

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**OMISSIS**  
contro  
**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **00523/2015**

**Giudice Dott.: ERMINIO RIZZI**  
**Custode Giudiziario: IVG Pavia-Lodi**

**ELABORATO PERITALE: AGGIORNAMENTO APRILE 2021**

*Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini*

*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi*  
*C.F. LCCSN72H43E6480 - P.Iva 02666370963*

*con studio in Lodi VIA MAIOCCHI,11 telefono: 03311745013*  
*cellulare: 3476415553*  
*telefono e fax: 03311745013*  
*email: [archstefanialucchini@libero.it](mailto:archstefanialucchini@libero.it)*

**Beni in Bascapè (PV), Via Girettina 12 bis  
Lotto 001 (unità imm.re con box)**

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

A.

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Bascapè (PV), Via Girettina al civico n. 12/bis.

Trattasi di **unità immobiliare** facente parte di un complesso residenziale. **Attualmente** l'unità è composta da: due locali con parete attrezzata, un servizio ed accessori.

Posta al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 63,00 (1)**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS con sede in Pavia CF- =====

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 548, sub.9** categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, posto al piano 1, Superficie Catastale 56mq (Totale escluse aree scoperte 51 mq)-rendita: € 131,70-

**Coerenze come da attuale planimetria catastale: dell'unità immobiliare**

vuoto per due lati; parti comuni; altra unità al sub.8;

**Accesso:** dalla Via Girettina, transitando poi sull' area urbana al mappale 553.

A.1

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Bascapè (PV), Via Girettina al civico n. 12/bis.

Trattasi **attualmente** di **locale box-autorimessa** parte del complesso residenziale ma collocato in corpo staccato rispetto all'unità abitativa .

Posto al piano terra, sviluppa una **superficie catastale** desunta dalla visura, di **mq 20,00.**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS Srl con sede in Pavia CF- =====

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 559 sub. 3,** categoria C/6, classe 2, consistenza 18mq, superficie catastale 20 mq, posto al piano T, rendita: € 36,26.

**Coerenze come da atto planimetria catastale: del box/locale autorimessa –**

Area Urbana al mappale 553 (strada condominiale), altra unità immobiliare, mappale 558 per due lati .

**Accesso:** dalla Via Girettina, transitando poi sull' area urbana al mappale 553

**Beni in Bascapè, (PV) Via Girettina 12 bis  
Lotto 002 (terreni residenziali ed Area Urbana)**

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

A.

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di TERRENO sito in Bascapè (PV), Via Girettina.

Trattasi di TERRENO RESIDENZIALE facente parte di un complesso residenziale. **Attualmente** il fondo è accessibile dal mappale 553 il cui ingresso è definito mediante un cancello carraio e pedonale transitando poi su strada al servizio dei restanti mappali edificati 555-554-548-559 e su terreno al mappale 556.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS con sede in Pavia CF- =====

**Descrizione:**

<b>TERRENO SEZIONE URBANA A</b>					
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	REDD.DOM	REDITO AG.
6	558	Prato Irriguo 2	16.38 are	€ 13,54	€ 13.54

			Deduz.B		
--	--	--	---------	--	--

Frazionamento del 05.10.2010 protocollo PV 0196472 in atti dal 05.10.2010 presentato il 05.10.2010 ( al n. 196472.1/2010)

**Coerenze come da attuale estratto di mappa da nord in senso orario in un sol corpo:**  
Cavo Paltano, Via Girettina, mappale 553, mappale 559, mappale 559 mappale 33.

**Accesso:** dalla Via Girettina, transitando poi sull' area urbana al mappale 553.

**A.1**

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di TERRENO sito in Bascapè (PV), Via Girettina.

Trattasi di TERRENO RESIDENZIALE facente parte di un complesso residenziale. **Attualmente** il fondo è accessibile dal mappale 553 il cui ingresso è definito mediante un cancello carraio e pedonale transitando poi su strada al servizio dei restanti mappali edificati 555-554-548-559 e su terreno al mappale 558.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS con sede in Pavia CF- =====

**Descrizione:**

TERRENO SEZIONE URBANA A					
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	REDD.DOM	REDITO AG.
6	556	Prato Irriguo 2	07.69 are Deduz.B.	€ 06,35	€ 06.35

Frazionamento del 01.06.2010 protocollo PV 0110996 in atti dal 01.06.2010 presentato il 31.05.2010 ( al n. 110996.1/2010)

**Coerenze come da attuale estratto di mappa da nord in senso orario in un sol corpo**  
Mappale 553, Cavo Paltano, mappale 619, mappale 617, mappale 555

**Accesso:** dalla Via Girettina, transitando poi sull' area urbana al mappale 553.

**A.2**

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di AREA URBANA sita in Bascapè (PV), Via Girettina.

Trattasi di strada di accesso alla lottizzazione. **Attualmente** l' area è accessibile direttamente dalla Via Girettina.

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS con sede in Pavia CF- =====

**Descrizione:**

TERRENO SEZIONE URBANA A					
FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	SUPERFICIE	SUP.CAT.	RENDITA
6	553	AREA URBANA	470MQ	===	===

Costituzione del 07.06.2010 protocollo PV 0113474 in atti dal 07.06.2010 costituzione n.1620.1/2010.

**Coerenze come da attuale estratto di mappa da nord in senso orario in un sol corpo**  
Mappale 33, mappale 558, Via Girettina, mappale 556, 555,554,548

**Accesso:** dalla Via Girettina.

**Beni in Bascapè (PV), Via Girettina 12 bis  
Lotto 003 (Unità in corso di costruzione)**

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

**A.**

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Bascapè (PV), Via Girettina al civico n. 12/bis.

Trattasi di **unità immobiliare** IN CORSO DI COSTRUZIONE facente parte di un complesso residenziale. **Attualmente** l'unità è composta da: due piani, senza nessuna partizione interna, (ad eccezione del muro divisorio del locale box) con piccola area esterna esclusiva posta in fronte e sul retro dell'unità attualmente senza definizione di proprietà rispetto al mappale attiguo.

Posta al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 140,00 (1)**

Locale Box valutato a corpo

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS con sede in Pavia CF- =====

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 555** categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE

**Coerenze come da attuale estratto di mappa in senso orario in un sol corpo**

Mappale 553, mappale 556, mappale 617 mappale 554

**Accesso:** dalla Via Girettina, transitando poi sull' area urbana al mappale 553.

**Beni in Bascapè, (PV) Via Mattei, 15  
Lotto 004**

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

A.

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Bascapè (PV), Via Mattei, al civico 15.

Trattasi di **unità immobiliare** facente parte di un complesso residenziale. **Attualmente** l'unità è composta da: due locali con parete attrezzata, un servizio ed accessori. In abbinamento all'alloggio al piano interrato è presente un vano di cantina

Posta al piano secondo sottotetto, sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 70,00 (1)**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS con sede in Pavia CF- =====

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 420, sub.7** categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5 posto al piano 2-SI, Superficie Catastale 70mq (Totale escluse aree scoperte 67 mq)- rendita: € 131,95 -

**Coerenze come da attuale planimetria catastale: dell'unità immobiliare**

Vuoto per tre lati, parti comuni, altra unità imm.re.

**Coerenze come da attuale planimetria catastale: della cantina**

Terrapieno per due lati, altra unità imm.re, parti comuni, altra unità imm.re .

A.1

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sito in Bascapè (PV), Via Roveri SNC

Trattasi **attualmente** di **locale box-autorimessa con annesso ripostiglio** parte del complesso residenziale ove è collocata l'unità abitativa.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura, di **mq 84,00.**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS con sede in Pavia CF- =====

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 420 sub. 8,** categoria C/6, classe 1, consistenza 78mq, superficie catastale 84 mq, posto al piano S1, rendita: € 132,94.

**Coerenze come da planimetria catastale: del box/locale autorimessa-ripostiglio -**

Area di manovra, altra unità immobiliare, parti comuni, parti comuni, terrapieno.

A.2

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di AREA URBANA in Bascapè (PV), Via Roveri SNC

Trattasi **attualmente** di **area di manovra** per l' ingresso al sub.8 parte del complesso

residenziale ove è collocata l'unità abitativa.

Posta, in parte, al piano terra e primo sottostrada sviluppa una consistenza desunta dalla visura, di **mq 145,00.**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS con sede in Pavia CF- =====

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 419**, categoria AREA URBANA, Consistenza 145mq.

**Coerenze come da estratto di mappa in contorno:**

Mappale 420, 427,429,418, 459,458,434;

Costituzione del 03.10.2003 protocollo n. 254602 in atti dal 03.10.2003 Costituzione n. 2480.1/03

**A.3**

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di AREA URBANA in Bascapè (PV), Via Roveri SNC

Trattasi attualmente di **area di sedime antistante** i subb. 428/429 parte del complesso residenziale ove è collocata l'unità abitativa.

Posto al piano terra sviluppa una consistenza desunta dalla visura, di **mq 7,00.**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS con sede in Pavia CF- OMISSIS-

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 418**, categoria AREA URBANA, Consistenza 7 mq.

**Coerenze come da estratto di mappa in contorno:**

Mappale 414, Strada, 415429,428427;

Costituzione del 03.10.2003 protocollo n. 254602 in atti dal 03.10.2003 Costituzione n. 2480.1/03

**A.4**

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sito in Bascapè (PV), Via delle Roveri, angolo Via Mattei SNC

Trattasi attualmente di **posto auto scoperto** parte del complesso residenziale ove è collocata l'unità abitativa.

Posto al piano terra sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura, di **mq 15,00.**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS con sede in Pavia CF- =====

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 428**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14mq, superficie catastale 15 mq, posto al piano T, rendita: € 28,20.

**Coerenze come da attuale estratto di mappa: del posto auto**

Mappale 418, mappale 429, mappale 427 per due lati

**A.5**

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sito in Bascapè (PV), Via delle Roveri, angolo Via Mattei SNC

Trattasi attualmente di **posto auto scoperto** parte del complesso residenziale ove è collocata l'unità abitativa.

Posto al piano terra sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura, di **mq 14,00.**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS con sede in Pavia CF- =====

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 429**, categoria C/6, classe 2, consistenza 13mq, superficie catastale 14 mq, posto al piano T, rendita: € 26,18.

