

---

## Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. 000572/14

**Giudice Dr. Andrea Balba**  
**Custode Giudiziario Ivg Vigevano**

### ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Davide Michelazzo  
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3464  
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 367  
C.F. MCHDVD71T07G388M - P. Iva 01746170180

Con studio in Pavia - V.le Indipendenza, 26  
telefono: 038228743  
fax: 038228743

email:  
[info@bmgeo.it](mailto:info@bmgeo.it)  
[davide.michelazzo@geopec.it](mailto:davide.michelazzo@geopec.it)



## Premessa

Nell'atto di pignoramento del 10/4/2014 vengono citati degli identificativi catastali riferiti ad una denuncia catastale del 24/11/2011 che è poi stata superata da un'ulteriore denuncia di variazione del 09/07/2013 con la quale veniva censita una parte di piano primo non identificata nella precedente denuncia; questa porzione di piano non è stata pertanto colpita dal pignoramento. Si è quindi provveduto ad identificare la suddetta porzione mediante apposita variazione catastale con cui necessariamente sono stati variati i numeri dei subalterni.

### **Beni in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119 Lotto 1**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e piano primo e vi si accede dal cortile comune (sub. 10).

E' costituita da 1 locale adibito a studio, 1 soggiorno/cucina, 2 camere da letto, 3 servizi igienici e 1 ripostiglio.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. **207**.

Identificato al catasto fabbricati come segue:

intestata a **ASTAlegale.net**, piena proprietà per 1/1.

Foglio 18 mappale 660 subalterno 14, categoria A/2, piano T-1, rendita: € 397,67.

Coerenze N.C.E.U.:

NORD: mappale 660 sub. 19

EST: mappale 660 sub. 10

SUD: mappale 660 sub. 10

OVEST: mappale 660 sub. 19

**Si precisa che nell'atto di pignoramento la presente unità è identificata al sub. 12, variato a seguito di denuncia di variazione n. 89429 del 09/07/2013.**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di definizione sita in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e vi si accede dal cortile in comune (sub.10).

E' costituita da due locali finiti al rustico

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. **51**.



Identificato al catasto fabbricati come segue:  
intestata a

Foglio 18 mappale 660 subalterno 15, categoria F/4, piano T.

Coerenze N.C.E.U.:  
NORD: mappale 660 sub. 10  
EST: mappale 660 sub. 10  
SUD: mappale 660 sub. 19  
OVEST: mappale 660 sub. 17

**Si precisa che nell'atto di pignoramento la presente unità è identificata al sub. 8, variato a seguito di denuncia di variazione n. 4049 del 20/01/2016.**

- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di definizione sita in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano primo e vi si accede dal sub.15 alla quale da progetto comunale andrebbe collegata tramite scala interna che attualmente non è stata realizzata.

E' costituita da tre locali finiti al rustico  
Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 51.

Identificato al catasto fabbricati come segue:

intestata a  
, piena proprietà per 1/1.

Foglio 18 mappale 660 subalterno 16, categoria F/4, piano 1.

Coerenze N.C.E.U.:  
NORD: mappale 660 sub. 10  
EST: mappale 660 sub. 10  
SUD: mappale 660 sub. 20  
OVEST: mappale 660 sub. 18

**Si precisa che detto subalterno non è compreso nell'atto di pignoramento e che è stato originato dalla soppressione del sub. 8 a seguito di denuncia di variazione n. 4049 del 20/01/2016.**

- D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di definizione sita in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e vi si accede dal cortile in comune (sub.10).

E' costituita da un locale finito al rustico  
Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 30.



Identificato al catasto fabbricati come segue:  
intestata a

piena proprietà per 1/1.  
Foglio 18 mappale 660 subalterno 17, categoria F/4, piano T.

Coerenze N.C.E.U.:

NORD: mappale 660 sub. 10

EST: mappale 660 sub. 15

SUD: mappale 660 sub. 19

OVEST: mappale 660 sub. 5 e strada comunale (Via Maestra)

**Si precisa che nell'atto di pignoramento la presente unità è identificata al sub. 9, variato a seguito di denuncia di variazione n. 5564 del 25/01/2016.**

- E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di definizione sita in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano primo e vi si può accedere dal sub. 17 alla quale da progetto comunale andrebbe collegata tramite scala interna che attualmente non è stata realizzata.

E' costituita da tre locali finiti al rustico

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. **50**.

