

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 165/2024

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesca Claris Appiani

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO 1

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233

Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 30

Studio in Pavia Corso Cavour n. 33

Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com

PEC rosester.licursi@ingpec.eu

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA LOTTO 1

R.G.E. n. 165/2024

1 – DESCRIZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

Fabbricato commerciale adibito a motel a un piano fuori terra, comprendente n. 58 camere con bagno privato e locali accessori, in comune di Castelletto di Branduzzo (Pv) Strada Bressana - Salice n. 2.

Dati catastali:

Sezione Urbana A, Foglio 3, Particella 366, Categoria D/8, Rendita catastale € 17.988,00, Strada Bressana - Salice n. 2, piano T.

2 – TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE

Proprietà

[REDACTED]

Provenienza

Atto del 23/03/1999 rep. n. 32197/7020 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, trascritto a Voghera in data 08/04/1999 ai nn. 2321/1717.

Atto del 15/10/2003 rep. n. 47106 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, trascritto a Voghera in data 27/10/2003 ai nn. 8718/6310.

Stato di occupazione: libero.

3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato dell'08/03/2005 repertorio n. 51103/15425 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, iscritta a Voghera il 15/03/2005 R.G. n. 2092 R.P. n. 398, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca in rinnovazione con iscrizione del 21/02/2025 R.G. n. 1265 R.P. n. 169.

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 29/03/2007 repertorio n. 56640/19578 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, iscritta a Voghera l'11/04/2007 R.G. n. 3226 R.P. n. 659, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Annotazione di atto di proroga di periodo di utilizzo di apertura di credito del 06/12/2012 R.G. n. 7769 R.P. n. 963.

3) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 27/07/2010 repertorio n. 62428/29349 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, iscritta a Voghera il 02/08/2010 R.G. n. 6038 R.P. n. 1242, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

4) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29/11/2012 repertorio n. 66085/27272 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, iscritta a Voghera il 03/12/2012 R.G. n. 7659 R.P. n. 908, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 02/04/2024 repertorio n. 2775/2024 UNEP Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 30/04/2024 al R.G. n. 3206 R.P. n. 2560, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

5 – VALORE

Valore totale stimato immobili: € 928.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% € 139.200,00
- regolarizzazioni € 5.000,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 784.000,00

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

“nel Comune di Castelletto di Branduzzo, Strada Bressana Salice n. 6, unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati come segue:

1) Sez. Urb. A foglio 3 mappale 366, cat D8 – fabbricato commerciale”

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Fabbricato commerciale adibito a motel a un piano fuori terra, comprendente n. 58 camere con bagno privato e locali accessori, in comune di Castelletto di Branduzzo (Pv) Strada Bressana - Salice n. 2.

3 – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Castelletto di Branduzzo (Pv) come segue (**Allegato 2** – Visura catastale):

Sezione Urbana A, Foglio 3, Particella 366, Categoria D/8, Rendita catastale € 17.988,00, Strada Bressana - Salice n. 2, piano T.

Intestazione catastale:

Nell'**Allegato 3** si riporta un estratto di mappa catastale del Foglio 3 (Sezione B) di Castelletto di Branduzzo, da cui si rileva la corrispondenza dell'immobile con la particella 366 e da cui si ricavano le seguenti coerenze, indicate a corpo da Nord in senso orario: mappali 118, 105, 130, 202, 382, 386, Strada Provinciale Bressana – Salice Terme. Si segnala che la particella 366 contiene la particella 364 costituita dalla cabina elettrica di proprietà della Società esecutata, non oggetto di pignoramento, al servizio del motel, del ristorante (Lotto 3), dell'abitazione e del kartodromo.

Nell'**Allegato 4** si trova la planimetria catastale.

4 – DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato commerciale adibito a motel a un piano fuori terra, composto da n. 58 camere con bagno privato, locali ricezione, zona servizi e spogliatoi per il personale, oltre a due locali di deposito biancheria,

sala colazione e locale tecnico per bollitori.

L'accesso all'immobile si pratica dalla strada vicinale che costeggia il cimitero a partire dalla S.P. Bressana – Salice Terme, attraverso terreni di proprietà comunale.

Il lotto su cui è edificato il fabbricato misura 14.292 m² (estensione dell'ente urbano catastale) e comprende la particella 364 costituita dalla cabina elettrica di proprietà della Società esecutata, non oggetto di pignoramento.

