

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE PRIMA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 411/20 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:



con avv. Giovanni Bianco

CONTRO

OMISSIS

debitore esecutato

Immobile in Comune di Certosa di Pavia – via Montale

Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Rocca

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Tecnico incaricato: geom. Giancarlo Carnevale Bonino
27025 Gambolò – Via Rovelleto, 13/A Tel/fax 0381 939177
e. mail : carnevale@carnevalegiancarlo.191.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE
Esecuzione immobiliare n. 411/20
Esecutato: OMISSIS.

Immobili in Certosa di Pavia – Via Montale, 21

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** con sede in *****, ** - c.f.:
***** – Superficie complessiva lorda abitazioni + cantine dei:
(map. 1621 sub. 33) P1/S1 mq 75.00 e mq. 3.91 – (map. 1735 sub. 13) PT/S1
mq. 46.77 e mq. 4.99 - (map. 1735 sub. 16) PT/S1 mq. 71.25 e mq. 4.50 -
(map. 1735 sub. 19) P1/S1 mq. 59.36 e mq. 4.99 . Oltre alla unità abitative
vengono colpiti anche appezzamenti di terreno per una superficie totale
di mq. 5.777. Le quote millesimali riguardanti il "*****" sono:
per il map. 1621 sub. 33 (mill.mi 11,628/1000) - per il map. 1735 sub. 13
(mill.mi 10,588/1000) - per il map. 1735 sub. 16 (mill.mi 14,623/1000) per il
map. 1735 sub. 19 (mill.mi 11,142). Mentre le quote millesimali riferite al solo
condominio di appartenenza risultano essere per il map. 1621 sub. 33
(tab. A mill.mi 74,990 – tab. B mill.mi 88,358 – tab. C mill.mi 83,96) ed
inserita nel "*****". Per il map. 1735 il sub. 13 (tab. A mill.mi 67,362 –
tab. B mill.mi 32,249 – tab. C mill.mi 27,895). Per il map. 1735 sub. 16 (tab. A
mill.mi 97,001 – tab. B mill.mi 46,437 – tab. C mill.mi 40,169). Per il map. 1735
sub. 19 (tab. A mill.mi 71.432 – tab. B mill.mi 75,062 – tab. C mill.mi 67,537)
queste tre sono inserite nel "*****".

Allo stato attuale le quattro unità immobiliari con annesse cantine,
possono essere vendute autonomamente essendo ben definite
catastalmente.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Qui di seguito verranno inserite esattamente tutte le particelle come
riportate nell'atto di pignoramento.

Catasto Fabbricati, Comune di Certosa di Pavia, Foglio 1 alla sez. urb. "A"
per tutte le unità:

- **map. 1621 sub. 33, Via Giuseppe Mazzini snc , piano 1/S1 - cat. A/3,
classe 3 – vani 4– superf. catastale mq. 82 - RC. €. 175,60 ;**
- **map. 1735 sub. 13, Via Montale snc , piano T/S1 - cat. A/3, classe 2 –
vani 3 – superf. catastale mq. 55 - RC. €. 113,10;**

- map. 1735 sub. 16, Via Montale snc , piano T/S1 - cat. A/3, classe 2 – vani 5 – superf. catastale mq. 81 - RC. €. 188,51;
- map. 1735 sub. 19, Via Montale snc , piano 1/S1 - cat. A/3, classe 2 – vani 4 – superf. catastale mq. 62 - RC. €. 150,81;

Catasto Terreni, Comune di Certosa di Pavia, Foglio 1 per tutti i terreni:

- map. 1436 – semin irrig - classe 1 – are 20 ca 80 - Deduz. E – R.D. €. 30,72 R.A. €. 16,65;
- map. 1604 – semin irrig - classe 1 – are 04 ca 25 - Deduz. E – R.D. €. 6,28 R.A. €. 3,40;
- map. 1607 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 11 - Deduz. E – R.D. €. 0,16 R.A. €. 0,09;
- map. 1610 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 50 - Deduz. E – R.D. €. 0,74 R.A. €. 0,40;
- map. 1614 – semin irrig - classe 1 – are 02 ca 17 - Deduz. E – R.D. €. 3,21 R.A. €. 1,74;
- map. 1615 – semin irrig - classe 1 – are 02 ca 47 - Deduz. E – R.D. €. 3,65 R.A. €. 1,98;
- map. 1658 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 05 - Deduz. E – R.D. €. 0,07 R.A. €. 0,04;
- map. 1672 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 47 - R.D. €. 0,79 R.A. €. 0,38;
- map. 1673 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 82 - R.D. €. 1,38 R.A. €. 0,66;
- map. 1694 – semin irrig - classe 1 – are 01 ca 85 - R.D. €. 3,11 R.A. €. 1,48;
- map. 1715 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 12 - Deduz. E – R.D. €. 0,18 R.A. €. 0,10;
- map. 1737 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 10 - Deduz. E – R.D. €. 0,15 R.A. €. 0,08;
- map. 1739 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 08 - Deduz. E – R.D. €. 0,12 R.A. €. 0,06;
- map. 1740 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 16 - Deduz. E – R.D. €. 0,24 R.A. €. 0,13;
- map. 1773 – semin irrig - classe 1 – are 02 ca 76 - Deduz. E – R.D. €. 4,08 R.A. €. 2,21;
- map. 1774 – semin irrig - classe 1 – are 09 ca 95 - Deduz. E – R.D. €. 14,70 R.A. €. 7,97;

- map. 1775 – semin irrig - classe 1 – are 07 ca 32 - R.D. €. 12,29 R.A. €. 5,86;
- map. 1776 – semin irrig - classe 1 – are 03 ca 79 - R.D. €. 6,36 R.A. €. 3,03;

2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO

Con atto a firma del notaio Stefano Sapuppo del ***** n. ***** di rep. registrato a ***** il ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** nonchè in forza di permuta a rogito notaio Maria Borlone del ***** n. ***** di rep. e registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** nel quale la ***** ha venduto alla **OMISSIS**, le aree su cui sono state altresì realizzate le unità abitative oggetto della presente procedura;

3. ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** a favore di **Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede in Torino (TO) e domicilio ipotecario eletto in Torino – Piazza san Carlo, 156 - c.f.: 00799960458 ed a carico della Società **OMISSIS**, con sede in ***** (**) c.f.: *****, quota intera di proprietà, per il complessivo importo di €. 1.050.000,00 a garanzia di un capitale di €. 700.000,00 – interessi €. 350.000,00, per la durata di anni 5 al tasso del 6.34%, scaturente da contratto di mutuo a rogito notaio Sapuppo Stefano in data ***** rep. n. ***** debitamente registrato che colpisce tutti i terreni su cui ora insistono quelli della presente procedura;

ANNOTAZIONI:

- presentata il 19.10.2009 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 19.10.2009 ai nn. ***** per restrizione di beni;
- presentata il 19.10.2009 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 05.11.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 05.11.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;

- presentata il 17.01.2011 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 28.03.2011 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 17.05.2011 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 12.07.2011 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 03.08.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 05.10.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 24.10.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 06.11.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 29.11.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 19.12.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** a favore della **Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede in Torino (TO) e domicilio ipotecario eletto in Torino – Piazza San Carlo 156 - c.f.: 00799960158 ed a carico della Società **OMISSIS**, con sede in ***** (**) c.f.: ***** , quota intera di proprietà, per il complessivo importo di €. 2.175.000,00 a garanzia di un capitale di €. 1.450.000,00, interessi €. 725.000,00 per la durata di anni 30 al tasso del 5,3%, scaturente da contratto di mutuo a rogito notaio Sapuppo Stefano in data ***** rep. n. ***** debitamente registrato che colpisce le particelle 1430-1432-1434-1436;

ANNOTAZIONI:

- presentata il 19.10.2009 ai nn. ***** per restrizioni di beni;
- presentata il 19.10.2009 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 19.10.2009 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 19.10.2009 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per restrizione di beni;
- presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per frazionamento in quota;
- presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 05.11.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 13.04.2015 ai nn. ***** per surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120 – quarter comma 3 del D.Lgs n. 385/1993;

COMUNICAZIONI

- Comunicazione n. ***** del ***** di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data *****.
Cancellazione parziale eseguita in data ***** (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs 385/1993);
- Comunicazione n. ***** del ***** di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data *****.
Cancellazione parziale eseguita in data ***** (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs 385/1993);
- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** a favore della **Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede in Torino (TO) e domicilio ipotecario eletto in Torino – Piazza San Carlo 156 - c.f.: 00799960158 ed a carico della Società **OMISSIS**, con sede in ***** (*) c.f.: ***** , quota intera di proprietà, per il complessivo importo di €. 2.200.000,00 a garanzia di un capitale di €. 1.100.000,00, per la durata di anni 30 al tasso del 3.705%, scaturente da contratto di mutuo a rogito notaio Borlone Maria in data ***** rep. n. ***** debitamente registrato che colpisce alcuni terreni ove attualmente insistono le unità immobiliari oggetto della presente procedura;

ANNOTAZIONI:

- presentata il 05.10.2011 ai nn. ***** per erogazione parziale;
- presentata il 05.10.2012 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 05.10.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 05.10.2012 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 05.10.2012 ai nn. ***** per restrizione di beni;
- presentata il 24.10.2012 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 24.10.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 06.11.2012 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 06.11.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 29.11.2012 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 29.11.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 19.12.2012 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 19.12.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;

3 a. TRASCRIZIONI

Atto giudiziario trascritto a ***** in data ***** n. ***** in
forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario

- contro **OMISSIS**, con sede in ***** - c.f.: *****, quota intera
di proprietà, che colpisce tutti i beni oggetto della presente
procedura;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 05.07.21 e 12.07.21 le unità
oggetto di pignoramento risultano:

- Per il map. 1621 sub. 33 ai fini della procedura l'appartamento risulta
LIBERO e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione e
cura a spese della procedura.
- Per il map. 1735 sub. 13 ai fini della procedura l'appartamento risulta
LIBERO e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione e
cura a spese della procedura.
- Per il map. 1735 sub. 19 ai fini della procedura l'appartamento risulta
OCCUPATO con regolare contratto d'affitto registrato presso l'ufficio
territoriale di ***** in data ***** al n. ***** serie **. Tra il
OMISSIS e la signora ***** nata il ***** c.f.: *****
e pertanto opponibile all'aggiudicatario. In tale contratto oltre
all'abitazione oggetto di procedura veniva locato anche un garage
censito alla particella 1735 sub. 9 (non oggetto di esecuzione).
L'importo complessivo è di € 6.600,00 annuo da corrispondere in 12
rate mensili di **€ 550,00**, tale importo può essere suddiviso in **€ 500,00**
per l'appartamento con cantina e **€ 50,00** per il garage.
- Per il map. 1735 sub. 16 ai fini della procedura l'appartamento risulta
LIBERO e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione e
cura a spese della procedura, sebbene sull'unità immobiliare siano
stati stipulati due contratti tra **OMISSIS** ed il signor ***** in data
***** e successivamente sempre per il medesimo
appartamento un ulteriore contratto tra **OMISSIS** e la signora
***** in data ***** , attuale occupante dell'unità
immobiliare con due figli minori. Si precisa che quest'ultimo contratto
d'affitto finalizzato alla futura vendita comprendeva anche un
garage. L'importo totale del canone di locazione al riscatto era

stabilito in €. 1.000,00 al mese, da questo importo si considerano €. 50,00 al mese per il garage che non è oggetto di procedura. Si ritiene l'appartamento **LIBERO** in quanto nessuno dei due contratti è stato ne registrato ne trascritto.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appartamento map. 1621 sub. 33 + accessori	80.22	€. 1.100,00	compresi	€. 88.242,00
Appartamento map. 1735 sub. 13 + accessori	49.82	€. 1.250,00	compresi	€. 62.275,00
Appartamento map. 1735 sub. 16 + accessori	76.04	€. 1.350,00	compresi	€. 102.654,00
Appartamento map. 1735 sub. 19 + accessori	62.22	€. 1.100,00	compresi	€. 68.442,00
TERRENI come descritti al punto 2	mq. 1.784	€. 30,58	.....	€. 54.554,72
	mq. 1.353	€. 7,64	.....	€. 10.336,92
	mq. 2.640	€. 0,00	.....	€. 0,00

Valore complessivo dei lotti: €. 386.504,64 (Euro
trecentottantaseimilacinquecentoquattro/64)

**Valore della quota di 1000/1000: €. 386.504,64 (Euro
trecentottantaseimilacinquecentoquattro/64)**

Adeguaenti e correzioni della stima per tutti i lotti €. 386.504,64

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **57.975,69**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni €. 0,00

ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso, del map. 1735 sub. 19

Valore €.	68.442,00 x 10% = € 11.692,00:	€.	6.842,20
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:		€.	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:		€.	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:			nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale		€.	11.600,00

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **310.086,75**

.....

Adeguamenti e correzioni della stima per il map. 1621 sub. 33 - €.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.

€.

13.236,30

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€.

0,00

€.

0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€.

0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€.

0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

€.

3.200,00

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €.

71.805,70

.....

Adeguamenti e correzioni della stima per il map. 1735 sub. 13 - €.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.

€. **9.341,25**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€. 0,00

€. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

€. **2.800,00**

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **50.133,75**

Adeguamenti e correzioni della stima per il map. 1735 sub. 16 - €. 102.654,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.

€. **15.398,10**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€. 0,00

€. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

€. **2.800,00**

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **84.455,90**

Adeguamenti e correzioni della stima per il map. 1735 sub. 19 €. 68.442,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.

€.

 10.266,30

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€.

 0,00

€.

 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso, del map. 1735 sub. 19

Valore €.

 68.442,00 x 10% = € 11.692,00:

€.

 6.842,20

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€.

 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€.

 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

€.

 2.800,00

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente:

€.

 48.533,50

.....

Adeguamenti e correzioni della stima per i terreni - €. 64.891,64

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.

€.

 9.733,75

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€.

 0,00

€.

 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€.

 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€.

 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

€.

 0,00

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **55.157,89**

6. CRITICITA' VARIE

Vedi stato di possesso del bene **punto 3.**

Beni in Certosa di Pavia (PV)

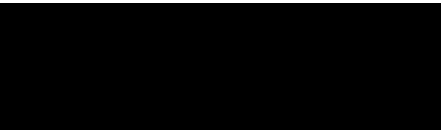
CINQUE LOTTI

A. PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 411/20 in carico al G.E.

Dott. Francesco Rocca:

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
	con avv. Giovanni Bianco

Debitore

OMISSIS	
----------------	--

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

Premesso

- che in data 17.02.2021 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;

- che in data 25.02.2021 il C.T.U. prestava giuramento per la causa in epigrafe;
- che il G.E. dott. Francesco Rocca ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 gg. prima dell'udienza;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG;
- **che in data 05.07.21 e 12.07.21 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza dell'Amministratore del**
“***”**

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

N. 2 APPARTAMENTI AL PIANO TERRA - N. 2 APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO - N. 4 CANTINE AL PIANO INTERRATO E N. 18 TERRENI .

Quota di 1000/1000 propr. **OMISSIS** con sede in ***** , ** - c.f.: ***** – le quattro unità immobiliari con annessi locali ad uso cantina, sono site nel comune di Certosa di Pavia (PV) con accesso da via Montale. Il palazzo ove è posta la prima unità immobiliare (map. 1621) è inserita nel “*****” mentre le altre tre unità (map.1735) nel “*****”, entrambi i condomini sono facenti parte di un unico ambito denominato “*****”. Come anticipato le unità oggetto della presente procedura, sono inserite in due palazzine con più unità abitative e vicine tra loro. La prima censita al map. 1621 sub. 33, appartamento al piano primo con annessa cantina al piano interrato – le altre tre censite al map. 1735 sub. 13 – 16 – 19, anch'esse site in via Montale, due al piano terra e una al piano primo a tali unità sono abbinate le cantine poste al piano interrato. **Superficie complessiva lorda abitazioni + cantine dei: (map. 1621 sub. 33) P1/S1 mq 75.00 e mq. 3.91 – (map. 1735 sub. 13) PT/S1 mq. 46.77 e mq. 4.99 - (map. 1735 sub. 16) PT/S1 mq. 71.25 e mq. 4.50 - (map. 1735 sub. 19) P1/S1 mq. 59.36 e mq. 4.99 . Oltre alla unità abitative vengono colpiti anche appezzamenti di terreno per una superficie totale di mq. 5.777.** A dette unità competono a norma dell'art. 1117 c.c. la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del complesso di cui fa parte. L'attuale amministratore è l'****.
***** con studio in *****. **Le quote millesimali riguardanti il**

“***” sono: per il map. 1621 sub. 33 (mill.mi 11,628/1000)**
- per il map. 1735 sub. 13 (mill.mi 10,588/1000) - per il map. 1735 sub. 16
(mill.mi 14,623/1000) per il map. 1735 sub. 19 (mill.mi 11,142). Mentre le
quote millesimali riferite al solo condominio di appartenenza risultano
essere per il map. 1621 sub. 33 (tab. A mill.mi 74,990 – tab. B mill.mi 88,358
– tab. C mill.mi 83,96) ed inserita nel “***”. Per il map. 1735 il**
sub. 13 (tab. A mill.mi 67,362 – tab. B mill.mi 32,249 – tab. C mill.mi 27,895).
Per il map. 1735 sub. 16 (tab. A mill.mi 97,001 – tab. B mill.mi 46,437 – tab.
C mill.mi 40,169). Per il map. 1735 sub. 19 (tab. A mill.mi 71.432 – tab. B
mill.mi 75,062 – tab. C mill.mi 67,537) queste tre sono inserite nel
“***”.**

Allo stato attuale le quattro unità immobiliari con annesse cantine, possono essere vendute autonomamente essendo ben definite catastalmente.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Qui di seguito verranno inserite esattamente tutte le particelle come riportate nell'atto di pignoramento.

Catasto Fabbricati, Comune di Certosa di Pavia, Foglio 1 alla sez. urb. “A” per tutte le unità:

- **map. 1621 sub. 33, Via Giuseppe Mazzini snc , piano 1/S1 - cat. A/3, classe 3 – vani 4– superf. catastale mq. 82 - RC. €. 175,60 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;**
- **map. 1735 sub. 13, Via Montale snc , piano T/S1 - cat. A/3, classe 2 – vani 3 – superf. catastale mq. 55 - RC. €. 113,10 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;**
- **map. 1735 sub. 16, Via Montale snc , piano T/S1 - cat. A/3, classe 2 – vani 5 – superf. catastale mq. 81 - RC. €. 188,51 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;**
- **map. 1735 sub. 19, Via Montale snc , piano 1/S1 - cat. A/3, classe 2 – vani 4 – superf. catastale mq. 62 - RC. €. 150,81 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;**

Catasto Terreni, Comune di Certosa di Pavia, Foglio 1 per tutti i terreni:

- **map. 1436 – semin irrig - classe 1 – are 20 ca 80 - Deduz. E – R.D. €. 30,72 R.A. €. 16,65 – frazionamento del 29.06.2007 protocollo n. PV0294632 in atti dal 29.06.2007 (n. 294632.1/2007);**