Identificato al catasto fabbricati come segue:  
intestata a

piena proprietà per 1/1.  
Foglio 18 mappale 660 subalterno 18, categoria F/4, piano 1.

Coerenze N.C.E.U.:

NORD: mappale 660 sub. 10

EST: mappale 660 sub. 16

SUD: mappale 660 sub. 20

OVEST: strada comunale (Via Maestra)

**Si precisa che detto subalterno non è compreso nell'atto di pignoramento e che è stato originato dalla soppressione del sub. 9 a seguito di denuncia di variazione n. 5564 del 25/01/2016.**

- F. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio/magazzino sito in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e vi si accede dal cortile in comune (sub.10).

E' costituita da 2 locali adibiti a laboratorio/magazzino, 1 servizio igienico, un locale tecnico, un portico e il locale caldaia.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. **190**.



Identificato al catasto fabbricati come segue:  
intestata a

, piena proprietà per 1/1.  
Foglio 18 mappale 660 subalterno 19 (maggior porzione del sub. 20), categoria C/3,  
piano T, rendita: € 185,93.

Coerenze N.C.E.U.:  
NORD: mappale 660 sub. 15 e 17  
EST: mappale 660 sub. 10  
SUD: mappale 660 sub. 10 e 14  
OVEST: strada comunale (Via Maestra)

**Si precisa che nell'atto di pignoramento la presente unità è identificata al sub. 11, variato prima in sub. 13 (comprendente anche una porzione di piano primo non pignorata ed oggi identificata al sub. 20) con denuncia di variazione n. 89429 del 09/07/2013 e successivamente in sub. 19 con denuncia di variazione n. 6850 del 28/01/2016.**

- G. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio sito in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano primo e vi si accede tramite scala interna dal sub. 19. E' costituita da 1 locale adibito a laboratorio e 1 servizio igienico. Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 200.

Identificato al catasto fabbricati come segue:  
intestata a

, piena proprietà per 1/1.  
Foglio 18 mappale 660 subalterno 20 (minor porzione del sub. 19), categoria C/3, piano 1, rendita: € 204,52.

Coerenze N.C.E.U.:  
NORD: mappale 660 sub. 16 e 18  
EST: mappale 660 sub. 10  
SUD: mappale 660 sub. 10 e 14  
OVEST: strada comunale (Via Maestra)

**Si precisa che detto subalterno non è compreso nell'atto di pignoramento e che è stato originato dalla soppressione del sub. 13 con denuncia di variazione n. 6850 del 28/01/2016.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: asilo nido (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), biblioteca (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**  
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**  
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**  
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**



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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore di "Meliorbanca S.p.a." contro :

trascritta  
a Vigevano in data 03/08/2007 ai numeri 10887/2792 per € 500.000,00 accesa in  
virtù di contratto di mutuo notaio Gianluca Catalano di Mede, in data 01/08/2007  
rep. 58088/11477.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di "Compass S.p.a." con sede in Milano C.F. 00864530159  
del 03/07/2014 n. 5878 di rep. trascritto a Vigevano in data  
06/11/2014 ai nn. 7739/5731.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

##### 4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio gli immobili in oggetto risultavano essere di proprietà dei signori

Con atto di permuta a firma Notaio Paolo Sedino di Garlasco del 13/07/1995 rep. 59731/12788,  
trascritto il 02/08/1995 ai nn. 5089/3974 e successivo atto di permuta Notaio Paolo Sedino di  
Garlasco del 19/02/1998, rep. 68094, trascritto il 11/03/1998 ai nn. 1507/1048, gli immobili  
divennero di proprietà del signor

Con atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Sedino di Garlasco del 17/02/2000 rep. 75286,  
trascritto il 22/11/2006 ai nn. 8891/14846, gli immobili divennero di proprietà del signor

Con atto di compravendita a rogito Notaio Gianluca Catalano di Mede (PV) del 14/11/2006 rep.  
55729/10201, trascritto il 22/11/2006 ai nn. 8891/14846, l'intera proprietà dell'immobile viene  
trasferita a

Con atto di compravendita a rogito Notaio Gianluca Catalano di Mede del 01/08/2007 rep.  
58087/11476, trascritto in data 03/08/2007 ai nn. 10886/6588, l'intera proprietà dell'immobile  
viene trasferita a

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Denuncia Inizio Attività** del 28/08/2007 prot. 1665.