**Coerenze come da attuale estratto di mappa: del posto auto**

Mappale 418, mappale 419, mappale 419-427, mappale 428

**Nota perito:**

dalle risultanze delle visure catastali è emerso che:

**- il mappale 418** essere piccola area antistante ma di fatto ricompresa nella superficie dei posti auto (428-429 di sub. - posti auto non delimitati- ( ex mappale 144 oggetto di concessione di mutuo fondiario a favore della OMISSIS del 19.11.2002 atto rep. 42.311 Racc. 12.023; trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di Milano in data 14.12.2002 al n. di part. 36618 ) è identificato alla categoria area urbana int

**- il mappale 419** di fatto essere rampa di accesso/area di manovra SOLO al sub. 8 ( ex mappale 144 oggetto di concessione di mutuo fondiario a favore della Banca Monte Paschi Siena Spa del 19.11.2002 atto rep. 42.311 Racc. 12.023; trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di Milano in data 14.12.2002 al n. di part. 36618 ) è identificato alla categoria area urbana intestato alla OMISSIS

Dalla certificazione notarile si evince:

*La particella 428-429 derivano dalla soppressione dell'originaria particella che inizialmente era di mq 73, poi di mq 856 comprendendo le particelle 406 ( mq 75) 404 ( mq 5) 413 ( mq 703)*

*La particella 406 deriva dall'ex particella 8 di mq 4550*

*La particella 404 deriva dall'ex particella 6 di mq 1785*

*La particella 413 deriva dall'ex particella 145 di mq 78*

(tutti beni compresi nell'atto di mutuo)

**Si precisa che di fatto in loco i posti auto (censiti al catasto urbano come autorimesse mapp.li 428/429) non sono definiti da nessuna materiale separazione e la reale consistenza non soddisfa il ricovero di due autovetture.**

**Beni in Bascapè, (PV) Via Mattei, 15  
Lotto 005**

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

A.

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Bascapè (PV), Via Mattei, al civico 15.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale. **Attualmente** l'unità è composta da: due locali con parete attrezzata, un servizio ed accessori.

In abbinamento all'alloggio al piano interrato è presente un vano di cantina

Posta al piano secondo sottotetto, sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa

**mq 70,00 (1)**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS con sede in Pavia CF- =====

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 420, sub.6** categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5 posto al piano 2-S1, Superficie Catastale 70mq (Totale escluse aree scoperte 68 mq)- rendita: € 131,95 -

**Coerenze come da attuale planimetria catastale: dell'unità immobiliare**

Vuoto per tre lati, altra unità imm.re, parti comuni

**Coerenze come da attuale planimetria catastale: della cantina**

Altra unità imm.re, terrapieno, parti comuni per due lati.

A.1

Piena proprietà alla OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Bascapè (PV), Via Mattei snc

Trattasi attualmente di posto auto scoperto parte di un complesso residenziale.

Posto al piano terra sviluppa una superficie catastale desunta dalla visura, di **mq 14,00.**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata alla OMISSIS con sede in Pavia CF- OMISSIS

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 431**, categoria C/6, classe 1, consistenza 14mq,

superficie catastale 14 mq, posto al piano T, rendita: € 23,86.

**Coerenze come da attuale estratto di mappa: del posto auto**

Mappale 242, mappale 432, mappale 430 BCNC, Via Mattei

**Nota perito= si segnala che sul sedime del mappale 431 esiste una botola di accesso per la lettura dei contatori dell'acqua di tutto il condominio.**

<sup>1</sup> Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

## 6. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni oggetto di pignoramento per i lotti da 1 a 3 sono collocati in prossimità del centro storico in una zona di espansione residenziale, fra di loro limitrofi, con accesso da un cancello carraio e pedonale .

I beni oggetto di pignoramento per i lotti 4-5 sono tutti parte di un fabbricato residenziale realizzato intorno agli anni 2000 posto nell'immediato centro storico.

Caratteristiche zona:	Bascapè è un comune italiano di 1 788 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese nordorientale, ai confini con le province di Lodi e Milano, nella pianura tra i fiumi Lambro e Lambro meridionale.
Servizi della zona:	limitati la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Cerro al Lambro (MI) 3,1km   Torvecchia Pia 3,2km   San Zenone al Lambro (MI) 3,9km   Casaleto Lodigiano (LO) 4,1km   Landriano 4,2km
Collegamenti pubblici (km):	Collegamenti per Pavia -Milano MM3 -servizio urbano/extraurbano limitato

## 7. STATO DI POSSESSO:

All'atto del RINNOVATO sopralluogo del dicembre 2020 le unità sono risultate:

**LOTTO1=** le unità sono risultate libere (locate con precedente contratto d'affitto-doc. all).

**LOTTO 2-3=** liberi

L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pavia non ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione, nessun contratto d'affitto intestato alla Società debitrice in qualità di dante causa.

**LOTTO4=** occupato senza titolo da un familiare della OMISSIS.

L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pavia non ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione, nessun contratto d'affitto intestato alla Società debitrice in qualità di dante causa.

**LOTTO5=** occupato con titolo non opponibile alla procedura.

Contratto di locazione intestato a persona fisica con durata dal 15.10.2018 al 15.10.2022 (rinnovo di anni 4), registrato a Pavia il 16.10.2018 al n. 8086 /3T ( beni oggetto del contratto solo sub.7) Il canone convenuto è pari ad € 4.800,00 annui (non compreso nel contratto il posto auto)

I beni verranno valutati giuridicamente liberi= **LOTTO DA 1 A 5.**

Riferito limitatamente a: corpo unico

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 28.06.2017 dal Comune di Bascapè si evince per i beni al FG 6 MAPP. 558/556 (LOTTO2PARTE) la seguente destinazione d'uso:

**Città consolidata- Ambiti del Tessuto consolidato- Ambiti residenziali B ( art. 24 delle NTA del Piano delle Regole del PGT)**



**Nota perito=** si segnala che il CDU è scaduto, da informazioni assunte presso l'ufficio comunale si precisa che alla data della presente relazione la destinazione d'uso segnalata non è variata.

**IMPORTANTE:**

si precisa però che è stato pubblicato sul sito del Comune di Bascapè: AVVISO di procedimento variante generale atti costituenti il piano di governo del territorio –PGT-doc. all.-.

Con delibera di Giunta Comunale n. 15 del 15 marzo 2021 è stato approvato l'avvio di procedimento relativo alla Variante Generale degli atti costituenti il PGT.

**IMPORTANTE AREA URBANA MAPPALE 418 (parte del LOTTO4):**

da un controllo con la cartografia comunale (tavole PGT + autorizzazioni edilizie), catastale in confronto con lo stato dei luoghi, parrebbe che tale area urbana (senza scheda catastale dedicata, area presente sull'elaborato planimetrico), in loco sia stata ricompresa (oltre al mappale 419) nel mappale 429 e mappale 428 quali attuali posti auto (non singolarmente definiti) all'epoca trasformati da box in posti auto con DIA del 24.11.2003 prot 4023. (dia non ultimata). Si precisa che la scheda catastale presente in banca dati destina ancora i mapp. 428/429 a box locali /autorimesse.

Da un rilievo eseguito in loco, confrontando la lunghezza di progetto dei posti auto parrebbe (cm 520 autorizzati mentre rilevati circa 500 cm) ricomprendere anche la porzione dell'area urbana mapp. 418.

Dalla rilascio del CDU l'inerte cartografia comunale destinerebbe l'area urbana al mappale 418 quale tratto dedicato alla viabilità (Sistema della mobilità- Viabilità esistente). Sentito il tecnico comunale, lo stesso riferisce che una volta sancita la reale destinazione ed il reale diritto del mappale 418 si dovrà provvedere con l'eventuale cessione al comune dell'area mappale 418, diversamente se di diritto e di fatto costituente area di proprietà privata predisporre un'istanza al comune di rettifica cartografia PGT'.

(si segnala che tutte le spese necessarie alle verifiche/accertamenti sul mappale 418, l'eventuale regolarizzazione comunale o cessione (con relativo atto notarile) sono già state decurtate dal valore di cessione proposto), si sottolinea altresì che tale area mapp. 418 se non alienata costituirebbe lotto intercluso per l'accesso ai beni 419/428/429.

Riferito limitatamente a: LOTTO 4

**Nota perito PER DELEGATO=**

Sarà a cura ed obbligo del delegato alla vendita, ad ogni esperimento d'asta verificare lo stato del piano urbanistico comunale in corso (fino all'emissione del decreto di trasferimento), se variato - il perito provvederà ad aggiornare la questione sul punto, in riferimento ai lotti dedicati; se invariato dovrà essere predisposto il rinnovo del CDU (+ NTA, mappa e legenda) da allegarsi al decreto di trasferimento.

Riferito limitatamente a: LOTTO 2-3-

Dalla certificazione notarile si evince:

servitù passiva di transito indicata nell'atto trascritto part. 28996/1976, nonché servitù passiva di passo pedonale e carico indicata nell'atto trascritto al part. 26675/1985 riguardante l'originaria particella 6 (successivo mappale 404)

nota di trascrizione allegata.

Riferito limitatamente a: LOTTO da 4-5

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario della durata di 30 anni a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS** in forza di atto a rogito redatto a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Pavia) in data 19.11.2002 al Rep. 42311/12023; registrato a Pavia il 02.12.2002; al n. 3601 serie1; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 14.12.2002 al n. di part.36618.

importo totale: € 800.000.000

importo capitale: € 400.000,000



Riferito limitatamente a: mappale 420 sub 6/7 –lotto 4/5

**Successivo annotamento:** di riduzione somma di capitale da € 400.000,00 ad € 381.000,00 a € 762.000,00 annotamento al part. N. 2380/5 luglio 2005

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione Apertura di Credito Ipotecario della durata di 2 anni a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS** in forza di atto a rogito redatto a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Pavia) in data 20.12.2007 al Rep. 52466/19066; registrato a Pavia il 10.01.2008; al n. 167 serie1T; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 17.01.2008 al n. di part.1687

importo totale: € 1.764.000.000

importo capitale: € 980.000.000

Riferito limitatamente a: fg. 6 mappale 32 (LOTTO DA 1 A 3)

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento:** derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** notificato dal Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Pavia in data 22.07.2015 al n.6795; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 28.04.2015 ai nn. 55855/85950

Riferito limitatamente a: corpo unico ad esclusione dei mappali 553/419/418 del fg.6

**Pignoramento:** derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** notificato dal Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Pavia in data 27.08.2019 al n.6273; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 11.11.2019 ai nn. 139986/91870.

Riferito limitatamente a: ai soli mappali 553/419/418 del fg.6

4.1.1. *Altre trascrizioni:*

**Sentenza dichiarativa di fallimento:** a favore della **OMISSIS contro OMISSIS** notificato dal Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 23.09.2020 al n. 38/20; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 in data 22.10.2020 ai nn. 116676/74072.

Riferito limitatamente a: fra gli altri, beni oggetto della presente relazione

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.1.3. *Altri oneri:*

**Atto di intervento:** a favore di **OMISSIS** (cessionaria del Credito Artigiano Spa) contro **OMISSIS** depositato in data 22.02.2017 per un importo segnalato in atti di € 4.568,80+ € 327.588,41.

**Atto di intervento:** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** depositato in data 21.03.2017 per un importo segnalato in atti di € 24.542,48.

**Atto di intervento:** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** depositato in data 17.04.2018 per un importo segnalato in atti in via CHIROGRAFARIA di € 27.024,55

**Atto di intervento:** a favore di **OMISSIS** (cessionaria del OMISSIS) contro **OMISSIS** depositato in data 16.04.2019 per un importo segnalato in atti di € 4.637,00 oltre occorrenze.

**Atto di intervento ex art 111, 3° comma cpc:** a favore di **OMISSIS** (procuratrice di **OMISSIS** attuale titolare de credito cedutogli da **OMISSIS**) contro **OMISSIS** depositato in data 13.08.2020.