- map. 1604 – semin irrig - classe 1 – are 04 ca 25 - Deduz. E – R.D. €. 6,28 R.A. €. 3,40 – frazionamento del 26.06.2009 protocollo n. PV0166533 in atti dal 26.06.2009 (n. 166533.1/2009);
- map. 1607 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 11 - Deduz. E – R.D. €. 0,16 R.A. €. 0,09 – frazionamento del 26.06.2009 protocollo n. PV0166533 in atti dal 26.06.2009 (n. 166533.1/2009);
- map. 1610 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 50 - Deduz. E – R.D. €. 0,74 R.A. €. 0,40 – frazionamento del 26.06.2009 protocollo n. PV0166533 in atti dal 26.06.2009 (n. 166533.1/2009);
- map. 1614 – semin irrig - classe 1 – are 02 ca 17 - Deduz. E – R.D. €. 3,21 R.A. €. 1,74 – frazionamento del 26.06.2009 protocollo n. PV0166533 in atti dal 26.06.2009 (n. 166533.1/2009);
- map. 1615 – semin irrig - classe 1 – are 02 ca 47 - Deduz. E – R.D. €. 3,65 R.A. €. 1,98 – frazionamento del 26.06.2009 protocollo n. PV0166533 in atti dal 26.06.2009 (n. 166533.1/2009);
- map. 1658 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 05 - Deduz. E – R.D. €. 0,07 R.A. €. 0,04 – frazionamento del 30.06.2010 protocollo n. PV0130934 in atti dal 30.06.2010 presentato il 29.06.2010 (n. 130934.1/2010);
- map. 1672 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 47 - R.D. €. 0,79 R.A. €. 0,38 – frazionamento del 30.06.2010 protocollo n. PV0130934 in atti dal 30.06.2010 presentato il 29.06.2010 (n. 130934.1/2010);
- map. 1673 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 82 - R.D. €. 1,38 R.A. €. 0,66 – frazionamento del 30.06.2010 protocollo n. PV0130934 in atti dal 30.06.2010 presentato il 29.06.2010 (n. 130934.1/2010);
- map. 1694 – semin irrig - classe 1 – are 01 ca 85 - R.D. €. 3,11 R.A. €. 1,48 – frazionamento del 22.12.2010 protocollo n. PV0317688 in atti dal 22.12.2010 presentato il 21.12.2010 (n. 317688.2/2010);
- map. 1715 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 12 - Deduz. E – R.D. €. 0,18 R.A. €. 0,10 – tipo mappale del 19.04.2011 protocollo n. PV0156369 in atti dal 19.04.2011 per nuova costruzione (n. 156369.1/2011);
- map. 1737 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 10 - Deduz. E – R.D. €. 0,15 R.A. €. 0,08 – tipo mappale del 28.06.2012 protocollo n. PV0138719 in atti dal 28.06.2012 presentato il 27.06.2012 (n. 138719.1/2012);
- map. 1739 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 08 - Deduz. E – R.D. €. 0,12 R.A. €. 0,06 – tipo mappale del 28.06.2012 protocollo n. PV0138719 in atti dal 28.06.2012 presentato il 27.06.2012 (n. 138719.1/2012);

- map. 1740 – semin irrig - classe 1 – are 00 ca 16 - Deduz. E – R.D. €. 0,24 R.A. €. 0,13 – tipo mappale del 28.06.2012 protocollo n. PV0138719 in atti dal 28.06.2012 presentato il 27.06.2012 (n. 138719.1/2012);
- map. 1773 – semin irrig - classe 1 – are 02 ca 76 - Deduz. E – R.D. €. 4,08 R.A. €. 2,21 – frazionamento del 03.02.2014 protocollo n. PV0011467 in atti dal 03.02.2014 presentato il 31.01.2014 (n. 11467.1/2014);
- map. 1774 – semin irrig - classe 1 – are 09 ca 95 - Deduz. E – R.D. €. 14,70 R.A. €. 7,97 – frazionamento del 03.02.2014 protocollo n. PV0011467 in atti dal 03.02.2014 presentato il 31.01.2014 (n. 11467.1/2014);
- map. 1775 – semin irrig - classe 1 – are 07 ca 32 - R.D. €. 12,29 R.A. €. 5,86 – frazionamento del 03.02.2014 protocollo n. PV0011467 in atti dal 03.02.2014 presentato il 31.01.2014 (n. 11467.1/2014);
- map. 1776 – semin irrig - classe 1 – are 03 ca 79 - R.D. €. 6,36 R.A. €. 3,03 – frazionamento del 03.02.2014 protocollo n. PV0011467 in atti dal 03.02.2014 presentato il 31.01.2014 (n. 11467.1/2014);

COERENZE FABBRICATI:

Coerenze map. 1621 sub. 33: **NORD** salto sul sub. 29; **EST** salto sul sub. 29 e con il sub. 34; **SUD** con parti comuni; **OVEST** salto sul sub. 29;

Coerenze cantina: **NORD** terrapieno e sub. 2; **EST** parti comuni; **SUD** parti comuni; **OVEST** terrapieno;

Coerenze map. 1735 sub. 13: **NORD** sedime di pertinenza; **EST** con il sub. 14; **SUD** parti comuni e sub. 14; **OVEST** parti comuni e sub. 14;

Coerenze cantina: **NORD** terrapieno; **EST** parti comuni e sub. 12; **SUD** parti comuni; **OVEST** terrapieno;

Coerenze map. 1735 sub. 16: **NORD** con il sub. 17; **EST** con il sub. 15; **SUD** sedime di pertinenza e parti comuni; **OVEST** sedime di pertinenza e map. 1738;

Coerenze cantina: **NORD** terrapieno; **EST** con il sub. 17; **SUD** parti comuni; **OVEST** con il sub. 20;

Coerenze map. 1735 sub. 19: **NORD** con il sub. 18 e salto sul sub. 13; **EST** salto sui sub. 13 e 14; **SUD** parti comuni e con il sub. 14; **OVEST** parti comuni e salto sul sub. 13;

Coerenze cantina: **NORD** terrapieno; **EST** terrapieno; **SUD** parti comuni; **OVEST** con il sub. 9;

COERENZE DEI TERRENI:

Coerenze **map. 1436:** **NORD** map. 1437; **EST** map. 1897-1687-928-1201-934-933; **SUD** map. 1715-1777; **OVEST** map. 1630-1621-1615-1735-1736-1737-1614;

Coerenze **map. 1604:** **NORD** map. 1607; **EST** map. 1725; **SUD** roggia; **OVEST** map. 1384.

Coerenze **map. 1607:** **NORD** map. 1606; **EST** map. 1725; **SUD** map. 1604; **OVEST** map. 1384.

Coerenze **map. 1610:** **NORD** map. 1672-1673; **EST** map. 1614; **SUD** map. 1458; **OVEST** map. 1604.

Coerenze **map. 1614:** **NORD** map. 1774; **EST** map. 1436; **SUD** map. 1458; **OVEST** map. 1610.

Coerenze **map. 1615:** **NORD** map. 1621-1436; **EST** map. 1436; **SUD** map. 1735; **OVEST** map. 1741-1621.

Coerenze **map. 1658:** **NORD** map. 669; **EST** map. 1773; **SUD** map. 1673; **OVEST** map. 1673.

Coerenze **map. 1672:** **NORD** map. 1673-1773; **EST** map. 1773; **SUD** map. 1610; **OVEST** map. 1673.

Coerenze **map. 1673:** **NORD** map. 669; **EST** map. 1658-1672; **SUD** map. 1610; **OVEST** map. 1776.

Coerenze **map. 1694:** **NORD** map. 1692; **EST** map. 1623; **SUD** map. 1660; **OVEST** map. 1775.

Coerenze **map. 1715:** **NORD** map. 1714; **EST** map. 1726; **SUD** map. 1657; **OVEST** map. 1657.

Coerenze **map. 1737:** **NORD** map. 1736; **EST** map. 1436; **SUD** map. 1657; **OVEST** map. 1736.

Coerenze **map. 1739:** **NORD** map. 1621; **EST** map. 1738; **SUD** map. 1738; **OVEST** map. 1657.

Coerenze **map. 1740:** **NORD** map. 1621; **EST** map. 1741; **SUD** map. 1735; **OVEST** map. 1738.

Coerenze **map. 1773:** **NORD** map. 1657; **EST** map. 1774; **SUD** map. 1614; **OVEST** map. 1672-1658-1673-1657.

Coerenze **map. 1774:** **NORD** map. 1657; **EST** map. 1436; **SUD** map. 1614; **OVEST** map. 1773.

Coerenze **map. 1775:** **NORD** map. 1722; **EST** map. 1694-1660-1661-1662-1663-1697-1698; **SUD** map. 1604; **OVEST** map. 1604.

Coerenze **map. 1776: NORD** map. 669-1698; **EST** map. 1673; **SUD** map. 1604; **OVEST** map. 1604.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI:

I beni in oggetto sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Certosa di Pavia:

APPARTAMENTO 1 map. 1621 sub. 33

- sez. urb. A - foglio 1 mappale 1621 sub. 33 (via Giuseppe Mazzini snc) – P1/S1 – cat. A/3, classe 3 vani 4 – R.C. €. 175,60 – costituzione del 20.07.2009 protocollo n. PV02007217 in atti dal 20.07.2009 costituzione (n. 2444.1/2009);
- sez. urb. A - foglio 1 mappale 1621 sub. 33 (via Giuseppe Mazzini snc) – P1/S1 – cat. A/3, classe 3 vani 4 – R.C. €. 175,60 – variazione nel classamento del 15.06.2010 protocollo n. PV0120708 in atti dal 15.06.2010 per variazione di classamento (n. 10480.1/2010);
- sez. urb. A - foglio 1 mappale 1621 sub. 33 (via Giuseppe Mazzini snc) – P1/S1 – cat. A/3, classe 3 vani 4 - sup. catastale totale mq. 82 – R.C. €. 175,60 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

APPARTAMENTO 2 map. 1735 sub. 13

- sez. urb. A - foglio 1 mappale 1735 sub. 13 (via Montale snc) – PT/S1 – cat. A/3, classe 2 vani 3 – R.C. €. 113,10 – costituzione del 29.06.2012 protocollo n. PV0139821 in atti dal 29.06.2012 costituzione (n. 1861.1/2012);
- sez. urb. A - foglio 1 mappale 1735 sub. 13 (via Montale snc) – PT/S1 – cat. A/3, classe 2 vani 3 – R.C. €. 113,10 – variazione nel classamento del 29.06.2013 protocollo n. PV0083706 in atti dal 29.06.2013 per variazione di classamento (n. 30796.1/2013);
- sez. urb. A - foglio 1 mappale 1735 sub. 13 (via Montale snc) – PT/S1 – cat. A/3, classe 2 vani 3 - sup. catastale totale mq. 55 – R.C. €. 113,10 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

APPARTAMENTO 3 map. 1735 sub. 16

- sez. urb A - foglio 1 mappale 1735 sub. 16 (via Montale snc) – PT/S1 – cat. A/3, classe 2 vani 5 – R.C. €. 188,51 – costituzione del 29.06.2012 protocollo n. PV0139821 in atti dal 29.06.2012 costituzione (n. 1861.1/2012);
- sez. urb. A - foglio 1 mappale 1735 sub. 16 (via Montale snc) – PT/S1 – cat. A/3, classe 2 vani 5 – R.C. €. 188,51 – variazione nel classamento del 29.06.2013 protocollo n. PV0083706 in atti dal 29.06.2013 per variazione di classamento (n. 30796.1/2013);
- sez. urb. A - foglio 1 mappale 1735 sub. 16 (via Montale snc) – PT/S1 – cat. A/3, classe 2 vani 5 - sup. catastale totale mq. 81 – R.C. €. 188,11 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