Il fabbricato che ospita le camere ha una superficie lorda totale di circa 1.300 m², ha forma di lungo rettangolo con le camere schierate su entrambi i lati, con accessi indipendenti e lungo porticato su ciascun prospetto longitudinale, dell'ampiezza di circa 4 m, con possibilità di parcheggiare l'auto al coperto di fronte all'ingresso della camera.

L'edificio è realizzato con strutture prefabbricate in legno, copertura in tegole e divisori interni in cartongesso.

Le camere destinate all'alloggio possono ospitare due persone e hanno dimensione interna netta pari a 14,85 m² e altezza interna netta pari a 3,00 m.

Tutte le camere sono dotate di servizio igienico privato con superficie interna netta pari a 3,61 m², con rivestimenti in piastrelle sino a 2,10 m di altezza; la dotazione di sanitari comprende WC, bidet, lavabo e doccia.

Tutti i bagni sono adattabili per i portatori di handicap; in particolare, due camere sono attrezzate con sanitari utilizzabili da portatori di handicap.

Il locale "reception" ha una superficie utile netta di 23 m² e altezza interna di 3,10 m; in esso sono ricavati un servizio igienico con doccia dotato di antibagno e uno spogliatoio.

Le pavimentazioni interne dei locali sono tutte in piastrelle.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, le porte interne ed esterne sono in legno, tranne alcune che sono state sostituite con porte "termiche" in pvc.

Sono altresì presenti un locale tecnico in muratura che ospita i bollitori per l'acqua calda sanitaria con caldaie esterne a gas per il riscaldamento su basamento e un locale che ospita le pompe del sistema antincendio con serbatoi di accumulo dell'acqua. La climatizzazione delle camere avviene mediante ventilconvettori posizionati nel sottotetto.

L'area esterna che circonda le camere è pavimentata con autobloccanti ed è presente una piantumazione perimetrale della struttura; la restante parte è adibita a verde, pur conservando una potenzialità edificatoria per la quale si rimanda alla

lettura dello strumento urbanistico comunale.

Si ribadisce che nell'area esterna è presente la cabina elettrica (particella 364) non oggetto di pignoramento.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 7**.

Al momento del sopralluogo risultavano in corso lavori di ripristino per danni da infiltrazione d'acqua in due camere del motel (212 e 214); in data 09/01/2025 il debitore ha comunicato il completamento dei lavori con invio di documentazione fotografica.

5 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di stima, oggi ente urbano 366, deriva dal mappale 119 di catasto terreni, a sua volta comprendete le particelle sopresse 119, 26, 28, 103, 104 e 106 del Foglio 3 (Sezione B) per variazione del 26/04/2007 pratica n. PV0218207.

Le particelle 119, 26 e 28 sono pervenute all'esecutata in forza di atto del 23/03/1999 rep. n. 32197/7020 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, trascritto a Voghera in data 08/04/1999 ai nn. 2321/1717 (**Allegato 5**).

Le particelle 103, 104 e 106 sono pervenute all'esecutata in forza di atto del 15/10/2003 rep. n. 47106 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, trascritto a Voghera in data 27/10/2003 ai nn. 8718/6310 (nota di trascrizione nell'Allegato 5).

Si riferisce che nella relazione notarile in atti non è citato quest'ultimo atto.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 12/11/2024 gli immobili risultavano occupati dall'esecutata.

6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietaria dal 15/10/2003 ad oggi e dal 23/03/1999 ad oggi

Dei terreni su cui è stato edificato l'immobile, l'esecutata in forza degli atti di provenienza citati nel precedente paragrafo.

7 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale

di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera (periodo informatizzato dal 01/12/1989 al 21/05/2025) si riportano di seguito i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima (le cui note si trovano nell'**Allegato 6**, mentre la nota di trascrizione del pignoramento è in atti).

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

7.1.4 Altri pesi o limitazioni:

1) Servitù di passaggio a favore di Enel Distribuzione per l'accesso pedonale e carraio alla cabina elettrica collocata nel fabbricato di cui al mappale 364 (non oggetto di pignoramento) in cui Enel ha diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia elettrica, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio De Blasi Maurizio del 23/04/2010 rep. n. 61924/23929, trascritta a Voghera in data 04/05/2010 ai nn. 3304/2252.

2) Si segnala l'imposizione di servitù con Decreto n. 1 dell'11/04/2024 del Comune di Castelletto di Branduzzo per "Realizzazione dei lavori di posizionamento di nuovo tronco di linea elettrica in MT a 15 kV in cavo sotterraneo per allacciamento cabina n. 706759 "A3FV S.r.l." e relative opere accessorie in S.P. n. 97, S.P. 1 e S.P. 96" su una fascia di larghezza di 4 m e lunghezza di 168 m, lungo il confine occidentale del mappale 366.