**Denuncia Inizio Attività** in variante alla D.I.A. prot. 1665 del 28/08/2007, presentata in data  
03/11/2010 con Comunicazione di inizio lavori prot. n. 1151 del 29/06/2011.

**Denuncia Inizio Attività** in variante alla D.I.A. prot. 1905 del 03/11/2010, presentata in data  
08/06/2013 prot. 1055.

**Comunicazione di ultimazione dei lavori parziale** relativa a manutenzione straordinaria per  
cambio d'uso e opere interne per diversa distribuzione degli spazi, presentata in data  
24/07/2013 prot. 1339.



### Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e piano primo e vi si può accedere dal cortile comune (sub. 10).

E' costituita da 1 locale adibito a studio, 1 soggiorno/cucina, 2 camere da letto, 3 servizi igienici e 1 ripostiglio.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. **205**.

Identificato al catasto fabbricati come segue:  
intestata a

Foglio 18 mappale 660 subalterno 14, categoria A/2, piano T-1, rendita: € 397,67.

Coerenze N.C.E.U.:

NORD: mappale 660 sub. 19

EST: mappale 660 sub. 10

SUD: mappale 660 sub. 10

OVEST: mappale 660 sub. 19

**Si precisa che nell'atto di pignoramento la presente unità è identificata al sub. 12, variato a seguito di denuncia di variazione n. 89429 del 09/07/2013.**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Sup. Commerciale
Studio	Sud	Sup. lorda	29,15	1,00	29,15
Cucina/Soggiorno	Sud	Sup. lorda	59,36	1,00	59,36
Disimpegno PT	Interno	Sup. lorda	6,66	1,00	6,66
Bagno PT	Est	Sup. lorda	5,86	1,00	5,86
Disimpegno P1	Interno	Sup. lorda	14,40	1,00	14,40
Bagno P1	Est	Sup. lorda	8,19	1,00	8,19
Ripostiglio	Interno	Sup. lorda	21,76	1,00	21,76
Camera	Sud	Sup. lorda	24,81	1,00	24,81
Bagno P1	Interno	Sup. lorda	13,38	1,00	13,38
Camera	Sud	Sup. lorda	18,55	1,00	18,55
		<b>Sup. lorda</b>	<b>202,12</b>		<b>202,12</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a. e muratura

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a battente con vetrocamera in PVC, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica, condizioni: buone

Rivestimento verticale (componente edilizia): ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in ceramica.

Porta di ingresso (componente edilizia): porta finestra in PVC.

Gas (impianto): tipologia: da verificare

Elettrico (impianto): tipologia: da verificare

Idrico (impianto): tipologia: da verificare

Termico (impianto): tipologia: centralizzato con caldaia a pellet e bollitore



**CERTIFICAZIONE ENERGETICA** - Delibera Giunta Regionale n. 8/8745 del 22 Dicembre 2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia il 15 Gennaio 2009, integrazioni e modifiche al D.G.R. n. 5018/2007, modificato e integrato con il D.G.R. n. 5773/2007:

In merito alla certificazione energetica relativa all'immobile oggetto di stima ed allibrato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia al foglio 18 mappale 660 subalterno 14 la stessa risulta già presente presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia redatta in data 20/07/2013 dal certificatore Mario Collati e classificata in classe C con un Eph di 61,58 Kwh/mq anno.

**Descrizione unità in corso di definizione di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di definizione sita in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e vi si può accedere dal cortile in comune (sub.10).

E' costituita da due locali finiti al rustico

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 60.

Identificato al catasto fabbricati come segue:

intestata a

, piena proprietà per 1/1.

Foglio 18 mappale 660 subalterno 15, categoria F/4, piano T.

Coerenze N.C.E.U.:

NORD: mappale 660 sub. 10

EST: mappale 660 sub. 10

SUD: mappale 660 sub. 19

OVEST: mappale 660 sub. 17

Si precisa che nell'atto di pignoramento la presente unità è identificata al sub. 8, variato a seguito di denuncia di variazione n. 4049 del 20/01/2016.

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Sup. Commerciale
Abitazione	Nord/Est	Sup. lorda	62,10	1,00	62,10
		Sup. lorda	62,10		62,10

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a. e muratura

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a battente con vetrocamera in PVC, condizioni: buone.

Porta di ingresso (componente edilizia): porta finestra in PVC.