APPARTAMENTO 4 map. 1735 sub. 19

- sez. urb A - foglio 1 mappale 1735 sub. 19 (via Montale snc) – P1/S1 – cat. A/3, classe 2 vani 4 – R.C. €. 150,81 – costituzione del 29.06.2012 protocollo n. PV0139821 in atti dal 29.06.2012 costituzione (n. 1861.1/2012);
- sez. urb. A - foglio 1 mappale 1735 sub. 19 (via Montale snc) – P1/S1 – cat. A/3, classe 2 vani 4 – R.C. €. 150,81 – variazione nel classamento del 29.06.2013 protocollo n. PV0083706 in atti dal 29.06.2013 per variazione di classamento (n. 30796.1/2013);
- sez. urb. A - foglio 1 mappale 1735 sub. 19 (via Montale snc) – P1/S1 – cat. A/3, classe 2 vani 4 - sup. catastale totale mq. 62 – R.C. €. 150,81 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

TERRENI map. 1436

- foglio 1 map. 223 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 48 ca 91 – deduz E – R.D. £. 425.883 R.A. £. 230.811 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 1 map. 223 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 47 ca 34 – deduz E – R.D. £. 421.392 €. 217,63 R.A. £. 228.377 €. 117,95 – variazione d'ufficio in atti dal 16.01.1988 (n. 887);
- foglio 1 map. 1312 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 46 ca 39 – deduz E – R.D. €. 216,23 R.A. €. 117,19 – frazionamento del 10.11.2004 protocollo n. PV0187502 in atti dal 10.11.2004 (n. 187502.1/2004);
- foglio 1 map. 1409 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 31 ca 19 – deduz E – R.D. €. 193,78 R.A. €. 105,02 – frazionamento del 02.04.2007 protocollo n. PV0195695 in atti dal 02.04.2007 (n. 195695.1/2007);

- foglio 1 map. 1436 – semin irrig classe 1 – are 20 ca 80 – deduz E – R.D. €. 30,72 R.A. €. 16,65 – frazionamento del 29.06.2007 protocollo n. PV0294632 in atti dal 29.06.2007 (n. 294632.1/2007);

TERRENI map. 1604

- foglio 1 map. 224 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 51 ca 74 – deduz E – R.D. £. 433.976 € 224,13 R.A. £. 235.197 € 121,47 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 1 map. 1314 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 51 ca 14 – deduz E – R.D. €. 223,24 R.A. €. 120,99 – frazionamento del 10.11.2004 protocollo n. PV0187502 in atti dal 10.11.2004 (n. 187502.1/2004);
- foglio 1 map. 1336 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 50 ca 26 – deduz E – R.D. €. 221,94 R.A. €. 120,28 – frazionamento del 12.07.2005 protocollo n. PV0110003 in atti dal 12.07.2005 (n. 110003.1/2005);
- foglio 1 map. 1385 – semin irrig classe 1 – are 74 ca 80 – deduz E – R.D. €. 110,48 R.A. €. 59,88 – frazionamento del 23.05.2006 protocollo n. PV0087793 in atti dal 23.05.2006 (n. 87793.1/2006);
- foglio 1 map. 1405 – semin irrig classe 1 – are 68 ca 10 – deduz E – R.D. €. 100,59 R.A. €. 54,51 – frazionamento del 02.04.2007 protocollo n. PV0195695 in atti dal 02.04.2007 (n. 195695.1/2007);
- foglio 1 map. 1430 – semin irrig classe 1 – are 41 ca 90 – deduz E – R.D. €. 61,89 R.A. €. 33,54 – frazionamento del 29.06.2007 protocollo n. PV0294632 in atti dal 29.06.2007 (n. 294632.1/2007);
- foglio 1 map. 1604 – semin irrig classe 1 – are 04 ca 25 – deduz E – R.D. €. 6,28 R.A. €. 3,40 – frazionamento del 26.06.2009 protocollo n. PV0166533 in atti dal 26.06.2009 (n. 166533.1/2009);

TERRENI map. 1607

- foglio 1 map. 224 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 51 ca 74 – deduz E – R.D. £. 433.976 € 224,13 R.A. £. 235.197 € 121,47 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 1 map. 1314 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 51 ca 14 – deduz E – R.D. €. 223,24 R.A. €. 120,99 – frazionamento del 10.11.2004 protocollo n. PV0187502 in atti dal 10.11.2004 (n. 187502.1/2004);
- foglio 1 map. 1336 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 50 ca 26 – deduz E – R.D. €. 221,94 R.A. €. 120,28 – frazionamento del 12.07.2005 protocollo n. PV0110003 in atti dal 12.07.2005 (n. 110003.1/2005);

- foglio 1 map. 1385 – semin irrig classe 1 – are 74 ca 80 – deduz E – R.D. € 110,48 R.A. € 59,88 – frazionamento del 23.05.2006 protocollo n. PV0087793 in atti dal 23.05.2006 (n. 87793.1/2006);
- foglio 1 map. 1405 – semin irrig classe 1 – are 68 ca 10 – deduz E – R.D. € 100,59 R.A. € 54,51 – frazionamento del 02.04.2007 protocollo n. PV0195695 in atti dal 02.04.2007 (n. 195695.1/2007);
- foglio 1 map. 1431 – semin irrig classe 1 – are 26 ca 20 – deduz E – R.D. € 37,70 R.A. € 20,97 – frazionamento del 29.06.2007 protocollo n. PV0294632 in atti dal 29.06.2007 (n. 294632.1/2007);
- foglio 1 map. 1607 – semin irrig classe 1 – are 00 ca 11 – deduz E – R.D. € 0,16 R.A. € 0,09 – frazionamento del 26.06.2009 protocollo n. PV0166533 in atti dal 26.06.2009 (n. 166533.1/2009);

TERRENI map. 1610

- foglio 1 map. 224 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 51 ca 74 – deduz E – R.D. £. 433.976 € 224,13 R.A. £. 235.197 € 121,47 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 1 map. 1314 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 51 ca 14 – deduz E – R.D. € 223,24 R.A. € 120,99 – frazionamento del 10.11.2004 protocollo n. PV0187502 in atti dal 10.11.2004 (n. 187502.1/2004);
- foglio 1 map. 1336 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 50 ca 26 – deduz E – R.D. € 221,94 R.A. € 120,28 – frazionamento del 12.07.2005 protocollo n. PV0110003 in atti dal 12.07.2005 (n. 110003.1/2005);
- foglio 1 map. 1386 – semin irrig classe 1 – are 23 ca 60 – deduz E – R.D. € 33,97 R.A. € 18,41 – frazionamento del 23.05.2006 protocollo n. PV0087793 in atti dal 23.05.2006 (n. 87793.1/2006);
- foglio 1 map. 1407 – semin irrig classe 1 – are 21 ca 30 – deduz E – R.D. € 31,46 R.A. € 17,05 – frazionamento del 02.04.2007 protocollo n. PV0195695 in atti dal 02.04.2007 (n. 195695.1/2007);
- foglio 1 map. 1432 – semin irrig classe 1 – are 13 ca 20 – deduz E – R.D. € 19,50 R.A. € 10,57 – frazionamento del 29.06.2007 protocollo n. PV0294632 in atti dal 29.06.2007 (n. 294632.1/2007);
- foglio 1 map. 1610 – semin irrig classe 1 – are 00 ca 50 – deduz E – R.D. € 0,74 R.A. € 0,40 – frazionamento del 26.06.2009 protocollo n. PV0166533 in atti dal 26.06.2009 (n. 166533.1/2009);

TERRENI map. 1614

- foglio 1 map. 223 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 48 ca 91 – deduz E – R.D. £. 425.883 R.A. £. 230.811 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 1 map. 223 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 47 ca 34 – deduz E – R.D. £. 421.392 € 217,63 R.A. £. 228.377 € 117,95 – variazione d'ufficio in atti dal 16.01.1988 (n. 887);
- foglio 1 map. 1312 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 46 ca 39 – deduz E – R.D. € 216,23 R.A. € 117,19 – frazionamento del 10.11.2004 protocollo n. PV0187502 in atti dal 10.11.2004 (n. 187502.1/2004);
- foglio 1 map. 1409 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 31 ca 19 – deduz E – R.D. € 193,78 R.A. € 105,02 – frazionamento del 02.04.2007 protocollo n. PV0195695 in atti dal 02.04.2007 (n. 195695.1/2007);
- foglio 1 map. 1434 – semin irrig classe 1 – are 72 ca 30 – deduz E – R.D. € 106,79 R.A. € 57,88 – frazionamento del 29.06.2007 protocollo n. PV0294632 in atti dal 29.06.2007 (n. 294632.1/2007);
- foglio 1 map. 1614 – semin irrig classe 1 – are 02 ca 17 – deduz E – R.D. € 3,21 R.A. € 1,74 – frazionamento del 26.06.2009 protocollo n. PV0166533 in atti dal 26.06.2009 (n. 166533.1/2009);

TERRENI map. 1615

- foglio 1 map. 223 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 48 ca 91 – deduz E – R.D. £. 425.883 R.A. £. 230.811 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 1 map. 223 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 47 ca 34 – deduz E – R.D. £. 421.392 € 217,63 R.A. £. 228.377 € 117,95 – variazione d'ufficio in atti dal 16.01.1988 (n. 887);
- foglio 1 map. 1312 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 46 ca 39 – deduz E – R.D. € 216,23 R.A. € 117,19 – frazionamento del 10.11.2004 protocollo n. PV0187502 in atti dal 10.11.2004 (n. 187502.1/2004);
- foglio 1 map. 1409 – semin irrig classe 1 – ha 01 are 31 ca 19 – deduz E – R.D. € 193,78 R.A. € 105,02 – frazionamento del 02.04.2007 protocollo n. PV0195695 in atti dal 02.04.2007 (n. 195695.1/2007);
- foglio 1 map. 1434 – semin irrig classe 1 – are 72 ca 30 – deduz E – R.D. € 106,79 R.A. € 57,88 – frazionamento del 29.06.2007 protocollo n. PV0294632 in atti dal 29.06.2007 (n. 294632.1/2007);
- foglio 1 map. 1615 – semin irrig classe 1 – are 02 ca 47 – deduz E – R.D. € 3,65 R.A. € 1,98 – frazionamento del 26.06.2009 protocollo n. PV0166533 in atti dal 26.06.2009 (n. 166533.1/2009);