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1 Iscrizioni

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato dell'08/03/2005 repertorio n. 51103/15425 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, iscritta a Voghera il 15/03/2025 R.G. n. 2092 R.P. n. 398, a favore di [REDACTED]

Ipoteca in rinnovazione con iscrizione del 21/02/2025 R.G. n. 1265 R.P. n. 169.

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del

29/03/2007 repertorio n. 56640/19578 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, iscritta a Voghera l'11/04/2007 R.G. n. 3226 R.P. n. 659, a favore di [REDACTED]

Annotazione di atto di proroga di periodo di utilizzo di apertura di credito del 06/12/2012 R.G. n. 7769 R.P. n. 963.

3) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 27/07/2010 repertorio n. 62428/29349 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, iscritta a Voghera il 02/08/2010 R.G. n. 6038 R.P. n. 1242, a favore di [REDACTED]

4) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29/11/2012 repertorio n. 66085/27272 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, iscritta a Voghera il 03/12/2012 R.G. n. 7659 R.P. n. 908, a favore di [REDACTED]

7.2.1 Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 02/04/2024 repertorio n. 2775/2024 UNEP Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 30/04/2024 al R.G. n. 3206 R.P. n. 2560, a favore di [REDACTED]

8 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile oggetto di vendita sono stati confrontati gli atti reperiti presso il Comune di Castelletto di Branduzzo (**Allegato 8** – Estratti pratiche edilizie) e la planimetria catastale (**Allegato 4**) con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 8/2004 del 24/05/04 P.E. n. 14/03, rilasciato per "costruzione motel di n. 60 camere, reception e locale centrale termica".

I lavori di costruzione sono terminati il 25/08/2009 e in data 01/09/1999 con prot. n. 2499 è stata rilasciata l'autorizzazione di agibilità della costruzione.

Successivamente risulta la presentazione della Denuncia di Inizio Attività prot. n.

3066 del 14/09/2005 P.E. n. 18/05 per la costruzione di un locale tecnico atto ad accogliere i bollitori per l'acqua calda sanitaria del motel, oltre alla realizzazione di un basamento per il posizionamento delle caldaie per il riscaldamento.

Inoltre, risulta la presentazione della SCIA prot. n. 1714 del 23/06/2014 per la pitturazione di locale già adibito ad archivio, con vernice idonea, per renderlo locale atto alla preparazione di prime colazioni già confezionate, senza l'esecuzione di lavori edili.

Infine, è stata presentata la SCIA prot. n. 1782 del 02/07/2014 per il tamponamento di porzione di portico per la realizzazione di sala colazione e relativo servizio igienico; due camere confinanti con il nuovo locale vengono, inoltre, adibite a deposito.

Difformità urbanistiche: realizzazione di piccolo ripostiglio esterno presente sul confine meridionale dell'area, non utilizzato; la camera adiacente alla sala colazione non è adibita a deposito come previsto dalla SCIA del 2014 in quanto le camere convertite a deposito sono le due successive; nel locale tecnico che ospita i bollitori è stata aperta una piccola finestra sul fronte settentrionale; non è stata reperita alcuna pratica per la realizzazione del locale antincendio.

Difformità catastali: la planimetria catastale segue l'indicazione della SCIA del 2014 in riferimento al cambio di destinazione d'uso delle camere a deposito, con la medesima difformità già segnalata.

Per la regolarizzazione delle difformità segnalate si dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria con successiva variazione catastale, il cui costo viene stimato in € 5.000,00; tale importo sarà detratto dal valore finale stimato per il bene.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati lungo la S.P. 1 Bressana – Salice Terme in porzione orientale del territorio comunale; nelle vicinanze si segnala la presenza di impianti sportivi quali il Motodromo Castelletto di Branduzzo e il Kartodromo, il lago per la pesca sportiva (Lotto 2) e il ristorante (Lotto 3).

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Castelletto di Branduzzo classifica l'immobile tra i "Servizi pubblici di interesse pubblico" ai sensi dell'art. 34 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi, riportato di seguito in estratto.

Si rimanda alla lettura delle N.T.A. per eventuali approfondimenti.