**Atto di intervento :** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** depositato in data 23.11.2020

4.2. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale**

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: non riscontrata*

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontato con la planimetria di progetto (DIA 6/2008) si segnala quanto segue:

**Unita immobiliare:**

- difformità nei rilievi di quota
- difformità murarie diversa consistenza, distribuzione dei locali, consistenza accessori.
- diversa collocazione della porta di ingresso con diversa posa del senso di apertura
- si segnalano degli ispessimenti murari sia sulla parete perimetrale sia all'interno in particolare andrà verificato l'ispessimento posto a confine con il locale disimpegno a verifica di una eventuale presenza di pilastratura strutturale non segnala nella tavola di variante.  
(è consigliabile una verifica delle tavole strutturali diversamente necessita certificazione di idoneità statica)
- la lavatrice come da autorizzazione è stata posta nel disimpegno si segnala che nello stesso non è presente nessuna ventola ad areazione forzata e non è stato posato a parete, nessun tipo di rivestimento.
- si segnala la presenza di un foro in parte lato cottura da verificare se dedicato per predisposizione foro cappa cucina a gas.
- la superficie della camera diversamente risulta avere una superficie inferiore ai 14.00 da verificare se potrà essere regolarizzata a camera singola o doppia. Posata porta a scrigno anziché l'autorizzata porta a battente.
- diversa consistenza/composizione del terrazzo.
- sulla tavola di progetto è segnalato un taglio di sezione che non riguarda l'unità in oggetto, solo in riferimento all'altezza del piano si segnala un'altezza locali interni di cm 270, in loco rilevato un'altezza di locale in locale di cm circa 270/269.
- presenza di umidità

**Box/locale autorimessa:**

- difformità nei rilievi di quota
- difformità murarie diversa consistenza dell'unità.
- si segnala la presenza di probabile pilastratura strutturale non segnalata nella tavola di variante -DIA 6/08-, (è consigliabile una verifica delle tavole strutturali diversamente necessita certificazione di idoneità statica), presenza di umidità/infiltrazione del solaio.
- altezza rilevata in loco cm 239 circa altezza di progetto cm 240.

**Nota perito=**

a seguito di regolarizzazione edilizia dovrà essere presentata una Certificazione Segnalata di Agibilità, con a corredo tutta la documentazione necessaria.

Riferito limitatamente a: **LOTTO 1**

-----

**Terreni ed Area Urbana**

Non contemplato nel quesito la rilevazione strumentale dei terreni e delle aree urbane, le consistenze come già segnalato ai capitoli preposti sono state desunte dalle visure catastali.

In loco nel corso dei sopralluoghi effettuati a vista presente vegetazione incolta; dovrà essere visionato/consultato il progetto presentato con l'intero intervento edilizio predisposto.

Riferito limitatamente a: **LOTTO 2**

-----

**Unità immobiliare al rustico ( in corso di definizione)**

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontato con la planimetria di progetto (PDC 17/09) si segnala quanto segue:

**Nota perito= si segnala che il progetto prevedeva la realizzazione di n. 4 unità imm.ri; è stata ultimata solo la prima in adiacenza alla palazzina, e la successiva oggetto della presente relazione è allo stato rustico. I rilievi di quota che si sono eseguiti pertanto sono stati misurati in loco allo stato rustico, di conseguenza al rustico è la consistenza determinata e tutte le relative osservazioni/difformità determinate.**

**Nella descrizione che segue verrà pertanto descritto lo stato dei luoghi rilevato.**

**Piano Terra/Primo:**

- muratura perimetrale, aperture finestrate, aperture di ingresso con posa di soglia, compartizione locale box e posa di scala in c.a. con fodere in legno a funzione di parapetto; sul lato cieco presenza di ferri di chiamata, presenza di copertura (non

verificata) e rivestimento ai prospetti fronte e retro.

Da verificare causa inaccessibilità la consistenza del terrazzino e balcone piano primo

**Si precisa:**

al piano terra, per il locale box/autorimessa si segnalano quote al rustico al limite (quasi coincidenti) con le quote al finito del progetto, si rileva un'altezza di cm 300/299 c.; al piano primo si rileva un'altezza di cm 294c.

- presente botola al piano primo per accesso solaio/sottotetto (questo non ispezionato per inaccessibilità).

**Nota perito:** si evidenzia lo stato di abbandono dell'immobile, si veda rilievo fotografico allegato.

Riferito limitatamente a: **LOTTO 3**

-----  
**Unità immobiliare sub. 7 Via Mattei 15**

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontato con la planimetria di progetto (DIA VAR. 04/2007) si segnala quanto segue:

si precisa che del fascicolo edilizio non vi sono elaborati grafici dello stato di progetto ma solo una rappresentazione grafica dello stato modificato, senza indicazione delle quote e delle destinazioni d'uso dei locali.

**tuttavia si segnalano le seguenti difformità:**

- difformità murarie diversa consistenza, distribuzione dei locali, diversa consistenza dell'unità e relativi accessori.

- difformità nelle quote rilevate

- difformità nelle dimensioni, e collocazione degli abbaini, dovranno essere verificati per tutti i locali abitabili i relativi RAI.

- il locale bagno non soddisfa i RAI

- il locale progettato a cameretta ha dimensioni inferiori ad una camera singola e diversa risulta essere la posizione/tipologia della porta di ingresso.

- il locale progettato a camera matrimoniale risulta di dimensione inferiore.

- fra il locale giorno ed il disimpegno sono presenti degli ispessimenti murari sul punto gli stessi dovranno essere comprati con le tavole dei CA. se difformi dovrà essere presentata certificazione di idoneità statica ad accertare se le risultanze siano catalogabili in modifiche strutturali o ispessimenti architettonici.

- nel locale giorno è presente un muretto basso a contenimento della parete cottura; a vista presente foro a parete probabile allaccio alla predisposizione del foro cappa della cucina a gas.

- difformità nella consistenza del balcone, presenza di un pergolato in legno e diversa disposizione/consistenza del muretto/dei muretti di contenimento.

**- si rilevano altezze minime sotto travetti di cm 174/177/200 da locale a locale ed altezze massime sotto travetto di cm circa 399/400/325 sulla pianta dello stato variato si segnalano quote di imposta minima inferiori a quanto rilevato.**

- dovrà essere presentata la pianta della copertura.

- dovrà essere eventualmente presentata pratica paesaggistica

**Locale cantina**

- premesso che il piano seminterrato presenta una diversa distribuzione dei locali destinati a cantina/e box, la cantina abbinata all'unità pertanto non è rappresentata.

- si rileva al suo interno un'altezza di cm 229 circa

- al piano sulla tavola di sezione di stato variato si rileva un'altezza di cm 215.

**Locale box/autorimessa sub. 8**

- premesso che il piano seminterrato presenta una diversa distribuzione dei locali destinati a cantina/e box, **quest'ultimo presenta una consistenza maggiore rispetto allo stato autorizzato.**

- difformità nelle quote rilevate

- **nel locale ripostiglio è presente una finestrella non segnalata nella pratica edilizia, diversa collocazione della porta di ingresso al locale.**

- **sul lato lungo verso l'affaccio all'area urbana (mapp. 419) è presente anche una finestra non autorizzata.**

- **presente all'interno del locale un pilastro** sul punto si dovrà eseguire una comparazione con le tavole dei CA. se difformi si dovrà essere presentata

certificazione di idoneità statica

- al piano sulla tavola di stato variato si rilava un'altezza di cm 215 c., in loco rilevati un'altezza di cm 229 circa.

- dovrà essere sostituita la porta in lamiera, presente nel corridoio comune con porta REI.

**Area urbana mappale 419.**

Non contemplato nel quesito la rilevazione strumentale dei terreni e delle aree urbane, le consistenze come già segnalato ai capitoli preposti sono state desunte dalle visure catastali.

- dovrà essere verificato il corretto posizionamento del cancello carraio, pendenza rampa e collocazione nel tratto della stessa come da progetto dato che in loco il materiale della rampa non è diversificato alla restante pavimentazione.

**Posti auto scoperti mappali 428-429 ed area urbana mappale 418:**

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontato con la planimetria di progetto (DIA 1°VAR. 08/2002) si segnala quanto segue:

come già in parte evidenziato al paragrafo delle limitazioni d'uso, rilevati metricamente in loco i posti auto si osserva che:

- non è presente nessuna delimitazione per la definizione di ciascuna unità;

- l'intero spazio a disposizione presenta una consistenza minore rispetto allo spazio autorizzato, IN PARTICOLARE parrebbe evincersi che la lunghezza progettata (come da tavola allegata) al netto dell'area urbana identificata al mappale 418, in loco risulta essere inferiore, inferiore risulta essere altresì la sua larghezza.

**Per migliore delucidazione si rimette nuovamente qui di seguito quanto riportato al paragrafo 1.1.4.:**

**AREA URBANA MAPPALE 418:**

da un controllo con la cartografia comunale (tavole PGT + autorizzazioni edilizie), catastale in confronto con lo stato dei luoghi, parrebbe che tale area urbana (senza scheda catastale dedicata), in loco sia stata ricompresa (oltre al mappale 419) nel mappale 429 e mappale 428 quali attuali posti auto (non singolarmente definiti) all'epoca trasformati da box in posti auto con DIA del 24.11.2003 prot 4023. (dia non ultimata). Si precisa che la scheda catastale presente in banca dati destina ancora i mapp. 428/429 a box locali /autorimesse.

Da un rilievo eseguito in loco la lunghezza di progetto dei posti auto parrebbe (cm 520 autorizzati mentre rilevati circa 500 cm) ricomprendere anche la porzione dell'area urbana mapp. 418.

Dalla rilascio del CDU l'inerente cartografia comunale destinerebbe l'area urbana al mappale 418 tratto dedicato alla viabilità (Sistema della mobilità- Viabilità esistente).

Sentito il tecnico comunale, lo stesso riferisce che una volta sancita la reale destinazione ed il reale diritto del mappale 418 si dovrà provvedere con l'eventuale cessione al comune dell'area mappale 418, diversamente se di diritto e di fatto costituente area di proprietà privata predisporre un 'istanza al comune di rettifica cartografia PGT'.

(si segnali che tutte le spese necessarie alle verifiche sul mappale 418, l'eventuale regolarizzazione comunale o cessione (con relativo atto notarile) sono già state decurtate dal valore di cessione proposto, si sottolinea che tale area mapp. 418 se non alienata costituirebbe lotto intercluso per l'accesso ai beni 419/428/429.

**NOTA IMPORTANTE:**

risulterà necessario pertanto con opportuna strumentazione accertare sia la questione dell'area urbana al mappale 418 se area urbana effettivamente di proprietà o se in difetto essere area dedicata alla viabilità come da CDU allegato; provvedere con adeguata strumentazione a definire come da progetto sia l'area urbana al mappale 418 sia i posti auto ai mapp.li 428/429 e stabilire se effettivamente siano stati realizzati con dimensioni inferiori e/o se collocati in posizione non autorizzata.

- a seguito di regolarizzazione edilizia dovrà essere presentata una Certificazione Segnalata di Agibilità, con a corredo tutta la documentazione necessaria.