**Descrizione unità in corso di definizione di cui al punto C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di definizione sita in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano primo e vi si accedere dal sub.15 alla quale da progetto comunale andrebbe collegata tramite scala interna che attualmente non è stata realizzata.

E' costituita da tre locali finiti al rustico

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 60.





Identificato al catasto fabbricati come segue:  
intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ piena proprietà per 1/1.  
Foglio 18 mappale 660 subalterno 16, categoria F/4, piano I.

Coerenze N.C.E.U.:  
NORD: mappale 660 sub. 10  
EST: mappale 660 sub. 10  
SUD: mappale 660 sub. 20  
OVEST: mappale 660 sub. 18

**Si precisa che detto subalterno non è compreso nell'atto di pignoramento e che è stato originato dalla soppressione del sub. 8 a seguito di denuncia di variazione n. 4049 del 20/01/2016.**

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Sup. Commerciale
Abitazione	Nord/Est	Sup. lorda	62,10	1,00	62,10
		<b>Sup. lorda</b>	<b>62,10</b>		<b>62,10</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a. e muratura

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a battente con vetrocamera in PVC, condizioni: buone.

**Descrizione unità in corso di definizione di cui al punto D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di definizione sita in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e vi si può accedere dal cortile in comune (sub.10).

E' costituita da un locale finito al rustico

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. **40**

Identificato al catasto fabbricati come segue:  
intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ , piena proprietà per 1/1.  
Foglio 18 mappale 660 subalterno 17, categoria F/4, piano T.

Coerenze N.C.E.U.:  
NORD: mappale 660 sub. 10  
EST: mappale 660 sub. 15  
SUD: mappale 660 sub. 19  
OVEST: mappale 660 sub. 5 e strada comunale (Via Maestra)

**Si precisa che nell'atto di pignoramento la presente unità è identificata al sub. 9, variato a seguito di denuncia di variazione n. 5564 del 25/01/2016.**

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Sup. Commerciale
Abitazione	Nord	Sup. lorda	39,60	1,00	39,60
		<b>Sup. lorda</b>	<b>39,60</b>		<b>39,60</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a. e muratura

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a battente con vetrocamera in PVC, condizioni: buone.

Porta di ingresso (componente edilizia): porta finestra in PVC.



### Descrizione unità in corso di definizione di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di definizione sita in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano primo e vi si può accedere dal sub. 17 alla quale da progetto comunale andrebbe collegata tramite scala interna che attualmente non è stata realizzata.

E' costituita da tre locali finiti al rustico

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 60

Identificato al catasto fabbricati come segue:

intestata a

piena proprietà per 1/1.

Foglio 18 mappale 660 subalterno 18, categoria F/4, piano 1.

Coerenze N.C.E.U.:

NORD: mappale 660 sub. 10

EST: mappale 660 sub. 16

SUD: mappale 660 sub. 20

OVEST: strada comunale (Via Maestra)

**Si precisa che detto subalterno non è compreso nell'atto di pignoramento e che è stato originato dalla soppressione del sub. 9 a seguito di denuncia di variazione n. 5564 del 25/01/2016.**

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Sup. Commerciale
Abitazione	Nord	Sup. lorda	59,40	1,00	59,40
		Sup. lorda	59,40		59,40

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a. e muratura

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a battente con vetrocamera in PVC, condizioni: buone.

### Descrizione laboratorio/magazzino di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio/magazzino sito in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e vi si può accedere dal cortile in comune (sub.10).

E' costituita da 2 locali adibiti a laboratorio/magazzino, 1 servizio igienico, un locale tecnico, un locale caldaia e un portico.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 190.

Identificato al catasto fabbricati come segue:

intestata a

piena proprietà per 1/1.

Foglio 18 mappale 660 subalterno 19 (maggior porzione del sub. 20), categoria C/3, piano T, rendita: € 185,93.