Articolo 34 Complesso sportivo-ricettivo "Sette laghi" – p3

1. Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento di attività private di interesse pubblico, già in atto, di tipo sportivo motociclistico riferita al centro "7 Laghi Kart", con sede lungo la Strada Provinciale 1 Bressana-Salice. La struttura è dotata di pista per go kart omologata per gare nazionali ed internazionali; centro di vendita, riparazione e noleggio di go kart; specchio d'acqua con tracciato per moto d'acqua; centro di vendita, riparazione e noleggio di moto d'acqua; albergo; parcheggi.

2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali delle aree sono indicate nelle tavole grafiche del PdS con specifica simbologia e numerazione e sono dettagliate nella seguente tabella:

Destinazioni principali:	p3	- attrezzature relative allo sport motoristico (piste di gara e di allenamento, raccordi, svincoli, ecc.) - attrezzature lacustri per attività sportive e ricreative - attrezzature ricettive (ristoranti, alberghi)
Destinazioni complementari o compatibili:	p3 1	- servizi e attrezzature per riunioni, mostre, spettacolo - rivendita di giornali, tabaccheria, bar, uffici amministrativi - rivendita di prodotti attinenti l'attività sportiva svolta massimo mq 150 - residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 di SLP per ogni attività
Destinazioni accessorie:	Tutti gli accessori	

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Valgono i seguenti parametri:

If	=	0,03 mc/mq
H	=	m 8,50. Per attrezzature speciali (altane, torri di ripresa televisiva, ecc.) è consentita una altezza maggiore
Dc	=	m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	Non definita
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	15%
Ro	=	30%
Af	=	70%
Np	=	un albero ogni 100 m ² di Af

4. Realizzazione e gestione delle attrezzature

La realizzazione e la gestione delle attrezzature p3 è a cura della proprietà.

Gli interventi sono ammessi dopo l'approvazione di un piano attuativo generale che comprenda l'intera superficie dell'ambito, che definisca in modo preciso tutti gli interventi previsti per lo sviluppo delle attività e tutti gli impegni a carico della proprietà per le tutele paesaggistiche, ecologiche ed ambientali, con particolare riferimento alla protezione dal rumore

5. Prescrizioni sui parcheggi:

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

10 – SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono le unità immobiliari oggetto di stima; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

Locale	Altezza (m)	Superficie netta (m ²)	Esposizione	Condizioni
Piano terra				
n. 30 camere	3,00	14,85	Est	Discrete
n. 30 bagni	3,00	3,61	-	Discrete
n. 28 camere	3,00	92,00	Ovest	Discrete
n. 28 bagni	3,00	6,80	-	Discrete
n. 2 locali deposito	3,00	11,30	-	Discrete
n. 2 bagni	3,00	17,00	-	Discrete
Sala colazione	3,00	48,40	-	Discrete
WC	3,00	1,58	-	Discrete
Bagno disabili	3,00	4,90	-	Discrete
Locale bollitori	2,60	22,60	-	Sufficienti
Reception	3,00	23,20	-	Discrete
Locale preparazion	3,00	8,70	-	Discrete
Spogliatoio	3,00	5,27	-	Discrete
Servizio igienico	3,00	2,00	-	Discrete
Doccia	3,00	2,00	-	Discrete
Locale pompe	2,50	12,00	-	Sufficienti
Ripostiglio esterno	2,00	5,00	-	Scadenti
Area esterna (ente urbano)	-	14.292	-	Discrete

12 – VALUTAZIONE DEL BENE

Il valore dell'immobile è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona, e di zone simili, con i prezzi medi attuali di mercato

per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: agenzie immobiliari che si occupano di strutture ricettive, agenzie immobiliari in generale.

Come parametro di riferimento per la stima di una struttura alberghiera si utilizza, come di prassi, il valore medio a camera; la stima ha quindi considerato il numero di camere disponibili (58); gli accessori e le pertinenze della struttura sono considerate intrinsecamente nel valore unitario attribuito alla camera.

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, il valore unitario utilizzato per la determinazione del valore di mercato è di € 16.000,00 a camera.

Motel

N. camere	58
VALORE TOTALE	€ 928.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 139.200,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute nel biennio: nessuna.

Spese di regolarizzazione: € 5.000,00.

Valore della piena proprietà del bene al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):

€ 784.000,00 (Euro settecentoottantaquattromila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 28 maggio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Rosester Licursi

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visure catastali

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 5: Atto di provenienza

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie

Allegato 7: Documentazione fotografica

Allegato 8: Estratti pratiche edilizie