Nota perito= si segnala che la scrivente in riferimento alle questioni relative ai mappali 418/428/429 ha interpellato con mail inviata al professionista che ha redatto la documentazione catastale per richiesta delucidazioni; il riscontro è stato molto incerto.

Riferito limitatamente a: **LOTTO 4**

-----  
**Unità Immobiliare sub.6 Via Mattei 15:**

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontato con la planimetria di progetto (DIA VAR. 04/2007) si segnala quanto segue:

si segnala che del fascicolo edilizio non vi sono elaborati grafici dello stato di progetto ma solo una rappresentazione grafica dello stato modificato senza indicazione delle quote e delle destinazioni d'uso dei locali.

**tuttavia si segnalano le seguenti difformità:**

- difformità murarie diversa consistenza, distribuzione dei locali, diversa consistenza dell'unità e relativi accessori.
- difformità nelle quote rilevate
- difformità nelle dimensioni, e collocazione degli abbaini, dovranno essere verificati per tutti i locali abitabili i relativi RAI.
- il locale bagno non soddisfa i RAI
- non è presente la chiusura del piccolo ripostiglio posto in adiacenza all'ingresso.
- la camera autorizzata a matrimoniale risulta di dimensioni inferiore
- fra il locale giorno ed il disimpegno sono presenti degli ispessimenti murari sul punto gli stessi dovranno essere comprati con le tavole dei CA. se difformi si dovrà essere presentata certificazione di idoneità statica ad accertare se le risultanze siano catalogabili in modifiche strutturali o ispessimenti architettonici.
- nel locale giorno è presente un muretto basso a contenimento della parete cottura; a vista presente foro a parete probabile allaccio alla predisposizione del foro cappa della cucina a gas.
- difformità nella consistenza del balcone
- **si rilevano altezze minime sotto travetti di cm 190/177/190 da locale a locale ed altezze massime sotto travetto di cm circa 397/337 sulla pianta dello stato variato la sezione non taglia la presente unità.**
- dovrà essere eventualmente presentata pratica paesaggistica
- dovrà essere presentata la pianta della copertura.
- a seguito di regolarizzazione edilizia dovrà essere presentata una Certificazione Segnalata di Agibilità, con a corredo tutta la documentazione necessaria.

**Cantina:**

- premesso che il piano seminterrato presenta una diversa distribuzione dei locali destinati a cantina/e box/locale autorimessa, la cantina abbinata all'unità risulta rappresentata.
- difformità nelle quote rilevate, difformità nella consistenza dell'unità.
- si rileva al suo interno un'altezza di cm 229 circa
- al piano sulla tavola di stato variato si rileva un'altezza di cm 215.

**Posto auto scoperto mappale 431:**

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontato con la planimetria di progetto (DIA 1VAR. 08/2002) si segnala quanto segue:

Lo stato concessionato (del 10.05.2002 PE8/02) prevedeva un'area destinata a parcheggio, successivamente la variante ha autorizzato la realizzazione di un posto auto;

- difformità nelle quote rilevate, difformità nella determinazione della consistenza della unità
- sul lato lungo verso strada e sopra il muretto è presente una recinzione
- sul sedime dell'unità la proprietà informa e l'amministratore di condominio lo segnala nella documentazione pervenuta la presenza di botola a contenimento dei contatori dell'acqua dell'intero fabbricato.

Riferito limitatamente a: **LOTTO 5**

**LOTTO1(appartamento in palazzina con box in Via Girettina)**

**Regolarizzazioni:**

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 1.000,00  
Totali costi oneri/professionali = 2.000,00 circa

**LOTTO2 (terreni ed area urbana -strada interna- in Via Girettina)**

Regolarizzazioni:

Eventuali verifiche strumentali alla consistenze dei terreni ed area urbana

Costo professionista: € 1.500,00 cad (tre unità)

Totali oneri/professionali = € 4.500,00 circa

**LOTTO3 (unità in corso di costruzione Via Girettina)**

Regolarizzazioni:

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 4.000,00

Totali costi oneri/professionali = 5.000,00 circa

**LOTTO4 (unità Via Mattei Sub. 7 + box+area urbana 419/418 + posti auto 428-429)**

Regolarizzazioni:

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 4.000,00

Totali costi oneri/professionali = 5.000,00 circa

**LOTTO5 (unità Via Mattei Sub. 6 + posto auto mapp. 431)**

Regolarizzazioni:

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 2.000,00

Totali costi oneri/professionali = 3.000,00 circa

Da verificare eventuali richieste/rilasci autorizzazioni paesaggistiche

Riferito limitatamente a: **LOTTO DA 1 A 5**

**Nota perito=** si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità ove lo permetta.

**Nota perito:**

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni in difformità come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non ritenute esaustive, dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante)

**Nota perito importante=**

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi/o ripristino dello stato autorizzato/consentito potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria/regolarizzazione.

Per le difformità o segnalazioni che eventualmente coinvolgono le parti comuni è consigliabile una regolarizzazione di tipo condominiale (costi pro/quota o a corpo già considerati nella proposta del valore di cessione)

Si segnala che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione.

**Nota perito:** costi comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione –nulla escluso sia per l'unità immobiliare sia per gli accessori –

Da ripresentare se ritenuto necessario dall'amministrazione comunale pratica paesaggistica.



Agibilità da presentare/ripresentare LOTTO 1-3-4-5  
Riferito limitatamente a corpo unico **LOTTO DA 1 A 5**

4.2.2. *Conformità catastale: **non riscontrata***

**Nota: appartamento con box in Via Girettina 12**

**Unità Immobiliare con accessori:** scheda catastale presentata il 25.05.2010 registrata all' UTE di Pavia protocollo PV0106400 –**costituzione-**

**Locale Box-autorimessa:** scheda catastale presentata il 14.10.2010 registrata all' UTE di Pavia protocollo PV0205644 –**costituzione-**

**Elaborato planimetrico** presente con individuazione delle aree BCNC presentato il 12.10.2009 registrata all' UTE di Pavia protocollo PV0260522

Riferito limitatamente a: **LOTTO1**

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l' attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale si precisa:

**Unità immobiliare:**

- difformità nei rilievi di quota  
- difformità murarie diversa consistenza, distribuzione dei locali, consistenza accessori.

- diversa collocazione della porta di ingresso con diversa posa del senso di apertura  
- si segnalano degli ispessimenti murari sia sulla parete perimetrale sia all'interno in particolare andrà verificato l' ispessimento posto a confine con il locale disimpegno a verifica di una eventuale presenza di pilastratura strutturale non segnala nella tavola di variante.

(è consigliabile una verifica delle tavole strutturali diversamente necessita certificazione di idoneità statica)

- la lavatrice come da autorizzazione è stata posta nel disimpegno si segnala che nello stesso non è presente nessuna ventola ad areazione forzata e non è stato posato nessun tipo di rivestimento.

- si segnala la presenza di un foro in parte lato cottura da verificare se idoneo per predisposizione foro cappa cucina a gas.

- la superficie della camera diversamente risulta avere una superficie inferiore ai 14.00 da verificare se potrà essere regolarizzata a camera singola o doppia. Posata porta a scrigno anziché l' autorizzata porta a battente

- diversa consistenza/composizione del terrazzo.

- sulla planimetria catastale è riportata un' altezza per l' intera unità di cm 270, in loco rilevato un altezza di locale in locale di cm circa 270/269.

- dovranno essere aggiornate le coerenze

**Box/locale autorimessa:**

- difformità nei rilievi di quota

- difformità murarie diversa consistenza dell'unità.

- si segnala la presenza di probabile pilastratura strutturale non segnalata nella tavola di variante, (è consigliabile una verifica delle tavole strutturali diversamente necessita certificazione di idoneità statica), presenza di umidità/infiltrazione del solaio.

- altezza rilevata in loco cm 239 circa, si evince sulla scheda un altezza di cm 240.

- dovranno essere aggiornate le coerenze

Riferito limitatamente a: **LOTTO 1**

**Regolarizzazione:**

**(a seguito di regolarizzazione edilizia)**

rifacimento schede catastali (mediante pratica docfa) con eventuale aggiornamento dei dati censuari/consistenze e rendita.

Aggiornamento di elaborato, se necessario (costo già considerato)

Costo professionista: € 1000,00

**Nota perito:** le visure sono regolarmente intestate, sull'estratto di mappa i beni sono identificabili. Per ciascun immobile si dovrà procedere alla regolarizzazione in visura del relativo numero civico.



Riferito limitatamente a: **LOTTO1**

---

**Nota:**

**Terreno mappali 556/558 area urbana mappale 553**

Individuazione dei terreni in mappa su relativo estratto presente in banca dati, come già segnalato si precisa che le consistenze si sono desunte dalle visure catastali e non attraverso rilievi strumentali, attività non prevista dall'incarico ricevuto.

**553= Costituzione** del 07.06.2010 prot. n. PV 0113474 in atti dal 07.06.2010 Costituzione ( n. 1620.1/10). Non presente scheda catastale dedicata.

**556=Frazionamento** del 01.06.2010 protocollo n. PV0110996 in atti dal 01.06.2010 presentato il 31.05.2010 (n. 110996.1/2010).

**558=Frazionamento** del 05.10.2010 protocollo n. PV 0196472 in atti dal 05.10.2010 presentato il 05.10.2010 (n. 196472.1/2010).

Regolarizzazione:

è consigliabile al fine della corretta individuazione della consistenza eseguire un rilievo strumentale

Costo professionista: € 4.500,00 (già segnalato al punto 4.2.1)-

**Nota perito:** le visure sono regolarmente intestate, sull'estratto di mappa i beni sono individuabili.

Riferito limitatamente a: **LOTTO2**

---

**Nota:**

**Fabbricato incorso di costruzione mappale 555 (unità in corso di costruzione)**

**Variatione** del 23.10.2012 protocollo n. PV0208915 in atti dal 23.10.2012 verifica stato attuale U.I. ( N. 32470.1/2012)

Regolarizzazione:

L' unità è in corso di costruzione non è presente un elaborato planimetrico; al termine dei lavori e dei collaudi amministrativi/rilascio agibilità, l'unità dovrà essere censita al catasto fabbricati con protocollazione di relative planimetrie catastale sia per l'unità immobiliare sia per il box;

Redazione di elaborato, se necessario (costo già considerato)

Costo professionista: € 1000,00

Riferito limitatamente a: **LOTTO3**

**Nota perito:** le visure sono regolarmente intestate, sull'estratto di mappa i beni sono identificabili. Per ciascun immobile si dovrà procedere alla regolarizzazione in visura del relativo numero civico.