TERRENI map. 1658

- foglio 1 map. 1620 – semin irrig classe 1 – are 47 ca 55 – deduz E – R.D. €. 70,23 R.A. €. 38,06 – tabella di variazione del 15.07.2009 protocollo n. PV0203167 in atti dal 15.07.2009 (n. 203167.1/2009);
- foglio 1 map. 1658 – semin irrig classe 1 – are 00 ca 05 – deduz E – R.D. €. 0,07 R.A. €. 0,04 – frazionamento del 30.06.2010 protocollo n. PV0130934 in atti dal 30.06.2010 presentato il 29.06.2010 (n. 130934.1/2010);

TERRENI map. 1672

- foglio 1 map. 1622 – semin irrig classe 1 – are 11 ca 20 – R.D. €. 18,80 R.A. €. 8,97 – tabella di variazione del 15.07.2009 protocollo n. PV0203167 in atti dal 15.07.2009 (n. 203167.1/2009);
- foglio 1 map. 1672 – semin irrig classe 1 – are 00 ca 47 – R.D. €. 0,79 R.A. €. 0,38 – frazionamento del 30.06.2010 protocollo n. PV0130934 in atti dal 30.06.2010 presentato il 29.06.2010 (n. 130934.1/2010);

TERRENI map. 1673

- foglio 1 map. 1622 – semin irrig classe 1 – are 11 ca 20 – R.D. €. 18,80 R.A. €. 8,97 – tabella di variazione del 15.07.2009 protocollo n. PV0203167 in atti dal 15.07.2009 (n. 203167.1/2009);
- foglio 1 map. 1673 – semin irrig classe 1 – are 00 ca 82 – R.D. €. 1,38 R.A. €. 0,66 – frazionamento del 30.06.2010 protocollo n. PV0130934 in atti dal 30.06.2010 presentato il 29.06.2010 (n. 130934.1/2010);

TERRENI map. 1694

- foglio 1 map. 1625 – semin irrig classe 1 – are 00 ca 80 – R.D. €. 1,34 R.A. €. 0,64 – tabella di variazione del 15.07.2009 protocollo n. PV0203167 in atti dal 15.07.2009 (n. 203167.1/2009);
- foglio 1 map. 1694 – semin irrig classe 1 – are 00 ca 45 – R.D. €. 0,76 R.A. €. 0,36 – frazionamento del 22.12.2010 protocollo n. PV0317688 in atti dal 22.12.2010 presentato il 21.12.2010 (n. 317688.1/2010);
- foglio 1 map. 1694 – semin irrig classe 1 – are 01 ca 85 – R.D. €. 3,11 R.A. €. 1,48 – frazionamento del 22.12.2010 protocollo n. PV0317688 in atti dal 22.12.2010 presentato il 21.12.2010 (n. 317688.1/2010);

TERRENI map. 1715

- foglio 1 map. 1620 – semin irrig classe 1 – are 47 ca 55 – deduz E – R.D. €. 70,23 R.A. €. 38,06 – tabella di variazione del 15.07.2009 protocollo n. PV0203167 in atti dal 15.07.2009 (n. 203167.1/2009);

- foglio 1 map. 1656 – semin irrig classe 1 – are 01 ca 02 – deduz E - R.D. €. 1,51 R.A. €. 0,82 – frazionamento del 30.06.2010 protocollo n. PV0130934 in atti dal 30.06.2010 presentato il 29.06.2010 (n. 130934.1/2010);
- foglio 1 map. 1715 – semin irrig classe 1 – are 00 ca 12 – deduz E – R.D. €. 0,18 R.A. €. 0,10 – tipo mappale del 19.04.2011 protocollo n. PV0156369 in atti dal 19.04.2011 per nuova costruzione (n. 156369.1/2011);

TERRENI map. 1737

- foglio 1 map. 1620 – semin irrig classe 1 – are 47 ca 55 – deduz E – R.D. €. 70,23 R.A. €. 38,06 – tabella di variazione del 15.07.2009 protocollo n. PV0203167 in atti dal 15.07.2009 (n. 203167.1/2009);
- foglio 1 map. 1654 – semin irrig classe 1 – are 08 ca 66 – deduz E – R.D. €. 12,79 R.A. €. 6,93 – frazionamento del 30.06.2010 protocollo n. PV0130934 in atti dal 30.06.2010 presentato il 29.06.2010 (n. 130934.1/2010);
- foglio 1 map. 1737 – semin irrig classe 1 – are 00 ca 10 – deduz E – R.D. €. 0,15 R.A. €. 0,08 – tipo mappale del 28.06.2012 protocollo n. PV00138719 in atti dal 28.06.2012 presentato il 27.06.2012 (n. 138719.1/2012);

TERRENI map. 1739

- foglio 1 map. 1620 – semin irrig classe 1 – are 47 ca 55 – deduz E – R.D. €. 70,23 R.A. €. 38,06 – tabella di variazione del 15.07.2009 protocollo n. PV0203167 in atti dal 15.07.2009 (n. 203167.1/2009);
- foglio 1 map. 1655 – semin irrig classe 1 – are 02 ca 36 – deduz E – R.D. €. 3,49 R.A. €. 1,89 – frazionamento del 30.06.2010 protocollo n. PV0130934 in atti dal 30.06.2010 presentato il 29.06.2010 (n. 130934.1/2010);
- foglio 1 map. 1739 – semin irrig classe 1 – are 00 ca 08 – deduz E – R.D. €. 0,12 R.A. €. 0,06 – tipo mappale del 28.06.2012 protocollo n. PV00138719 in atti dal 28.06.2012 presentato il 27.06.2012 (n. 138719.1/2012);

TERRENI map. 1740

- foglio 1 map. 1620 – semin irrig classe 1 – are 47 ca 55 – deduz E – R.D. €. 70,23 R.A. €. 38,06 – tabella di variazione del 15.07.2009 protocollo n. PV0203167 in atti dal 15.07.2009 (n. 203167.1/2009);

- foglio 1 map. 1655 – semin irrig classe 1 – are 02 ca 36 – deduz E – R.D. €. 3,49 R.A. €. 1,89 – frazionamento del 30.06.2010 protocollo n. PV0130934 in atti dal 30.06.2010 presentato il 29.06.2010 (n. 130934.1/2010);
- foglio 1 map. 1740 – semin irrig classe 1 – are 00 ca 16 – deduz E – R.D. €. 0,24 R.A. €. 0,13 – tipo mappale del 28.06.2012 protocollo n. PV00138719 in atti dal 28.06.2012 presentato il 27.06.2012 (n. 138719.1/2012);

TERRENI map. 1773

- foglio 1 map. 1620 – semin irrig classe 1 – are 47 ca 55 – deduz E – R.D. €. 70,23 R.A. €. 38,06 – tabella di variazione del 15.07.2009 protocollo n. PV0203167 in atti dal 15.07.2009 (n. 203167.1/2009);
- foglio 1 map. 1659 – semin irrig classe 1 – are 12 ca 71 – deduz E – R.D. €. 18,77 R.A. €. 10,17 – frazionamento del 30.06.2010 protocollo n. PV0130934 in atti dal 30.06.2010 presentato il 29.06.2010 (n. 130934.1/2010);
- foglio 1 map. 1773 – semin irrig classe 1 – are 02 ca 76 – deduz E – R.D. €. 4,08 R.A. €. 2,21 – frazionamento del 03.02.2014 protocollo n. PV0011467 in atti dal 03.02.2014 presentato il 31.01.2014 (n. 11467.1/2014);

TERRENI map. 1774

- foglio 1 map. 1620 – semin irrig classe 1 – are 47 ca 55 – deduz E – R.D. €. 70,23 R.A. €. 38,06 – tabella di variazione del 15.07.2009 protocollo n. PV0203167 in atti dal 15.07.2009 (n. 203167.1/2009);
- foglio 1 map. 1659 – semin irrig classe 1 – are 12 ca 71 – deduz E – R.D. €. 18,77 R.A. €. 10,17 – frazionamento del 30.06.2010 protocollo n. PV0130934 in atti dal 30.06.2010 presentato il 29.06.2010 (n. 130934.1/2010);
- foglio 1 map. 1774 – semin irrig classe 1 – are 09 ca 95 – deduz E – R.D. €. 14,70 R.A. €. 7,97 – frazionamento del 03.02.2014 protocollo n. PV0011467 in atti dal 03.02.2014 presentato il 31.01.2014 (n. 11467.1/2014);

TERRENI map. 1775

- foglio 1 map. 1625 – semin irrig classe 1 – are 00 ca 80 – R.D. €. 1,34 R.A. €. 0,64 – tabella di variazione del 15.07.2009 protocollo n. PV0203167 in atti dal 15.07.2009 (n. 203167.1/2009);

- foglio 1 map. 1693 – semin irrig classe 1 – are 00 ca 35 – R.D. €. 0,59 R.A. €. 0,28 – frazionamento del 22.12.2010 protocollo n. PV0317688 in atti dal 22.12.2010 presentato il 21.12.2010 (n. 317688.1/2010);
- foglio 1 map. 1693 – semin irrig classe 1 – are 11 ca 11 – R.D. €. 18,65 R.A. €. 8,89 – frazionamento del 22.12.2010 protocollo n. PV0317688 in atti dal 22.12.2010 presentato il 21.12.2010 (n. 317688.2/2010);
- foglio 1 map. 1775 – semin irrig classe 1 – are 07 ca 32 – R.D. €. 12,29 R.A. €. 5,86 – frazionamento del 03.02.2014 protocollo n. PV0011467 in atti dal 03.02.2014 presentato il 31.01.2014 (n. 11467.1/2014);

TERRENI map. 1776

- foglio 1 map. 1625 – semin irrig classe 1 – are 00 ca 80 – R.D. €. 1,34 R.A. €. 0,64 – tabella di variazione del 15.07.2009 protocollo n. PV0203167 in atti dal 15.07.2009 (n. 203167.1/2009);
- foglio 1 map. 1693 – semin irrig classe 1 – are 00 ca 35 – R.D. €. 0,59 R.A. €. 0,28 – frazionamento del 22.12.2010 protocollo n. PV0317688 in atti dal 22.12.2010 presentato il 21.12.2010 (n. 317688.1/2010);
- foglio 1 map. 1693 – semin irrig classe 1 – are 11 ca 11 – R.D. €. 18,65 R.A. €. 8,89 – frazionamento del 22.12.2010 protocollo n. PV0317688 in atti dal 22.12.2010 presentato il 21.12.2010 (n. 317688.2/2010);
- foglio 1 map. 1776 – semin irrig classe 1 – are 03 ca 79 – R.D. €. 6,36 R.A. €. 3,03 – frazionamento del 03.02.2014 protocollo n. PV0011467 in atti dal 03.02.2014 presentato il 31.01.2014 (n. 11467.1/2014);

2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA E COMPOSIZIONE DEI LOTTI:

Qui di seguito verrà fatta una descrizione dettagliata delle singole unità oggetto della presente procedura, della disposizione, dei materiali utilizzati e di eventuali irregolarità edilizie:

Le unità oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, sono inserite in un complesso di tipo residenziale. Le unità e rispettive cantine sono poste in fregio a via Montale.