Coerenze N.C.E.U.:

NORD: mappale 660 sub. 15 e 17

EST: mappale 660 sub. 10

SUD: mappale 660 sub. 10 e 14

OVEST: strada comunale (Via Maestra)

**Si precisa che nell'atto di pignoramento la presente unità è identificata al sub. 11, variato prima in sub. 13 (comprendente anche una porzione di piano primo non pignorata ed oggi identificata al sub. 20) con denuncia di variazione n. 89429 del 09/07/2013 e successivamente in sub. 19 con denuncia di variazione n. 6850 del 28/01/2016.**



L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Sup. Commerciale
Portico	Sud	Sup. lorda	20,45	0,33	6,75
Locale caldaia	Interno	Sup. lorda	7,20	0,25	1,80
Locale tecnico	Interno	Sup. lorda	6,70	1,00	6,70
Magazzino	Interno	Sup. lorda	137,85	1,00	137,85
Disimpegno	Interno	Sup. lorda	4,50	1,00	4,50
Bagno	Est	Sup. lorda	6,80	1,00	6,80
Ripostiglio	Est	Sup. lorda	23,35	1,00	23,35
		<b>Sup. lorda</b>	<b>206,85</b>		<b>187,75</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a. e muratura

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a battente con vetrocamera in PVC, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: battuto di cemento, condizioni: buone

Rivestimento verticale (componente edilizia): ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica.

Porta di ingresso (componente edilizia): porta finestra in PVC.

Gas (impianto): tipologia: da verificare

Elettrico (impianto): tipologia: da verificare

Idrico (impianto): tipologia: da verificare

Termico (impianto): tipologia: centralizzato con caldaia a pellet e bollitore

#### Descrizione laboratorio di cui al punto G

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio sito in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano primo e vi si può accedere dal sub. 19.

E' costituita da 1 locali adibiti a laboratorio e 1 servizio igienico.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 200.

Identificato al catasto fabbricati come segue:

intestata a

piena proprietà per 1/1.

Foglio 18 mappale 660 subalterno 20 (minor porzione del sub. 19), categoria C/3, piano I, rendita: € 204,52.

Coerenze N.C.E.U.:

NORD: mappale 660 sub. 16 e 18

EST: mappale 660 sub. 10

SUD: mappale 660 sub. 10 e 14

OVEST: strada comunale (Via Maestra)

**Si precisa che detto subalterno non è compreso nell'atto di pignoramento e che è stato originato dalla soppressione del sub. 13 con denuncia di variazione n. 6850 del 28/01/2016.**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Sup. Commerciale
Laboratorio	Sud	Sup. lorda	56,48	1,00	56,48
Laboratorio	Interno	Sup. lorda	135,05	1,00	135,05
Disimpegno	Interno	Sup. lorda	3,95	1,00	3,95
Bagno	Est	Sup. lorda	6,78	1,00	6,78
		<b>Sup. lorda</b>	<b>202,26</b>		<b>202,26</b>



### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a. e muratura  
*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: a battente con vetrocamera in PVC, condizioni: buone.  
*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.  
*Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: battuto di cemento, condizioni: buone  
*Rivestimento verticale (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica.  
*Gas (impianto):* tipologia: da verificare  
*Elettrico (impianto):* tipologia: da verificare  
*Idrico (impianto):* tipologia: da verificare  
*Termico (impianto):* tipologia: centralizzato con caldaia a pellet e bollitore

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, ufficio tecnico di Borgo San Siro.

### 8.3. Valutazione corpi

Dalle indagini effettuate, tenuto conto dei riferimenti OMI, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a €/mq 450,00 di sup. commerciale con riferimento a quanto riportato sul Borsino Immobiliare 2014 della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della Provincia di Pavia per appartamenti medi per le unità identificate ai punti A, F e G in quanto lo stato dei lavori risulta di fatto ultimato, e pari a €/mq 200 di sup. commerciale per le unità identificate ai punti B, C, D ed E in quanto lo stato dei lavori si trova ancora al rustico, prevedendo quindi un abbattimento del 55% rispetto allo stato finito.

Il valore dell'area (sub.10) viene considerata nella percentuale del 2% su valore complessivo.

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	202,12	€ 90.954,00	€ 90.954,00
B	Unità in corso di definizione	62,10	€ 12.420,00	€ 12.420,00
C	Unità in corso di definizione	62,10	€ 12.420,00	€ 12.420,00
D	Unità in corso di definizione	39,60	€ 7.920,00	€ 7.920,00
E	Unità in corso di definizione	59,40	€ 11.880,00	€ 11.880,00
F	Laboratorio/magazzino	187,75	€ 84.487,50	€ 84.487,50
G	Laboratorio	202,26	€ 91.017,00	€ 91.017,00
			€ 311.098,50	€ 311.098,50

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 46.664,77

€ 0,00

Nessuno



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 264.433,72**



**Beni in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119**  
**Lotto 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cabina Enel sita in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e vi si può accedere dalla strada comunale (Via Maestra).