Riferito limitatamente a: **LOTTO3**

---

**Nota: appartamento con box ed accessori Via Mattei sub.7**

**Unità Immobiliare con accessori:** scheda catastale presentata il 03.10.2003 registrata all' UTE di Pavia protocollo PV0254602 -costituzione-

**Locale Box-autorimessa:** scheda catastale presentata il 03.10.2003 registrata all' UTE di Pavia protocollo PV0254602 -costituzione-

Elaborato planimetrico presente del 03.10.2003 protocollo n. 254602 (sez.a-fg.6-mappale 420- con individuazione dei/del BCNC.

si segnala che diversamente alla DIA di riferimento usufruita per la relazione sulle difformità urbanistiche ove il piano seminterrato non rispecchia lo stato dei luoghi, elaborato planimetrico risulta in parte aggiornato (ad es. il mappale 431 non presente risulta ancora costituita l' area urbana all'ex mappale 425 di mq 106)-visura storica allegata-

Riferito limitatamente a: **LOTTO4**

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale si precisa:

**Unità immobiliare sub. 7**

- difformità murarie, diversa consistenza dell'unità, diversa distribuzione dei locali, diversa consistenza dei relativi accessori.
- difformità nelle quote rilevate
- difformità nelle dimensioni, e collocazione degli abbaini, dovranno essere verificati per tutti i locali abitabili i relativi RAI.
- il locale progettato a cameretta ha dimensioni inferiori ad una camera singola.
- fra il locale giorno ed il disimpegno sono presenti degli ispessimenti murari sul punto gli stessi dovranno essere comprati con le tavole dei CA. se difformi si dovrà essere presentata certificazione di idoneità statica ad accertare se le risultanze siano catalogabili in modifiche strutturali o ispessimenti architettonici.
- nel locale giorno è presente un muretto basso a contenimento della parete cottura;
- difformità nella consistenza del balcone, presenza di un pergolato in legno e diversa disposizione/consistenza del muretto/dei muretti di contenimento.
- **si rilevano altezze minime sotto travetti di cm 174/177/200 da locale a locale ed altezze massime sotto travetto di cm circa 399/400/325, di difficile lettura risultano essere le altezze segnalate sulla planimetria si ravvisa un' altezza media ponderale di cm 275 un altezza minima di cm 150.**
- dovranno essere aggiornate le coerenze;

#### **Locale cantina**

- la cantina sulla planimetria abbinata all'unità pertanto è rappresentata, in corretto abbinamento come da elaborato planimetrico.
- si rileva al suo interno un'altezza di cm 229 circa, sulla planimetria si rileva un'altezza di cm 230.
- dovranno essere aggiornate le coerenze;

#### **Locale box/autorimessa sub. 8**

- premesso che il piano seminterrato presenta una diversa distribuzione dei locali destinati a cantina/e box, **quest'ultimo presenta una consistenza maggiore rispetto allo stato autorizzato.**
- difformità nelle quote rilevate
- **nel locale ripostiglio è presente una finestrella non segnalata sulla planimetria.**
- **sul lato lungo verso l'affaccio all'area urbana (mapp. 419) è presente anche una finestra non segnalata sulla scheda catastale.**
- **presente all'interno del locale un pilastro** sul punto si dovrà eseguire una comparazione con le tavole dei CA. se difformi si dovrà essere presentata certificazione di idoneità statica
- sulla scheda catastale si rileva un'altezza di cm 230, in loco rilevati cm 229 c.
- dovrà essere sostituita la porta di ingresso al box dal corridoio comune con porta REI.
- dovranno essere aggiornate le coerenze;

#### **Area urbana mappale 419.**

##### **Nota:**

**419 Area urbana:** costituzione del 03.10.2003 prot. n. 254602 in atti dal 03.10.2003 costituzione n. 2480.1/03

Non contemplato nel quesito la rilevazione strumentale dei terreni e delle aree urbane, le consistenze come già segnalato ai capitoli preposti sono state desunte dalle visure catastali.

- dovrà essere verificato il corretto posizionamento del cancello carraio, pendenza rampa e collocazione nel tratto della stessa come da progetto dato che in loco il materiale della rampa non è diversificato dalla restante pavimentazione.
- **non presente scheda catastale dedicata, area rappresentata sull'elaborato planimetrico;**

#### **Posti auto scoperti mappali 428-429 ed area urbana 418:**

##### **Nota:**

**428 Posto auto scoperto:** scheda catastale presentata il 03.10.2003 registrata all'UTE di Pavia protocollo PV0254602 -costituzione-

Si segnala che la scheda graficamente rappresenta un locale box

**429 Posto auto scoperto:** scheda catastale presentata il 03.10.2003 registrata all'

UTE di Pavia protocollo PV0254602 -**costituzione-**  
**Si segnala che la schede graficamente rappresentano per ciascuna un locale box 418**  
**Area urbana:** costituzione del 03.10.2003 prot. n. 254602 in atti dal 03.10.2003  
costituzione n. 2480.1/03

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontato con la planimetria catastale si segnala quanto segue, si premette che la DIA in variante (DIA 1°VAR. 08/2002) è stata protocollata in data 24.11.2003 le schede catastali (428/429-418 area urbana senza scheda rappresentata sull'elaborato) risultano protocollate in data 03.10.2003 pertanto non risultano aggiornate, entrambe le planimetrie rappresentano due locali box - di cui il mappale 429 con accesso sul retro (a mezzo di un apertura)- e basculante frontale, sulla scheda si ravvisa un'altezza di cm 215.

- le schede risultano di difficile interpretazione grafica soprattutto per la mancanza delle coerenze ( ad eccezione dell'indicazione di Via Mattei, si evidenzia che sull'elaborato planimetrico alla medesima coerenza è segnalato il mappale 427 ovvero il giardino di pertinenza dell'unità al pt non oggetto della presente relazione) si segnala altresì l' incomprensione:
- della linea tratteggiata posta su entrambe le schede
- il sedime rappresentato in coerenza dei mappali 419-428-429, sul punto si segnala di aver inoltrato richiesta delucidazioni anche sul mappale 418 al geom. Montini redattore degli elaborati catastali, purtroppo con esiti vani.
- dovranno essere aggiornate le coerenze

**Regolarizzazione:**

(a seguito di regolarizzazione edilizia e di corretta identificazione del mappale 418 )  
rifacimento schede catastali (mediante pratica docfa) con eventuale aggiornamento dei dati censuari/consistenze e rendita.

Aggiornamento elaborato planimetrico, se necessario ( già compreso nel prezzo di cessione)

Costo professionista: € 2000,00

**Nota perito:** le visure sono regolarmente intestate, sull'estratto di mappa i beni sono identificabili. Per ciascun immobile si dovrà procedere alla regolarizzazione in visura del relativo numero civico.

Riferito limitatamente a: **LOTTO4**

-----  
**Nota: appartamento con accessori sub. 6 Via Mattei**

**Unità Immobiliare con accessori:** scheda catastale presentata il 03.10.2003 registrata all' UTE di Pavia protocollo PV0254602 -**costituzione-**

**Posto auto scoperto:** scheda catastale presentata il 03.02.2003 registrata all' UTE di Pavia protocollo PV016047

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale si precisa:

**Unità Immobiliare sub.6:**

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontato con la planimetria catastale si segnala quanto segue:

- difformità murarie diversa consistenza, distribuzione dei locali, diversa consistenza dell'unità e relativi accessori.
- difformità nelle quote rilevate
- difformità nelle dimensioni, e collocazione degli abbaini, dovranno essere verificati per tutti i locali abitabili i relativi RAI.
- il locale bagno non soddisfa i RAI
- la camera autorizzata a matrimoniale risulta di dimensioni inferiore
- fra il locale giorno ed il disimpegno sono presenti degli ispessimenti murari sul punto gli stessi dovranno essere comprati con le tavole dei CA. se difformi si dovrà essere presentata certificazione di idoneità statica ad accertare se le risultanze siano catalogabili in modifiche strutturali o ispessimenti architettonici.
- nel locale giorno è presente un muretto basso a contenimento della parete cottura; a

vista presente foro a parete probabile allaccio alla predisposizione del foro cappa della cucina a gas.

- difformità nella consistenza del balcone
- **si rilevano altezze minime sotto travetti di cm 190/177/190 da locale a locale ed altezze massime sotto travetto di cm circa 397/337, sulla planimetria catastale si rilevano altezza minima di cm 173 altezza massima di cm 276/294 con altezze media ponderale cm 247/250.**
- dovranno essere aggiornate le coerenze

**Cantina:**

- difformità nelle quote rilevate, difformità nella consistenza dell'unità.
- si rileva al suo interno un'altezza di cm 229 circa, sulla planimetria si riporta un'altezza di cm 230
- dovranno essere aggiornate le coerenze

**Posto auto scoperto mappale 431:**

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontato con la planimetria catastale si segnala quanto segue:

Lo stato concessionato (del 10.05.2002 PE8/02) prevedeva un'area destinata a parcheggio, successivamente la variante ha autorizzato la realizzazione di un posto auto, si segnala che l'elaborato planimetrico dell'11.07.2003 non risulta aggiornato con la costituzione del mappale 431;

- difformità nelle quote rilevate, difformità nella determinazione della consistenza della unità.
- sul lato lungo verso strada e sopra il muretto è presente una recinzione
- sul sedime dell'unità la proprietà informa e l'amministratore di condominio lo segnala nella documentazione pervenuta la presenza di botola a contenimento dei contatori dell'acqua dell'intero fabbricato.
- dovranno essere aggiornate le coerenze

Riferito limitatamente a: **LOTTO 5**

**Regolarizzazione:**

(a seguito di regolarizzazione edilizia)

refacimento scheda catastale (mediante pratica docfa) con eventuale aggiornamento dei dati censuari/consistenze e rendita.

Aggiornamento elaborato planimetrico (già compreso nel prezzo di cessione)

Costo professionista: € 1000,00

**Nota perito:** le visure sono regolarmente intestate, sull'estratto di mappa i beni sono identificabili. Per ciascun immobile si dovrà procedere alla regolarizzazione in visura del relativo numero civico.

Riferito limitatamente a: **LOTTO 5**

**Nota perito per aree urbane: LOTTO 2/4**

**Circolare 9 del 26.11.2001, prot. n° 69262 agenzia del territorio**

Non deve essere presentata la planimetria catastale in quanto, qualora l'area scaturisca da un tipo di frazionamento, l'area stessa è già definita da una nuova particella; qualora, viceversa, essa nasca come subalterno di una particella urbana, l'area deve essere rappresentata unicamente nell'elaborato planimetrico, da redigere-in questo caso-anche in assenza di parti comuni".