LOTTO 1 – ABITAZIONE map. 1621 sub. 33.

Trattasi di civile abitazione posta al piano primo di una palazzina con più unità abitative di tre piani fuori terra. Mediante una scala con adiacente il vano ascensore si accede all'appartamento, composto da un ingresso diretto nella cucina, disimpegno, due camere ed un bagno. Sono presenti due balconi il primo accessibile dalla zona giorno, il secondo dal bagno. La cantina composta da un unico locale posto nel piano interrato con

accesso dal corsello garage, quest'ultimo è raggiungibile, mediante la scala o l'ascensore ricavati nel vano comune d'ingresso posto al piano terra. L'ascensore collega tutti i piani compreso l'interrato. La pavimentazione è in monocottura. I serramenti sono in legno con doppi vetri e protetti da persiane in legno a ventola. Il riscaldamento è a pavimento e la caldaia è posta sul balcone. Le porte interne sono cieche. Tutte le murature in blocchi portanti, sono intonacate e tinteggiate. Nel bagno è presente un termoarredo, tutti gli impianti sono autonomi. E' presente la predisposizione dell'impianto di raffrescamento. Infine la cantina con accesso dal vano comune, ha le murature perimetrali in c.a. a vista, quelle a divisorio con altre proprietà in blocchetti di cemento a vista. La pavimentazione è in battuto di cemento. I solai in lastre di predal. La porta d'accesso è in alluminio. E' presente solo l'impianto elettrico. Si è rilevata una irregolarità edilizia riguardante lo spostamento del tavolato che divide la zona giorno dalla zona notte, con un aumento della superficie sulla zona giorno. Si è riscontrata una difformità riguardante l'altezza della cantina in quanto è più alta, ma in ogni caso tale altezza è stata ricavata al di sotto della quota 0.00 di progetto. Per quanto descritto si dovrà procedere a una richiesta in sanatoria. Costi presunti per la pratica in sanatoria e spese tecniche **€. 2.000,00**, mentre per l'aggiornamento catastale **€. 1.200,00**.

LOTTO 2 – ABITAZIONE map. 1735 sub. 13.

Trattasi di civile abitazione posta al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra, con più unità abitative. Mediante un ingresso comune si accede all'abitazione composta da un ingresso diretto nella cucina, disimpegno, camera e bagno. All'unità compete anche un cortile ad uso esclusivo, accessibile dalla zona giorno. La cantina composta da un unico locale è posta nel piano interrato con accesso dal corsello garage, quest'ultimo è raggiungibile, mediante la scala o l'ascensore ricavati nel vano comune d'ingresso posto al piano terra. L'ascensore collega tutti i piani compreso l'interrato. La pavimentazione è in monocottura. I serramenti sono in legno con doppi vetri e protetti da persiane in legno a ventola. Il riscaldamento è a pavimento e la caldaia è posta all'esterno. Le porte interne sono cieche. Tutte le murature in blocchi portanti, sono intonacate e tinteggiate. Nel bagno è presente un termoarredo, tutti gli impianti sono autonomi. E' presente la predisposizione dell'impianto di

raffrescamento. Infine la cantina con accesso dal vano comune, ha le murature perimetrali in c.a. a vista, quelle a divisorio con altre proprietà in blocchetti di cemento a vista. La pavimentazione è in battuto di cemento. I solai in lastre di predal. La porta d'accesso è in alluminio. E' presente solo l'impianto elettrico. Si è riscontrata una difformità riguardante l'altezza della cantina in quanto è più alta, ma in ogni caso tale altezza è stata ricavata al di sotto della quota 0.00 di progetto. Per quanto descritto si dovrà procedere a una richiesta in sanatoria. Costi presunti per la pratica in sanatoria e spese tecniche **€. 2.000,00**, mentre per l'aggiornamento catastale **€. 800,00**.

LOTTO 3 – ABITAZIONE map. 1735 sub. 16.

Trattasi di civile abitazione posta al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra, con più unità abitative. Mediante un ingresso comune si accede all'abitazione composta da un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno. All'unità competono anche degli spazi a verde ad uso esclusivo, accessibili dalla zona giorno. Infine la cantina composta da un unico locale è posta al piano interrato, quest'ultimo raggiungibile, mediante la scala o l'ascensore ricavato nel vano comune d'ingresso posto al piano terra. L'ascensore collega tutti i piani compreso l'interrato. La pavimentazione è in monocottura. I serramenti sono in legno con doppi vetri e protetti da persiane in legno a ventola. Il riscaldamento è a pavimento e la caldaia è posta all'esterno. Le porte interne sono cieche. Tutte le murature in blocchi portanti, sono intonacate e tinteggiate. Nel bagno è presente un termoarredo, tutti gli impianti sono autonomi. E' presente la predisposizione dell'impianto di raffrescamento. Infine la cantina con accesso dal vano comune, ha le murature perimetrali in c.a. a vista, quelle a divisorio con altre proprietà in blocchetti di cemento a vista. La pavimentazione è in battuto di cemento. I solai in lastre di predal. La porta d'accesso è in alluminio. E' presente solo l'impianto elettrico. Riguardo all'abitazione non si sono rilevate irregolarità edilizie. Si è riscontrata una difformità riguardante l'altezza della cantina in quanto è più alta, ma in ogni caso tale altezza è stata ricavata al di sotto della quota 0.00 di progetto. Per quanto descritto si dovrà procedere a una richiesta in sanatoria. Costi presunti per la pratica in sanatoria e spese tecniche **€. 2.000,00**, mentre per l'aggiornamento catastale **€. 800,00**.

LOTTO 4 – ABITAZIONE map. 1735 sub. 19.

Trattasi di civile abitazione posta al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra, con più unità abitative. Mediante un ingresso comune si accede all'abitazione composta da un ingresso diretto nella cucina, disimpegno, due camere e bagno. E' presente un balcone accessibile dalla zona giorno, quest'ultimo risulta chiuso con delle vetrate movibili. La cantina composta da un unico locale è posta nel piano interrato con accesso dal corsello garage, quest'ultimo è raggiungibile, mediante la scala o l'ascensore ricavati nel vano comune d'ingresso posto al piano terra. L'ascensore collega tutti i piani compreso l'interrato. La pavimentazione è in monocottura. I serramenti sono in legno con doppi vetri e protetti da persiane in legno a ventola. Il riscaldamento è a pavimento e la caldaia è posta all'esterno. Le porte interne sono cieche. Tutte le murature in blocchi portanti, sono intonacate e tinteggiate. Nel bagno è presente un termoarredo, tutti gli impianti sono autonomi. E' presente la predisposizione dell'impianto di raffrescamento. Infine la cantina con accesso dal vano comune, ha le murature perimetrali in c.a. a vista, quelle a divisorio con altre proprietà in blocchetti di cemento a vista. La pavimentazione è in battuto di cemento. I solai in lastre di predal. La porta d'accesso è in alluminio. E' presente solo l'impianto elettrico. Si è riscontrata una difformità riguardante l'altezza della cantina in quanto è più alta, ma in ogni caso tale altezza è stata ricavata al di sotto della quota 0.00 di progetto. Per quanto descritto si dovrà procedere a una richiesta in sanatoria, mentre per l'unità abitativa è stato tamponato il terrazzo con vetrate che possono essere rimosse in qualsiasi momento. Costi presunti per la pratica in sanatoria e spese tecniche **€. 2.000,00**, mentre per l'aggiornamento catastale **€. 800,00**.

LOTTO 5 - TERRENI

Questo lotto comprende tutti i terreni che circondano sia le due palazzine ove sono poste le quattro unità oggetto della presente procedura che quelle limitrofe facenti parte del complesso residenziale "*****". Tutti i terreni, alcuni dei quali anche di ridotte dimensioni, sono attualmente utilizzati come spazi a verde, di manovra, vie all'interno e all'esterno del complesso "*****", parcheggi e pista ciclabile che collega via Montale a via G. Mazzini. Ne fanno parte i mappali 1436-1604-1607-1610-1614-1615-1658-1672-1673-

1694-1715-1737-1739-1740-1773-1774-1775-1776 del foglio 1. Si evidenzia che i mappali 1774-1773-1672-1673-1658-1776, sono gli unici che potrebbero essere venduti in blocco, in quanto inseriti nell'attuale ambito di trasformazione. Gli stessi potrebbero essere recuperati ai fini residenziali, previo gli obblighi presi con l'Amministrazione Comunale riguardante il piano di Lottizzazione, lo stesso risulta scaduto nel 2020 e mancante di collaudo finale delle urbanizzazioni poiché carente della formazione di un marciapiede esterno. La superficie di questi mappali risulta essere di **mq. 1.784**. I mappali 1775-1604-1607-1694 per una superficie totale di **mq. 1.353** attualmente risultano inseriti in fascia agricola. I restanti map. 1436-1610-1614-1615-1715-1737-1739-1740 con una superficie di **mq. 2.640**, come descritto precedentemente sono stati utilizzati come parcheggi interni ed esterni, spazi di manovra nonché la stessa via Montale.

DESCRIZIONE GENERALE DEI COMPLESSI OVE SONO POSTE LE UNITA' OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA:

Le unità immobiliari sono poste in due condomini, ma facenti parte di un unico complesso denominato "*****" composto da più palazzine e ville a schiera. L'intero complesso risulta ben delimitato da recinzioni composte da uno zoccolo in c.a e sovrastante rete elettrosaldata. Oltre alla presenza di diversi posti auto all'interno del complesso ve ne sono altrettanti ricavati sulle vie. Gli accessi pedonali e carrai, sia per l'unità oggetto della presente procedura che per tutto il complesso residenziale, avvengono dalla via Montale. Tutte le palazzine sono dotate di ascensore, posto nel vano comune posto all'ingresso. Le scale interne di accesso alle varie unità sono in marmo. La struttura portante delle coperture è in legno con sovrastante copertura in tegole tipo coppo. Tutta la lattoneria è in rame. La pavimentazione dei vialetti presenti all'interno è tipo record. Le ringhiere presenti nelle unità sono in ferro con alcuni inserti in mattoni a vista. La maggior parte delle unità poste al piano terra sono dotate di spazi a verde di proprietà. Il complesso che si presenta in discrete condizioni, risulta collegato alla fognatura Comunale.