E' costituita da un unico locale adibito a cabina elettrica.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq **20**.

Identificato al catasto fabbricati come segue:

intestata a

piena proprietà per 1/1.

Foglio 18 mappale 660 subalterno 5, categoria D/1, piano T, rendita: € 62,00.

Coerenze N.C.E.U.:

NORD: mappale 660 sub. 10

EST: mappale 660 sub. 17

SUD: mappale 660 sub. 17

OVEST: strada comunale (Via Maestra)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), biblioteca (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta accessibile in quanto occupato da apparecchiature elettriche di proprietà ENEL. Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Vigevano non risultano registrati contratti di locazione riguardanti il presente immobile.**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Ioteca volontaria a favore di "Meliorbanca S.p.a." contro il Sig.

trascritta a Vigevano in data 03/08/2007 ai numeri 10887/2792 per € 500.000,00  
accesa in virtù di contratto di mutuo notaio Gianluca Catalano di Mede, in data  
01/08/2007 rep. 58088/11477.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di "Compass S.p.a." con sede in Milano C.F. 00864530159  
contro il signor

de 103/07/2014 n. 5878 di rep. trascritto a Vigevano in data  
06/11/2014 ai nn. 7739/5731.



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Al ventennio gli immobili in oggetto risultavano essere di proprietà dei signori

Con atto di permuta a firma Notaio Paolo Sedino di Garlasco del 13/07/1995 rep. 59731/12788, trascritto il 02/08/1995 ai nn. 5089/3974 e successivo atto di permuta Notaio Paolo Sedino di Garlasco del 19/02/1998, rep. 68094, trascritto il 11/03/1998 ai nn. 1507/1048, gli immobili divennero di proprietà del signor

Con atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Sedino di Garlasco del 17/02/2000 rep. 75286, trascritto il 22/11/2006 ai nn. 8891/14846, gli immobili divennero di proprietà del signor

Con atto di compravendita a rogito Notaio Gianluca Catalano di Mede (PV) del 14/11/2006 rep. 55729/10201, trascritto il 22/11/2006 ai nn. 8891/14846, l'intera proprietà dell'immobile viene trasferita a

Con atto di compravendita a rogito Notaio Gianluca Catalano di Mede del 01/08/2007 rep. 58087/11476, trascritto in data 03/08/2007 ai nn. 10886/6588, l'intera proprietà dell'immobile viene trasferita a

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Denuncia Inizio Attività** del 28/08/2007 prot. 1665.

**Denuncia Inizio Attività** in variante alla D.I.A. prot. 1665 del 28/08/2007, presentata in data 03/11/2010 con Comunicazione di inizio lavori prot. n. 1151 del 29/06/2011.

**Denuncia Inizio Attività** in variante alla D.I.A. prot. 1905 del 03/11/2010, presentata in data 08/06/2013 prot. 1055.

**Comunicazione di ultimazione dei lavori parziale** relativa a manutenzione straordinaria per cambio d'uso e opere interne per diversa distribuzione degli spazi, presentata in data 24/07/2013 prot. 1339.



**Descrizione cabina Enel di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cabina Enel sita in Borgo San Siro, Frazione Torrazza (Pavia) Via Maestra n.119.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e vi si può accedere dalla strada comunale (Via Maestra). E' costituita da un unico locale adibito a cabina elettrica. Sviluppa una superficie complessiva di circa mq 20.

Identificato al catasto fabbricati come segue:  
intestata a

piena proprietà per 1/1.

Foglio 18 mappale 660 subalterno 5, categoria D/1, piano T, rendita: € 62,00.

Coerenze N.C.E.U.:

NORD: mappale 660 sub. 10

EST: mappale 660 sub. 17

SUD: mappale 660 sub. 17

OVEST: strada comunale (Via Maestra)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.40 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cabina Enel	Sup. lorda	20	1,00	20
	Sup. lorda	20		20

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: cemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: battente, materiale: metallo, condizioni: buone.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

**Vista la tipologia, le caratteristiche e l'utilizzo dell'immobile lo stesso non può avere un mercato, pertanto verrà assegnato un valore a corpo in base ad un'ipotetico costo di costruzione per cabine elettriche di tipologia simile.**

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, ufficio tecnico di Borgo San Siro.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Cabina enel	20	€ 20.000,00	€ 20.000,00
			€ 20.000,00	€ 20.000,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna





**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 17.000,00**

Il perito  
Geom. Davide Michelazzo