-----  
**Nota=** si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione/notifica del decreto di trasferimento. **Tutti i costi** necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impianistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; **si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.**

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

Dal prospetto pervenuto dall'amministrazione condominiale si segnala:

LOTTO DA 1-2-3 -Via Girettina 12 bis-  
Spese ordinarie annue di gestione immobile  
Lotto1 -CONDOMINIO OMISSIS € 956,47  
MILL.=80.11+19.98

**Nota perito:** a seguito della rinnovata richiesta di aggiornamento inviata a mezzo mail all'amministrazione condominiale la stessa in data 02.11.20 riferisce:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € € 1.346,76

Appartamento

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € € 454,31

Box

Lotto2 € nessuna a  
conoscenza

MILL.= 0.00

Lotto3 € nessuna

MILL= 0.00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute alla data della presente relazione: € nessuna

LOTTO 1 non a conoscenza

Cause in corso: se presenti non segnalate

Denominazione condominio LOTTO 1: Condominio OMISSIS

Regolamento di condominio: se presente, non pervenuto

**Nota perito**= da informazioni assunte la proprietà riferisce che per i lotti 2/3 non ci sono spese di gestione immobile

-----  
Dal prospetto pervenuta dall'amministrazione condominiale si segnala:

LOTTO 4/5- Via Mattei 15/angolo Via Roveri

Spese ordinarie annue di gestione immobile  
Lotto4 € 1.028,52

MILL.= 108.42+59.24

Spese ordinarie annue di gestione immobile

Lotto5 € 750,53

MILL.= 111,79+4.52+4.28

Posto auto mapp. 431 € non a conoscenza

MILL= non pervenuti

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute alla data della presente relazione: € nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € nessuna

Cause in corso: se presenti non segnalate

Denominazione condominio: CONDOMINIO OMISSIS

**Nota perito IMPORTANTE** = in riferimento al Regolamento di condominio ed alla posizione condominiale dell'attuale posto auto scoperto al mappale 431 l' amministratrice riferisce che è luogo di posa impianti tubi acqua e disconosce il luogo a destinazione posto auto (non contabilizzati i millesimi di proprietà)

Riferito limitatamente a: LOTTO 4/5

LOTTO2= dovrà essere accertato come dalle relazione dei progetti comunali l eventuale copertura o altro intervento alla roggia Paltano.

## 6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

La OMISSIS acquista i beni dai Sigg. OMISSIS E OMISSIS e in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio OMISSIS (Notaio in Pavia) in **data 22.07.2002** al Rep 41871/11733;registrato a Pavia il 25.07.2002 al n. 1928 Serie 1V; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano2 in data 01.08.2002 al n. di part. 59646.

**Proprietari dal 22.07.2008 ad oggi**

Riferito limitatamente a: del fg, 6 mapp. 404-406 -lotto 5-6-7-

**Attuali proprietari:**

OMISSIS per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

La OMISSIS acquista i beni dai Sigg. OMISSIS (80.96)-OMISSIS (9.96)-OMISSIS (7.96) in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio OMISSIS (Notaio in Pavia) in **data 24.03.2005** al Rep 47525/15374;registrato a Pavia il 30.03.2005 al n. 1063 Serie 1T; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano2 in data 02.04.2005 al n. di part. 23849.

**Proprietari dal 24.03.2005 ad oggi**

Riferito limitatamente a: del fg, 6 mapp. 32-lotto 1-2-3-4-

*Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.*

**6.2 Precedenti proprietari: LOTTO 4-5**

I Sigg. OMISSIS-OMISSIS acquistano in permuta i beni dalla OMISSIS in forza di **atto di compravendita** redatto in **data 05.06.2002** al rep. 42423 a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Melegnano); trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano2 in data 12.02.2002 al n. di part.42350

**Proprietari dal 05.06.2002 al 22.07.2008**

Riferito limitatamente a: mapp 404-406

La OMISSIS acquistano i beni dai Sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS in forza di **atto di compravendita** redatto in **data 30.03.2001** al rep. 39207 a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Melegnano) ; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 05.04.2001 al n. di part. 39207.

**Proprietaria dal 30.03.2001 al 05.06.1979**

Riferito limitatamente a: mappale 8

I sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS acquisisco il bene in forza di **successione in morte (18.05.1990)** della Sig.ra OMISSIS con denuncia di successione registrata a Pavia in data 16.11.1990 al n. 27 vol. 237;trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 02.12.1993 al n. di part. 59732.

**Proprietari ¼ per ciascuno di piena proprietà dal 18.05.1990 al 30.03.2001**

Riferito limitatamente a: mappale 8

Oltre il ventennio i proprietari della particella 8, risultano essere i Sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS per l intero di 1/8 ciascuno e OMISSIS per i restanti 4/8 per provenienza ante impianto meccanografico dal 09.07.1977

-----  
La Sig.ra OMISSIS vende il bene (mappale 6) alla OMISSIS in forza di **atto di compravendita** redatto in **data 30.03.2001** al rep. 39206 a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Melegnano) ; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 05.04.2001 al n. di part. 22083.

**Proprietaria dal 30.03.2001 al 05.06.1979**

Riferito limitatamente a: mappale 6

Oltre il ventennio la proprietà della particella 6, risultano essere alla Sig.ra OMISSIS per l intero di 1/1in virtù dei seguenti atti:

-atto di permuta autenticato in data 03.06.1976 rep. 39049 e 08.07.1976 rep. 39057 depositato con verbale dl 08.07.1976 rep. 39058/24215; registrato a Pavia il 23.07.1976 n. 144 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano2 in data 07.08.1976 al n. di

part. 28996.

-atto di divisione del Notaio OMISSIS di Pavia del 11.06.1985 rep. 19034/9671; registrato a Pavia il 21.06.1985 n. 1786 e trascritto a Milano2 il 29.06.1985 al part. n. 26675;

-----  
Da oltre il ventennio i proprietari delle particelle 144-145, risultano i Sigg. OMISSIS E OMISSIS per 1/2 ciascuno di piena proprietà per provenienza atto Notaio OMISSIS del 07.10.1986 al rep. 142702/16048; trascritto a Milano 2 il 09.10.1986 art. 46457;

### 6.3 Precedenti proprietari: LOTTO 1-2-3-

I Sigg. OMISSIS (1/32)-OMISSIS(1/32) acquisiscono i beni in forza di **successione in morte** della Sig.ra. OMISSIS in **data 22.01.1994** denuncia di Successione registrata a Gioia del Colle al n. 84 vol. 491 e successiva denuncia integrativa registrata a Gioia del Colle il 03.03.2005 al n. 63vol. 81

Trascritta accettazione tacita di eredità presso la Conservatoria dei RR. II di Milano2 in data 01.10.2010 al n. di part. 71876.

#### **Proprietari dal 22.01.1994 al 24.30.2005**

Riferito limitatamente a: del fg, 6 mapp. 32-lotto 1-2-3

I Sigg. OMISSIS acquisisce i beni in forza di **successione in morte** della Sig.ra OMISSIS in **data 04.06.1987** denuncia di Successione registrata a Monza in data 01.12.1987 al n. 25 vol. 204;

Trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano2 in data 17.06.1991 al n. di part. 36503.

OMISSIS E OMISSIS proprietari per 6/96 ciascuno di piena p.

OMISSIS proprietaria per 4/96 di piena p.

Quote di eredità destinate in virtù di accettazione tacita del 27.09.1993 al n. di part. 48020, conseguente ad atto di vendita relativo ad altri immobili in Comune di Cinisello Balsamo

#### **Proprietari dal 04.06.1987 al 22.01.1994**

Riferito limitatamente a: del fg, 6 mapp. 32-lotto 1-2-3

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso atti dal Comune di Bascapè è pervenuto quanto segue:

**P.E n. 08/2002 CONCESSIONE EDILIZIA** per lavori di: Lavori di costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare in Via Mattei. Intestata alla OMISSIS presentata in data 10.05.2002 al prot. 1635

#### **Documenti in copia allegati in stralcio:**

- Domanda
  - **Rilascio concessione pe la Edificabilità dei suoli del 30.08.2002 (con prescrizioni, da analizzare a riferimento delle unità oggetto di relazione R.L.I.)**
  - Denuncia di inizio lavori (27.09.2002) prot .del 29.09.02
  - Denuncia di fine lavori ( 17.04.2007) prot. n. 27.03.2008
  - Relazione tecnica
  - Atto di impegno per vincolo pertinenziale dei box con elaborato grafico
  - Calcolo superficie di progetto e volume edificabile
  - Verifiche planivolumetriche e legge 122/89
  - Elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni)
  - Comunicazione comunale del 31.01.2005 per svincolo fideiussione
- Riferito limitatamente a: LOTTO 4-5

**P.E n. 08/2002 DIA VAR. NON ESSENZIALE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA** per lavori di: Modifiche di posizionamento e riduzione numero di box esterni già esistenti. Intestata alla OMISSIS presentata in data 24.11.2003 al prot. 4023

#### **Documenti in copia allegati in stralcio:**

- Domanda
  - **Rilascio Autorizzazione del 06.12.2003**
  - Elaborati grafici (piante)
- Riferito limitatamente a: LOTTO 4-5



**P.E n. 04/2007 DIA IN SOSTITUZIONE ALLA CONCESSIONE EDILZIA 8/02** per lavori di: Opere di Variante. Intestata alla OMISSIS presentata in data 10.03.2007 al prot. 963

**Documenti in copia allegati in stralcio:**

- Domanda
- Elaborati grafici ( non presenza della tavola di copertura per conformità lucernari, da verificare qualora occorresse pratica di esame impatto paesistico)

**-non presente fine lavori e collaudo amministrativo ( nessuna prescrizione rilevata nel fascicolo). La pratica risulta scaduta.**

Si consiglia un' approfondimento della documentazione mancante dato che l' intervento più consistente ( in modifica) come da relazione sulla domanda Dia è riferito alle unità sub. 6/7 oggetto della presente relazione dalla dichiarazione di asseverazione si evince: “*negli appartamenti al piano sottotetto, nel progetto in variante, sono state realizzate le maggiori modifiche. Nella zona giorno, di entrambe le unità immobiliari ( 5/6) i due lucernari previsti nello stato concessionato sono stati sostituiti con due abbaini dotati di finestra ( dim 1.10\*1.65) uguali a quelli previsti nelle camere che garantiscono una migliore aerilluminazione nei soggiorno pranzo-dotati di angolo cottura. Le zone destinate a cucina, previste nel piano concessionato, sono state adibite a locale guardaroba nell'app.to n. 5 e a cameretta nell app.to n. 6. Sempre in questa unità imm.re, nella nuova cameretta , il lucernario è stato sostituito con un abbaino di dimensione analoga a quello delle camere matrimoniali e a quelli nuovi della zona giorno. Nell'app.to. N. 5, invece l'abbaino previsto nel bagno è stato sostituito con un lucernario di dim. 0.70\*0.90”.*

Riferito limitatamente a: LOTTO 4-5

**ABITABILITA':**

**Richiesta abitabilità del 27.03.2008 intestata alla OMISSIS Srl prot.1277**

**Rilascio autorizzazione di abitabilità settembre 2008 protocollo 3430**

**Nota perito=** si dovrà accertare che l' abitabilità sia stata rilasciata in conformità a tutte le autorizzazioni rilasciate ( RIF. verbali di ispezioni del Responsabile dell' Uff. tecnico del comunale )

**Documenti in copia allegati in stralcio:**

- Denuncia dei C.A.
- Parere igienico sanitario del n.686 del 07.06.2002
- Determinazione del costo di costruzione
- Allegata una certificazione per formazione impianto sanitario-riscaldamento-gas metano ( verificare se generale per tutte le unità)
- Allegata dichiarazione di conformità impianto elettrico parti comuni (piano 2 sub.6/7/8
- Allegata dichiarazione di conformità impianto elettrico parti comuni ( sub. 6-7-8)

Riferito limitatamente a: LOTTO 4-5

-----  
**P.E n.05/2007 PDC** per lavori di: Costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare. Intestata alla OMISSIS presentata in data 05.04.2007 al prot. 1384

**Documenti in copia allegati in stralcio:**

- Domanda
- Denuncia di Inizio Lavori (28.02.2008) prot. del 25.02.2008 n. 309
- Relazione tecnica e documentazione a corredo
- Elaborati grafici ( piante, prospetti e sezioni)
- Relazione denuncia opere in c.a.
- Prescrizioni comunali del 04 e 11 maggio 2007
- Integrazione documentale al progetto presentato prot. del 14.05.2007 n. 1843 ( tavole 3V e n.4) , parere igienico sanitario n. 405/2007, non presenti tabelle per calcolo di costruzione)
- Relazione finale del progettista CA e DL-
- Richiesta di documentazione integrativa
- Documentazione per pagamento oneri dovuti
- Integrazione alla denuncia di opere in CA prot. 4778 del 06.12.2008

**Rilascio PDC n. 3689 con prescrizioni in data 13.10.2007**

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

**P.E n.06/2008 DIA VAR NON ESSENZIALE** per lavori di: Variante NON ESSENZIALE in

corso d'Opera al Permesso di Costruire 3689 del 13.10.2007 Intestata alla OMISSIS presentata in data 04.04.2008 al prot. 1409

Riferito limitatamente a: LOTTO 1

**Documenti in copia allegati in stralcio:**

- Domanda
- Elaborati grafici

**Nota perito**= si segnala che all'interno del fascicolo non è stata rinvenuta nessuna prescrizione comunale a seguito del progetto presentato

**Nota perito**= all'interno del fascicolo non è stata rinvenuta documentazione a riferimento della fine lavori e collaudo amministrativo. La pratica non è stata completata oggi dichiarata scaduta.

**Richiesta certificazione di agibilità del 05.06.2010 al prot. 2336**

**Documenti in copia allegati in stralcio:**

- Domanda
- Ricevuta di Avvenuta Denuncia Catastale
- Certificazione Gas metano
- Certificato Energetico
- Certificazioni Impianto Elettrico
- Omologazioni canne fumarie
- Certificazione di Regolare Esecuzione della canna Fumaria
- Prescrizione comunale del 02.08.2008 per integrazione documentale inerente alla richiesta di relazione tecnica per la certificazione energetica degli edifici.

**Rilascio agibilità assente ( non assentita per silenzio assenso con relativa certificazione)**

**Nota perito**= La richiesta di agibilità deve essere ripresentata con pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità e corredata da tutta la documentazione necessaria.

Riferito limitatamente a: LOTTO 1 sub.9

-----  
**P.E n.17/2009 PDC5/07** per lavori di: Realizzazione di due appartamenti a schiera in località La Girettina in adiacenza alla palazzina residenziale edificata con PDC 5/2007 e successive varianti. Intestata alla OMISSIS presentata in data 29.07.2009 al prot. 2934

**Pratica non completata, oggi scaduta**

**PDC NON RINVENUTO ALL INTERNO DEL FASCIOLO**

**nota perito** = si segnala all'interno del fascicolo la presenza di una comunicazione comunale del 18.09.2009 prot. n. 3485 ( doc. all.) nella quale si evince: "in data 16.09.2009 è stato emesso provvedimento di autorizzazione al Permesso di Costruire n. 17/09, presentato il 29.07.2009 al prot. n. 2934"

**In loco realizzata solo l' unità n. 1; la n.2 (oggetto della presente relazione) è al rustico- in corso di costruzione-**

**Documenti in copia allegati in stralcio:**

- Domanda
- Relazione tecnica e documentazione a corredo
- Verifiche Urbanistiche
- Elaborati grafici
- Richiesta Integrazione documentale richiesta dal comune del 07.08.2009 (mancanza determinazione del costo di costruzione)
- Integrazione documentale richiesta dal comune in data 18.09.09 al prot. n. 3485
- Integrazione documentale richiesta dal comune in data 16.09.09 al prot. n. 2934
- Integrazione documentale presentata in data 07.10.2009 prot. 3749
- Denuncia di Inizio Attività (09.1109) prot. n. 4177 del 07.11.2009

Riferito limitatamente a: LOTTO 3

**Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al LOTTO1**  
**Appartamento con box Via Girettina 12bis**

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 548, sub.9** categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, posto al piano 1, Superficie Catastale 56mq (Totale escluse aree scoperte 51 mq)-

rendita: € 131,70-

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	48,00	1,00	1000,00
Balcone (1)	Sup. reale lorda	15,00	0,30	
	<b>Sup. Reale Lorda</b>	<b>63,00</b>	Mq equivalenti <b>52,50</b>	
<b>Cantina</b>	<b>Non presente</b>		<b>52,00A</b>	

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: CANTINA =non presente**

*Pavimento:* materiale: =====  
*Pareti:* materiale: =====  
*Porta:* presente: =====  
*Accessori:* tipologia: =====  
*Solaio:* tipologia: =====  
*Nota:* =====

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE** (descrizioni desunte dalle relazioni tecniche allegate alle PE ove presenti)

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* materiale: non verificabile;  
*Strutture verticali:* materiale: non verificabile  
*Travi:* materiale: non verificabile  
*Solai:* tipologia: non verificabile  
*Copertura struttura:* tipologia: non verificato  
*Scale:* tipologia: condominiali  
*Balconi:* tipologia: presenti

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello pedonale* tipologia: presente,  
*Infissi esterni:* tipologia: doppia e singola anta a battente,  
materiale: legno con vetro,  
protezione: persiane, materiale in legno: non verificata la funzionalità/da mantenere, presenti posa di zanzariere. Senza posa di tenda parasole.  
*Infissi interni:* tipologia: porte in legno  
*Manto di copertura:* tipologia: non verificata, materiale: non verificata.  
*Pareti esterne:* tipologia: non verificata, materiale: non verificato, facciate tinteggiate nessuna manutenzione effettuata nel tempo  
*Pareti interne* tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati con a tratti umidità  
*Pavim. Esterna:* materiale: presenza di pavimento per esterni  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno presenza di rivestimento per 4 lati con altezza Zona cottura presenza di rivestimento; l'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata  
*Porta di ingresso:* tipologia: battente, materiale blindata  
*Scale (condominiali):* tipologia: presenza di scale interne condominiali di collegamento ai piani  
*Impianti:* tipologia: impianti, da verificare (senza certificazioni di conformità - da verificare la funzionalità).  
*Antenna (condominiale/privata):* tipologia: condominiale- non visionata-  
*Antifurto:* tipologia: non presente  
*Ascensore:* tipologia: non presente  
*Citofonico:* tipologia: presente  
*Condizionamento:* tipologia: predisposizione

*Gas:* tipologia: impianto da verificare  
*Termico:* tipologia: presente impianto di riscaldamento autonomo, diffusore: caloriferi in ghisa/alluminio  
*Idrico:* tipologia: impianto presente da verificare  
*Elettrico:* tipologia: a vista presente, non verificato, tensione: non verificata  
*Fognatura:* tipologia: se presente non verificata tipologia comunale/fossa biologica.  
*Ventilazione:* tipologia: non presente  
*Ape:* non presente  
 i beni oggetto di stima non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**  
 Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di *procedura esecutiva singola*, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

**A.1**

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 559 sub. 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 18mq, superficie catastale 20 mq, posto al piano T, rendita: € 36,26.

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/Autorimessa	A corpo	A corpo	====	=====

**Componenti edilizie e costruttive:**

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture LOCALE BOX**

*Pavimento:* materiale: rivestimento  
*Pareti:* materiale: cls  
*Porta:* presente: basculante in lamiera  
*Accessori:* tipologia: presenza di punto luce e presa di corrente non funz.  
*Solaio:* tipologia: predalles

**Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al LOTTO3**  
**Unità in corso di costruzione Via Girettina 12 bis**

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 555** categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	128,00	1,00	500,00
Balcone (2)	Sup. reale lorda	15,00	0,30	
Portichetto				
	<b>Sup. Reale Lorda</b>	<b>143,00</b>	Mq	
		<b>140,00</b>	equivalenti	
			<b>132,50</b>	
<b>BOX</b>	<b>A corpo</b>			
<b>Aree esterne</b>	<b>A corpo</b>			

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE** (descrizioni desunte dalle relazioni tecniche allegate alle PE ove presenti)

Caratteristiche strutturali: FINITURE AL RUSTICO

*Fondazioni:* materiale: non verificabile;  
*Strutture verticali:* materiale: c.a  
*Travi:* materiale: c.a  
*Solai:* tipologia: non verificabile  
*Copertura struttura:* tipologia: non verificato

Scale: tipologia: c.a  
Balconi: tipologia: presenti al rustico

**Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al LOTTO4**  
**Unità immobiliare (sub.7) con box ed accessori , Via Mattei, 15**

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 420, sub.7** categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5 posto al piano 2-SI, Superficie Catastale 70mq (Totale escluse aree scoperte 67 mq)- rendita: € 131,95-

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	62,00	1,00	950,00
Balcone (1)	Sup. reale lorda	8,00	0,30	
	<b>Sup. Reale Lorda</b>	<b>70,00</b>	Mq equivalenti <b>64,40</b> <b>64,50A</b>	
Cantina	Presente	A corpo		

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: CANTINA**

*Pavimento:* materiale: presenza di rivestimento a terra  
*Pareti:* materiale: blocchetti e cls  
*Porta:* presente: in lamiera  
*Accessori:* tipologia: presenza di punto luce e presa di corrente  
*Solaio:* tipologia: non verificato  
*Nota:* la proprietà riferisce che in occasione delle precipitazioni atmosferiche l'acqua invade la pavimentazione del piano cantinato.

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE** (descrizioni desunte dalle relazioni tecniche allegate alle PE ove presenti)

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* materiale: non verificabile;  
*Strutture verticali:* materiale: non verificabile  
*Travi:* materiale: non verificabile  
*Solai:* tipologia: non verificabile  
*Copertura struttura:* tipologia: non verificato  
*Scale:* tipologia: condominiali  
*Balconi:* tipologia: presente

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello pedonale* tipologia: presente, oltre ad ingresso scala in riferimento all'unità-

*Infissi esterni:* tipologia: singola anta a basculante, velux  
materiale: legno con vetro,  
protezione: persiana, solo sul balcone Senza posa di tenda parasole.

*Infissi interni:* tipologia: presenti  
*Manto di copertura:* tipologia: non verificata, materiale: non verificata.

*Pareti esterne:* tipologia: non verificata, materiale: non verificato, facciate tinteggiate  
nessuna manutenzione effettuata nel tempo

*Pareti interne* tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati

*Pavim. Esterna:* materiale: presenza di pavimento per esterni

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica. Ceramica nel bagno

*Plafoni:* materiale: non verificato, tinteggiati,

*Rivestimento:* ubicazione: bagno presenza di rivestimento per 4 lati Zona cottura  
presenza di rivestimento su parete attrezzata; l'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata

*Porta di ingresso:* tipologia: battente, materiale blindata,

*Scale (condominiali):* tipologia: presenza di scale interne condominiali di collegamento ai

piani

*Impianti:* tipologia: impianti, da verificare ( senza certificazioni di conformità- da verificare la funzionalità).

*Antenna*  
(condominiale/privata): tipologia: condominiale- non visionata-

*Antifurto:* tipologia: non presente

*Ascensore:* tipologia: presente non funzionante

*Citofonico:* tipologia: presente –audio

*Condizionamento:* tipologia: presente

*Gas:* tipologia: impianto da verificare

*Termico:* tipologia: presente impianto di riscaldamento autonomo, diffusore: caloriferi

*Idrico:* tipologia: impianto presente da verificare

*Elettrico:* tipologia: a vista presente, non verificato, tensione: non verificata

*Fognatura:* tipologia: se presente non verificata tipologia comunale/fossa biologica.

*Ventilazione:* tipologia: non presente

*Ape:* non presente

i beni oggetto di stima non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**  
Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di *procedura esecutiva singola* , non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

#### A.1

##### Descrizione:

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 420 sub. 8**, categoria C/6, classe 1, consistenza 78mq, superficie catastale 84 mq, posto al piano S1, rendita: € 132,94.

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale Box/Autorimessa	A corpo	A corpo	====	=====

##### Componenti edilizie e costruttive:

##### Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture LOCALE BOX

*Pavimento:* materiale: rivestimento

*Pareti:* materiale: pareti blocchetti e cls

*Porta:* presente: basculante in lamiera + porta in lamiera

*Accessori:* tipologia: presenza di punto luce e presa di corrente

*Solaio:* tipologia: predalles o similare

Nota perito= si segnala di verificare la posa delle porte se REI; dovrà essere sostituita la porta in lamiera con porta Rei nel corridoio comune.

#### A.4

##### Descrizione:

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 428**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14mq, superficie catastale 15 mq, posto al piano T, rendita: € 28,20.

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Posto auto scoperto	A corpo	A corpo	====	=====

#### A.5

##### Descrizione:

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 429**, categoria C/6, classe 2, consistenza 13mq, superficie catastale 14 mq, posto al piano T, rendita: € 26,18.

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Posto auto scoperto	A corpo	A corpo	====	=====

**Componenti edilizie e costruttive: A4/A5**

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture POSTI AUTO SCOPERTI**

*Pavimento:* materiale: presenza di cemento liscio, muratura perimetrale in cls o simile

**Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al LOTTO5  
unità immobiliare (sub.6) con accessori , Via Mattei, 15**

**Descrizione:**

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 420, sub.6** categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5 posto al piano 2-SI, Superficie Catastale 70mq (Totale escluse aree scoperte 68 mq)- rendita: € 131,95 -

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità imm.re	Sup. reale lorda	63,00	1,00	950,00
Balcone (1)	Sup. reale lorda	8,00	0,30	
	<b>Sup. Reale Lorda</b>	<b>71,00</b>	Mq	
		<b>70,00a</b>	equivalenti	
			<b>65,40</b>	
			<b>65,50A</b>	
Cantina	Presente	A corpo		

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: CANTINA**

*Pavimento:* materiale: presenza di rivestimento a terra  
*Pareti:* materiale: blocchetti e cls  
*Porta:* presente: in lamiera  
*Accessori:* tipologia: presenza di punto luce e presa di corrente  
*Solaio:* tipologia: non verificato  
*Nota:* la proprietà riferisce che in occasione delle precipitazioni atmosferiche l'acqua invade la pavimentazione del piano cantinato.

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE** (descrizioni desunte dalle relazioni tecniche allegate alle PE ove presenti)

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* materiale: non verificabile;  
*Strutture verticali:* materiale: non verificabile  
*Travi:* materiale: non verificabile  
*Solai:* tipologia: non verificabile  
*Copertura struttura:* tipologia: non verificato  
*Scale:* tipologia: condominiali  
*Balconi:* tipologia: presente

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello pedonale* tipologia: presente, oltre ad ingresso scala in riferimento all'unità  
*Infissi esterni:* tipologia: singola anta a basculante, velux  
materiale: legno con vetro,  
protezione: persiane solo per terrazzo. Senza posa di tenda parasole.  
*Infissi interni:* tipologia: porte  
*Manto di copertura:* non verificata, materiale: non verificata.  
*Pareti esterne:* tipologia: non verificata, materiale: non verificato, facciate tinteggiate  
nessuna manutenzione effettuata nel tempo  
*Pareti interne* tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati  
*Pavim. Esterna:* materiale: presenza di pavimento per esterni  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica. Ceramica nel bagno  
*Plafoni:* materiale: non verificato, tinteggiati



*Rivestimento:* ubicazione: bagno presenza di rivestimento per 4 lati Zona cottura presenza di rivestimento su parete attrezzata; l'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata

*Porta di ingresso:* tipologia: battente, materiale blindata

*Scale (condominiali):* tipologia: presenza di scale interne condominiali di collegamento ai piani

*Impianti:* tipologia: impianti, da verificare (senza certificazioni di conformità da verificare la funzionalità).

*Antenna (condominiale/privata):* tipologia: condominiale- non visionata-

*Antifurto:* tipologia: non presente

*Ascensore:* tipologia: presente non funzionante

*Citofonico:* tipologia: presente

*Condizionamento:* tipologia: presente solo predisposizione

*Gas:* tipologia: impianto da verificare

*Termico:* tipologia: presente impianto di riscaldamento autonomo, diffusore: caloriferi

*Idrico:* tipologia: impianto presente da verificare

*Elettrico:* tipologia: a vista presente, non verificato, tensione: non verificata

*Fognatura:* tipologia: se presente non verificata tipologia comunale/fossa biologica.

*Ventilazione:* tipologia: non presente

*Ape:* presente CODICE 1800900003418 VALIDO FINO AL 2.10.28

#### A.1

#### Descrizione:

**Sezione Urbana A, Foglio 6 mappale 431**, categoria C/6, classe 1, consistenza 14mq, superficie catastale 15 mq, posto al piano T, rendita: € 23,86.

	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Posto auto scoperto	A corpo	A corpo	====	=====

#### Componenti edilizie e costruttive:

#### Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture POSTO AUTO SCOPERTO

*Pavimento:* materiale: cemento

*Pareti:* materiale: presenza di parziale muratura ed inferriata

*Porta:* presente: =====

*Accessori:* tipologia: =====

*Solaio:* tipologia: =====

*Note perito:* presenza di botola per posa contattori acqua condominiali

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il

mercato immobiliare.

#### **Valutazione Degli Immobili**

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale o equivalente ; gli accessori sono stati valutati a corpo.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti/interventi edilizi da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale

#### **Giudizio di comoda divisibilità**

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente ritiene che i LOTTI descritti con i relativi accessori siano da considerarsi adeguati.

### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune di Bascapè (PV), Camera di Commercio Milano-Monza –Brianza-Lodi; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bollettino Prezzi Pavia 2017; OMI; studio Notarile OMISSIS (notaio in Pavia); pubblicazioni Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, casa.it ecc; oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Pavia.

### **8.3. Valutazione corpi **LOTTO1** appartamento con box Via Girettina 12 bis**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A. Unità immobiliare con accessori</b>	63,00 a corpo	€ 50.000,00	€ 50.000,00
<b>A.1 Locale Box/Autorimessa</b>	a corpo	€ 08.000,00	€ 08.000,00
<b>Totali:</b>		<b>€ 58.000,00</b>	<b>€ 58.000,00</b>

### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

**€ 8.000,00a**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 3.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell' acquirente:

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 47.000,00**

#### 8.4. Valutazione corpi **LOTTO2** terreni mappali 558-556 e area urbana mappale 553 Via Girettina 12 bis

Immobile	Superficie catastale	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Terreno Residenziale	16,38are	€ 114.660,00	€ 114.660,00
A.1 Terreno Residenziale	07,69are	€ 76.900,00	€ 76.900,00
A.2 Area urbana	470 mq	€ 23.500,00	€ 23.500,00
<b>Totali:</b>		<b>€ 215.060,00</b>	<b>€ 215.060,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

**€ 35.000,00a**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 4.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

#### 8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 175.500,00**

**€ 175.000,00**

#### 8.5. Valutazione corpi **LOTTO3** unità in corso di definizione Via Girettina 12bis

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	140,00	€ 66.250,00	€ 66.250,00
<b>Totali:</b>		<b>€ 66.250,00</b>	<b>€ 66.250,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

**€ 10.000,00a**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 6.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

#### 8.7. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 50.000,00**

**€ 50.000,00**

**8.6. Valutazione corpi LOTTO4** unita sub.7, con box ed accessori Via Mattei 15

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>A. Unità immobiliare con accessori</b>	70,00	€ 60.275,00	€ 60.275,00
<b>A.1 Locale Box/Autorimessa</b>	a corpo	€ 13.000,00	€ 13.000,00
<b>A.2 Area Urbana M.419</b>	a corpo	€ 2.000,00	€ 2.000,00
<b>A.3 Area Urbana M.418</b>	a corpo	€ 250.000	€ 250.000
<b>A.4 Posto auto scoperto M.428</b>	a corpo	€ 1.500,00	€ 1.500,00
<b>A.5 Posto auto scoperto M.429</b>	a corpo	€ 1.500,00	€ 1.500,00
<b>Totale:</b>		<b>€ 78.525,00</b>	<b>€ 78.525,00</b>
			<b>€ 80.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

**€ 10.000,00a**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 7.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 63.000,00**

**€ 65.000,00**

**8.7. Valutazione corpi LOTTO5** unita sub.6, con accessori Via Mattei 15

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>A. Unità immobiliare con accessori</b>	70,00	€ 68.225,00	€ 68.225,00
<b>A.1 Posto auto scoperto</b>	a corpo	€ 2.500,00	€ 2.500,00
<b>Totale:</b>		<b>€ 70.725,00</b>	<b>€ 70.725,00</b>
			<b>€ 70.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

**€ 10.000,00a**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 4.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 56.000,00**

**€ 55.000,00**

RIEPILOGO LOTTI CON DECURTAZIONI

LOTTO1	€47.000,00
LOTTO2	€175.000,00
LOTTO3	€50.000,00
LOTTO4	€65.000,00
LOTTO5	€55.000,00
TOTALE	€392.000,00

Lodi, 06.05.2021

**Il Perito:**  
**Arch. Stefania Lucchini**



**Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):**

Perizia

Rilievo fotografico

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Incarico e quesito
- 2) Certificati anagrafici occupanti lotto 4/5
- 3) Richiesta /rilascio agenzia delle entrate per eventuali contratti di locazione/allegati contratti
- 4) Richiesta accesso atti all'ufficio Tecnico del comune di Bascapè –in allegato pratiche edilizie FASCICOLO A PARTE
- 5) Visura Camerale aggiornata
- 6) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. OMISSIS) Prodotto dal perito
- 7) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. OMISSIS) Prodotto dal perito
- 8) Aggiornamento ispezioni ipotecarie
- 9) Trascrizione e Sentenza Fallimento
- 10) Posizione condominiale, non pervenuto il regolamento di condominio
- 11) CDU
- 12) Visura storica per soggetto aggiornata
- 13) Estratto di mappa lotto1/2/3
- 14) Elaborato planimetrico e schede lotto1
- 15) Schema distributivo lotto 3
- 16) Elaborato planimetrico e schede lotto 4/5
- 17) APE lotto5
- 18) Lettera di trasmissione alle parti