Caratteristiche della zona: i fabbricati s'inseriscono in una zona semi centrale del Comune di Certosa di Pavia, l'area su cui insistono i complessi condominiali è classificata come " Ambiti di completamento con piani attuativi vigenti - delle

norme di PGT “; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali con immobili plurifamiliari in fregio alla via e limitrofe con negozi commerciali nelle vicinanze; il traffico non è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è sufficiente sulla via principale e limitrofe. Certosa di Pavia inoltre offre servizi quali: scuola materna, medie, bar, ristoranti, farmacie e negozi al dettaglio;

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Certosa di Pavia è ben collegata con i principali centri della Lomellina, con servizi pubblici di autobus e ferroviari; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Binasco (Milano – Genova) Km. 7. Pavia dista a 7 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 05.07.21 e 12.07.21 le unità oggetto di pignoramento risultano:

- Per il map. 1621 sub. 33 ai fini della procedura l'appartamento risulta **LIBERO** e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione e cura a spese della procedura.
- Per il map. 1735 sub. 13 ai fini della procedura l'appartamento risulta **LIBERO** e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione e cura a spese della procedura.
- Per il map. 1735 sub. 19 ai fini della procedura l'appartamento risulta **OCCUPATO** con regolare contratto d'affitto registrato presso l'ufficio territoriale di ***** in data ***** al n. ***** serie **. Tra il **OMISSIS** e la signora ***** nata il ***** c.f.: ***** e pertanto opponibile all'aggiudicatario. In tale contratto oltre all'abitazione oggetto di procedura veniva locato anche un garage censito alla particella 1735 sub. 9 (non oggetto di esecuzione). L'importo complessivo è di €. 6.600,00 annuo da corrispondere in 12 rate mensili di **€.** 550,00, tale importo può essere suddiviso in **€.** 500,00 per l'appartamento con cantina e **€.** 50,00 per il garage.
- Per il map. 1735 sub. 16 ai fini della procedura l'appartamento risulta **LIBERO** e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione e cura a spese della procedura, sebbene sull'unità immobiliare siano stati stipulati due contratti tra **OMISSIS** ed il signor ***** in data ***** e successivamente sempre per il medesimo appartamento un ulteriore contratto tra **OMISSIS** e la signora ***** in data ***** , attuale occupante dell'unità immobiliare con due figli minori. Si precisa che quest'ultimo contratto

d'affitto finalizzato alla futura vendita comprendeva anche un garage. L'importo totale del canone di locazione al riscatto era stabilito in €. 1.000,00 al mese, da questo importo si considerano €. 50,00 al mese per il garage che non è oggetto di procedura. Si ritiene l'appartamento **LIBERO** in quanto nessuno dei due contratti è stato ne registrato ne trascritto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di *****. Tale accertamento è avvenuto il giorno 14.06.2021 con i Repertori aggiornati al 14.06.2021:

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale*: nessuna;

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: con atto a firma del notaio Stefano Sapuppo in data ***** n. rep. ***** registrato a ***** al n. *** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** nel quale veniva stipulata una convenzione edilizia di lottizzazione residenziale denominata "*****" tra il **Comune di Certosa di Pavia** con sede in Certosa di Pavia c.f.: 80000850182. La trascrizione è stata divisa in due unità negoziali, la prima è contro **OMISSIS** (quota intera di proprietà), la seconda contro la ***** con sede in ***** (**) c.f.: ***** (quota intera di proprietà).

Nota: si segnala che ad oggi non è ancora stato rilasciato il collaudo finale dell'intera lottizzazione, in quanto mancante di una parte di marciapiede, sebbene siano state portate a termini le varie opere di urbanizzazione, inoltre tale convenzione è scaduta lo scorso anno.

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 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** a favore di **Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede in Torino (TO) e domicilio ipotecario eletto in Torino – Piazza san Carlo, 156 - c.f.: 00799960458 ed a carico della Società **OMISSIS**, con sede in ***** (**) c.f.: *****,

quota intera di proprietà, per il complessivo importo di €. 1.050.000,00 a garanzia di un capitale di €. 700.000,00 – interessi €. 350.000,00, per la durata di anni 5 al tasso del 6.34%, scaturente da contratto di mutuo a rogito notaio Sapuppo Stefano in data ***** rep. n. ***** debitamente registrato che colpisce tutti i terreni su cui ora insistono quelli della presente procedura;

ANNOTAZIONI:

- presentata il 19.10.2009 ai nn. ***** per riduzione di somma;
 - presentata il 19.10.2009 ai nn. ***** per restrizione di beni;
 - presentata il 19.10.2009 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
 - presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
 - presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per riduzione di somma;
 - presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
 - presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
 - presentata il 05.11.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
 - presentata il 05.11.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
 - presentata il 17.01.2011 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
 - presentata il 28.03.2011 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
 - presentata il 17.05.2011 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
 - presentata il 12.07.2011 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
 - presentata il 03.08.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
 - presentata il 05.10.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
 - presentata il 24.10.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
 - presentata il 06.11.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
 - presentata il 29.11.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
 - presentata il 19.12.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** a favore della **Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede in Torino (TO) e domicilio ipotecario eletto in Torino – Piazza San Carlo 156 - c.f.: 00799960158 ed a carico della Società **OMISSIS**, con sede in ***** (**) c.f.: ***** , quota intera di proprietà, per il complessivo importo di €. 2.175.000,00 a garanzia di un capitale di €. 1.450.000,00,interessi €. 725.000,00 per la durata di anni 30 al tasso del 5,3%, scaturente da contratto di mutuo a rogito notaio Sapuppo Stefano in data

***** rep. n. ***** debitamente registrato che colpisce le
particelle 1430-1432-1434-1436;

ANNOTAZIONI:

- presentata il 19.10.2009 ai nn. ***** per restrizioni di beni;
- presentata il 19.10.2009 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 19.10.2009 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 19.10.2009 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per restrizione di beni;
- presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per frazionamento in quota;
- presentata il 18.01.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 05.11.2010 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 13.04.2015 ai nn. ***** per surrogazione in quota di
mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120 – quarter comma 3 del D.Lgs n.
385/1993;

COMUNICAZIONI

- Comunicazione n. ***** del ***** di estinzione parziale
dell'obbligazione avvenuta in data *****.
Cancellazione parziale eseguita in data ***** (art. 13, comma 8-
decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs 385/1993);
- Comunicazione n. ***** del ***** di estinzione parziale
dell'obbligazione avvenuta in data *****.
Cancellazione parziale eseguita in data ***** (art. 13, comma 8-
decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs 385/1993);
- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** a favore
della **Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede in Torino (TO) e domicilio
ipotecario eletto in Torino – Piazza San Carlo 156 - c.f.: 00799960158 ed
a carico della Società **OMISSIS**, con sede in ***** (**) c.f.:
***** , quota intera di proprietà, per il complessivo importo di
€. 2.200.000,00 a garanzia di un capitale di €. 1.100.000,00, per la
durata di anni 30 al tasso del 3.705%, scaturente da contratto di mutuo
a rogito notaio Borlone Maria in data ***** rep. n. *****
debitamente registrato che colpisce alcuni terreni ove attualmente
insistono le unità immobiliari oggetto della presente procedura;

ANNOTAZIONI:

- presentata il 05.10.2011 ai nn. ***** per erogazione parziale;
- presentata il 05.10.2012 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 05.10.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 05.10.2012 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 05.10.2012 ai nn. ***** per restrizione di beni;
- presentata il 24.10.2012 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 24.10.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 06.11.2012 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 06.11.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 29.11.2012 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 29.11.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;
- presentata il 19.12.2012 ai nn. ***** per riduzione di somma;
- presentata il 19.12.2012 ai nn. ***** per restrizione dei beni;

4.2.2. Pignoramenti:

- Atto giudiziario trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di ***** in data ***** al n. *****
- contro **OMISSIS**, con sede in ***** - c.f.: *****, quota intera di proprietà, che colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

Ricerche riguardanti le unità alla particella 1735:

L'epoca di costruzione dell'intero complesso risale al 2010, le pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari oggetto della presente procedura nel 2010, successivamente nell'anno 2012 è stata richiesta variante alla pratica originaria. Sempre nell'anno 2012 è stata data la fine lavori e inoltrata la domanda di rilascio del certificato di agibilità. Successivamente a tale data non sono emerse ulteriori pratiche edilizie.

Ricerche riguardanti l'unità alla particella 1621:

L'epoca di costruzione dell'intero complesso risale al 2007, mentre le pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari oggetto della presente procedura al 2009, sempre nel medesimo anno è data la fine lavori e

inoltrata la domanda di rilascio del certificato di agibilità. Successivamente a tale data non sono emerse ulteriori pratiche edilizie. Rispetto alle tavole progettuali e lo stato dei luoghi si sono riscontrate alcune irregolarità edilizie, le stesse sono state riportate al **punto 2**.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **NON IDENTIFICANO**: l'attuale consistenza delle unità censite al map. 1621 sub. 33, e al map. 1735 sub. 13 – 16 - 19, tali difformità sono state riportate al **punto 2**.

4.3.3. Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietà.

5. ALTRE INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questa tipologia d'immobile.

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, riguardanti l'esercizio 2019 e 2020 delle quattro unità è:

Situazione debitoria del **OMISSIS** nei confronti del *****

- per il map. 1621 sub. 33 - **€. 68,51**
- per il map. 1735 sub. 13 - **€. 273,71**
- per il map. 1735 sub. 16 - **€. 622,26**
- per il map. 1735 sub. 19 - **€. 557,15**

Situazione debitoria del **OMISSIS** nei confronti del *****

- per il map. 1735 sub. 13 - **€. 979,69**
- per il map. 1735 sub. 16 - **€. 1.934,04**
- per il map. 1735 sub. 19 - **€. 883,86**

Situazione debitoria del **OMISSIS** nei confronti del *****

- per il map. 1621 sub. 33 - **€. 553,70**

Altre spese: nessuna.

Cause in corso: nessuna

Servitù attive e passive con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato e dell'intero complesso che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi del D.G.R. 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è più l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, le aree su cui sono state altresì realizzate le unità abitative oggetto della presente esecuzione erano di proprietà:

- Per titoli anteriori al ventennio i terreni, risultavano di proprietà del signor ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota intera di proprietà, per atto a firma notaio Gian Maria Grisi del ***** n. ***** di rep., e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** per acquisto fatto dai signori ***** – ***** – ***** e *****;
- Con atto a firma del notaio Domenico De Stefano del ***** n. ***** di rep. e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** nel quale il signor ***** ha venduto alla ***** con sede in ***** – c.f.: ***** , le aree suddette;
- Con atto a firma del notaio Stefano Sapuppo del ***** n. ***** di rep. registrato a ***** il ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** nonché in forza di permuta a rogito notaio Maria Borlone del ***** n. ***** di rep. e registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** nel quale la ***** ha venduto alla **OMISSIS**, le aree su cui sono state altresì realizzate le unità abitative oggetto della presente procedura;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di costruzione dell'immobile:

Pratiche edilizie riguardanti le unità alla particella 1735:

- D.I.A. del ***** n. ***** di prot., inoltrata al Comune di Certosa di Pavia, riguardante la costruzione di edifici residenziali tipo palazzina denominati **PC-PD-PF** – inerenti al P.d.L. "*****". Pratica intestata alla società **OMISSIS**;

- Sono state inoltrate ulteriori pratiche edilizie, ma non riguardanti le quattro unità oggetto della presente procedura;
- S.C.I.A. del ***** in variante alla D.I.A. del ***** n. **** di prot. per modifiche interne senza variazione di destinazione d'uso/forma e volume. Pratica intestata al signor *****, Amministratore unico di **OMISSIS**;
- In data ***** al n. **** di prot. è stata comunicata la fine lavori delle pratiche edilizie su esposte. Tale dichiarazione è stata inoltrata dal signor *****, in qualità di rappresentante legale di **OMISSIS**;
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità del ***** al n. **** di prot. inoltrata presso il Comune di Certosa di Pavia, riguardante le due palazzine ove sono poste le unità in oggetto, richiesta inoltrata dal signor *****, Amministratore unico di **OMISSIS**;

Pratiche edilizie riguardanti l'unità alla particella 1621:

- Permesso di costruire n. ***** del *****, inoltrata al Comune di Certosa di Pavia in data *****, riguardante la costruzione di edifici residenziali tipo palazzina denominati **PB-** e villa H – inerenti al P.d.L. "*****". Pratica intestata alla società **OMISSIS**;
- Sono state inoltrate ulteriori pratiche edilizie, ma non riguardanti le quattro unità oggetto della presente procedura;
- D.I.A. n. ***** del ***** in variante al P.C. n. ***** del ***** per modifiche. Pratica intestata a **OMISSIS**;
- In data ***** al n. **** di prot. è stata comunicata la fine lavori delle pratiche edilizie su esposte. Tale dichiarazione è stata inoltrata dal tecnico incaricato geom. *****;
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità del ***** al n. **** di prot. inoltrata presso il Comune di Certosa di Pavia, riguardante la palazzina ove è posta l'unità in oggetto, richiesta inoltrata dal geom. *****.

DESCRIZIONE BENI

N. 2 APPARTAMENTI AL PIANO TERRA - N. 2 APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO - N. 4 CANTINE AL PIANO INTERRATO E N. 18 TERRENI.

site nel comune di Certosa di Pavia (PV) con accesso da via Montale.

Superficie complessiva lorda abitazione + cantine dei: (map. 1621 sub.

33) P1/S1 mq 75.00 e mq. 3.91 – (map. 1735 sub. 13) PT/S1 mq. 46.77 e mq. 4.99 - (map. 1735 sub. 16) PT/S1 mq. 71.25 e mq. 4.50 - (map. 1735 sub. 19) P1/S1 mq. 59.36 e mq. 4.99 . Oltre alla unità abitative vengono colpiti anche appezzamenti di terreno per una superficie totale di mq. 5.777.

Per il resto della descrizione e identificazioni catastali “ **VEDI PUNTO 1** “.

Intestazione catastale e reale del bene:

- **Proprietà: 1000/1000 OMISSIS**

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Appartamento map. 1621 sub. 33			
Cucina	25.19	Nord	Sufficienti
Disimpegni	6.91	Interna	Sufficienti
Camera	10.99	Nord	Sufficienti
Camera	14.81	Nord	Sufficienti
Bagno	4.60	Est	Sufficienti
Balcone	12.48	Nord	Sufficienti
Cantina	2.98	interna	Sufficienti
Appartamento map. 1735 sub. 13			
Cucina/pranzo	15.11	Nord	Sufficienti
Disimpegno	1.62	Interna	Sufficienti
Camera	14.84	Nord	Sufficienti
Bagno	4.91	Est	Sufficienti
Terrazzo	6.00	Nord	Sufficienti
Cantina	3.30	Interna	Sufficienti
Appartamento map. 1735 sub. 16			
Soggiorno	17.03	Sud	Buone
Cucina	9.55	Ovest	Buone
Disimpegno	2.38	Interna	Buone
Camera	14.39	Ovest	Buone

Bagno	4.84	Ovest	Buone
Camera	10.79	Sud	Buone
Portici	12.24	Sud	sufficienti
Cantina	3.15	interna	sufficienti
Appartamento map. 1735 sub. 19			
Cucina/pranzo	17.34	Sud	Sufficienti
Disimpegno	2.25	Interna	Sufficienti
Camera	9.52	Sud	Sufficienti
Camera	14.48	Est	Sufficienti
Bagno	4.80	Est	Sufficienti
Terrazzo	7.68	Sud	Sufficienti
Cantina	3.30	Interna	Sufficienti

- Altezza interna abitazioni: cm. **270**
- Altezza cantine cm. **270**

Superficie lorda appartamento map. 1621 sub. 33 mq. 75.00

Superficie lorda appartamento map. 1735 sub. 13 mq. 46.77

Superficie lorda appartamento map. 1735 sub. 16 mq. 71.25

Superficie lorda appartamento map. 1735 sub. 19 mq. 59.36

Superficie calpestabile appartamento map. 1621 sub. 33 mq. 62.50

Superficie calpestabile appartamento map. 1735 sub. 13 mq. 36.48

Superficie calpestabile appartamento map. 1735 sub. 16 mq. 58.98

Superficie calpestabile appartamento map. 1735 sub. 19 mq. 48.39

Superficie lorda cantina + balcone map. 1621 sub. 33 mq. 18.08

Superficie lorda cantina + balcone map. 1735 sub. 13 mq. 10.99

Superficie lorda cantina + balcone map. 1735 sub. 16 mq. 12.24

Superficie lorda cantina + balcone map. 1735 sub. 19 mq. 13.06

Calcolo sup. accessoria ridotta: mq. 5.22+3.05+4.79+2.86= mq. 15.92

Superficie commerciale complessiva mq. 268.30

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- Abitazioni al 100%
- Cantina al 25%
- Balconi al 30%

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'appartamento, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze ai sensi della Norma UNI 10750/2005 e DPR. n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI (catastalmente distinti): nessuno

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 05/12 luglio 2021

❖ Caratteristiche del fabbricato

Caratteristiche del fabbricato vedi punti 1 e 2

❖ Componenti edilizie alloggio

Componenti edilizie unità vedi punti 1 e 2

❖ Caratteristiche impianti

Caratteristiche impianti vedi punti 1 e 2

La distribuzione interna delle unità abitative, l'areeggiamento e la funzionalità sono da considerarsi sufficienti/buoni, come pure lo stato di manutenzione interna ed esterna del complesso. Sufficienti le cantine.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differientemente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore**

commerciale al mq., dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia

Conservatoria dei RR.II. di Pavia

Ufficio tecnico di Certosa di Pavia

Osservatori del mercato immobiliare

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appartamento map. 1621 sub. 33 + accessori	80.22	€. 1.100,00	compresi	€. 88.242,00
Appartamento map. 1735 sub. 13 + accessori	49.82	€. 1.250,00	compresi	€. 62.275,00
Appartamento map. 1735 sub. 16 + accessori	76.04	€. 1.350,00	compresi	€. 102.654,00
Appartamento map. 1735 sub. 19 + accessori	62.22	€. 1.100,00	compresi	€. 68.442,00
TERRENI come descritti al punto 2	mq. 1.784	€. 30,58	.....	€. 54.554,72
	mq. 1.353	€. 7,64	.....	€. 10.336,92
	mq. 2.640	€. 0,00	.....	€. 0,00

Valore complessivo dei lotti:	€.	386.504,64	(Euro
trecentottantaseimilacinquecentoquattro/64)			

Valore della quota di 1000/1000:	€.	386.504,64	(Euro
trecentottantaseimilacinquecentoquattro/64)			

Adeguamenti e correzioni della stima per tutti i lotti € 386.504,64

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €.

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso, del map. 1735 sub. 19	€.	0,00
Valore €.	68.442,00 x 10% = €	11.692,00:
	€.	6.842,20
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€.	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€.	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€.	11.600,00

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €.

310.086,75

Adeguamenti e correzioni della stima per il map. 1621 sub. 33 - €.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.

€.

13.236,30

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€.

0,00

€.

0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€.

0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€.

0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €.

3.200,00

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €.

71.805,70

.....

Adeguamenti e correzioni della stima per il map. 1735 sub. 13 - €. 62.275,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **9.341,25**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni €. 0,00

ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. **2.800,00**

Prezzo base d'asta

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **50.133,75**

Adeguamenti e correzioni della stima per il map. 1735 sub. 16 - €. 102.654,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **15.398,10**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni €. 0,00

ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. **2.800,00**

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **84.455,90**

Adeguamenti e correzioni della stima per il map. 1735 sub. 19 € 68.442,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **10.266,30**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni €. 0,00

ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso, del map. 1735 sub. 19

Valore € 68.442,00 x 10% = € 11.692,00: €. **6.842,20**

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. **2.800,00**

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **48.533,50**

.....

Adeguamenti e correzioni della stima per i terreni - € 64.891,64

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **9.733,75**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni €. 0,00

ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€. 0,00

Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. 55.157,89

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E per ogni chiarimento.

Gambolò

Il C.T.U.

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo