

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

**Procedura n° 281/2022 R.G.ES.**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

(Avv. Madama Carlo)

contro

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Francesco ROCCA**

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Arch. Riccardo Genta  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al n° 637  
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 436  
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F  
Tel. 0382/1754376 – Fax. 0382/1755038  
E- mail: [riccardo.genta@studlogenta.it](mailto:riccardo.genta@studlogenta.it)

**Data udienza: 12/12/2023**

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### 1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....

COMUNE DI STRADELLA (PV) ome segue:

1. abitazione in villini sita in Stradella (PV) Regione Gavazzola n. 16, piano T-1, censita al Catasto fabbricati del Comune di Stradella (PV) al foglio 21, particella 964, sub. 1, cat. A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 604,25;
2. autorimessa sita in Stradella (PV) Regione Gavazzola n. 16, piano S1, censita al Catasto fabbricati del Comune di Stradella (PV) al foglio 21, particella 964, sub. 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 55 mq, rendita Euro 170,43;
3. fabbricato in attesa di dichiarazione sito in Stradella (PV) censito al Catasto fabbricati del Comune di Stradella (PV) al foglio 15, particella 987, cat. F/6;
4. fabbricato in attesa di dichiarazione sito in Stradella (PV) censito al Catasto fabbricati del Comune di Stradella (PV) al foglio 15, particella 988, cat. F/6;
5. terreno sito in Stradella (PV) censito al Catasto terreni del Comune di Stradella (PV) al foglio 19, particella 850, classamento seminativo, classe 2, superficie 343 mq., reddito dominicale Euro 3,81 reddito agrario Euro 2,66.

### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI STRADELLA (PV)

- 1) Villetta unifamiliare sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) sita in Comune di Stradella (PV) – Regione Gavazzola n. 16;
- 2) Autorimessa con annessi accessori e cortile posta in piano interrato (P.S1) sita in Comune di Stradella (PV) Regione Gavazzola n. 16;
- 3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) ed uno interrato (P.S1), in corso di costruzione, sito in Comune di Stradella (PV) – Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis;
- 4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) ed uno interrato (P.S1), in corso di costruzione, sito in Comune di Stradella (PV) – Via Battistoni Sassi;
- 5) Sedime di terreno, di cui al Fg. 19 Part. 850, sito in Comune di Stradella (PV) Viale Libertà angolo Via Monastero.

N.B. Con scrittura privata a rogito notaio [redacted] del 16/09/2006 rep. n. 58090 è stato costituito l'obbligo, a carico della [redacted] e a favore del [redacted], della realizzazione di un parcheggio pubblico sulla ex particella catastale 493 del foglio 19 (poi frazionata e oggi individuata dalla particella 850 identificativa del bene immobile di cui al punto 5) e alla cessione, a titolo gratuito, dell'area interessata dal parcheggio, assumendo a proprio carico le spese tecniche e notarili necessarie al trasferimento. **Il vincolo alla cessione al Comune [redacted] del sedime di terreno eseguito comporta l'impossibilità di procedere alla vendita del compendio che viene descritto nella presente relazione peritale ma non valutato.**

### 3. DATI CATASTALI .....

COMUNE DI STRADELLA (PV) come segue:

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

- 1) Villetta unifamiliare – Regione Gavazzola n. 16  
Fg. 21 Part. 964 Sub. 1 Cat. A/7 Cl. 2 Cons. vani 6,5 Rendita €. 604,25 Sup. catastale mq. 144 Regione Gavazzola n. 16 – PT-1  
Intestati [redacted]
- 2) Autorimessa con annessi accessori e cortile – Regione Gavazzola n. 16  
Fg. 21 Part. 964 Sub. 2 Cat. C/6 Cl. 2 Cons. mq. 55 Rendita €. 170,43 Sup. catastale mq. 70 Regione Gavazzola n. 16 – PS1  
Intestati [redacted]
- 3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis  
Fg. 15 Part. 987 Cat. F/6  
Intestati [redacted]
- 4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis  
Fg. 15 Part. 988 Cat. F/6

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



Intestati

Unità Immobiliari - Catasto Terreni

5) Sedime di terreno - Viale Libertà angolo Via Monastero

Fg. 19 Part. 850 seminativo Cl. 2 Consistenza mq. 343 R.D. euro 3,81 R.A. euro 2,66

Intestati

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....

I beni oggetto di vendita si identificano in:

COMUNE DI STRADELLA (PV)

- 1) Villetta unifamiliare sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) sita in Comune di Stradella (PV) – Regione Gavazzola n. 16. L'abitazione è composta da:  
al Piano Terra: ampio locale di ingresso adibito a soggiorno\_pranzo, cucina, corridoio, bagno e scala di accesso ai piani primo e seminterrato, oltre a balcone affacciante sul sottostante cortile e portico  
al Piano Primo: disimpegno, tre camere da letto, bagno e balcone. Completa l'unità abitativa area esterna a giardino, recintata.
- 2) Autorimessa con annessi accessori e cortile posta in piano interrato (P.S1) sita in Comune di Stradella (PV) Regione Gavazzola n. 16. L'autorimessa è costituita da un unico locale, con accesso esterno dal cortile esclusivo recintato, e dal quale si accede tramite un breve corridoio ad un locale taverna, una lavanderia e il vano scala di collegamento all'unità abitativa posta al piano terra.
- 3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) ed uno interrato (P.S1), in corso di costruzione, sito in Comune di Stradella (PV) – Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis. Il complesso residenziale è costituito da un edificio indipendente, suddiviso in cinque distinte unità immobiliari disimpegnate tra loro mediante vano scala e aree esterne comuni. I beni, in corso di completamento, sono così distinti:  
A) Appartamento posto al piano terra e composto da ampio locale d'ingresso destinato a soggiorno\_pranzo\_cottura, un disimpegno, una camera da letto con annessa cabina armadio, bagno, una seconda camera da letto, un balcone scoperto ed un portico  
B) Appartamento posto al piano primo e composto da ampio locale d'ingresso destinato a soggiorno\_pranzo\_cottura, un disimpegno, due camere da letto, due bagni, due balconi ed una loggia  
C) Locale autorimessa con unico accesso carraio  
D) Locale autorimessa con unico accesso carraio  
E) Locale autorimessa con unico accesso carraio  
Completano i beni immobili il vano scala comune di collegamento dei tre piani edificati, il piccolo locale comune posto al piano seminterrato e il terreno incolto, recintato con rete da cantiere, circondante l'edificio su tre lati.
- 4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) ed uno interrato (P.S1), in corso di costruzione, sito in Comune di Stradella (PV) – Via Battistoni Sassi. Il complesso residenziale è costituito da un edificio indipendente, suddiviso in quattro distinte unità immobiliari disimpegnate tra loro mediante vano scala e aree esterne comuni. I beni, in corso di completamento, sono così distinti:  
A) Appartamento posto al piano terra e composto da soggiorno\_pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni ed un portico  
B) Appartamento posto al piano primo e composto da soggiorno\_pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni, un balcone ed un portico  
C) Locale autorimessa con unico accesso carraio  
D) Locale autorimessa con unico accesso carraio  
Completano i beni immobili il vano scala comune di collegamento dei tre piani edificati e il terreno incolto, recintato con rete da cantiere, circondante l'edificio su tre lati.
- 5) Sedime di terreno, di cui al Fg. 19 Part. 850, sito in Comune di Stradella (PV) Viale Libertà angolo Via Monastero. Il terreno in esecuzione, utilizzato come parcheggio pubblico, risulta asfaltato e delimitato a sud e ovest da recinzioni private e a nord e est dalle vie pubbliche Libertà e Monastero.

5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI .....

Stato di possesso

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

- 1) Villetta unifamiliare – Regione Gavazzola n. 16  
Fg. 21 Part. 964 Sub. 1 Cat. A/7 Cl. 2 Cons. vani 6,5 Rendita €. 604,25 Sup. catastale mq. 144 Regione Gavazzola n. 16 – PT-1  
Intestati
- 2) Autorimessa con annessi accessori e cortile – Regione Gavazzola n. 16

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



Fg. 21 Part. 964 Sub. 2 Cat. C/6 Cl. 2 Cons. mq. 55 Rendita €. 170,43 Sup. catastale mq. 70 Regione  
Gavazzola n. 16 – PS1  
Intestati

3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis  
Fg. 15 Part. 987 Cat. F/6  
Intestati

4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis  
Fg. 15 Part. 988 Cat. F/6  
Intestati

#### Unità Immobiliari - Catasto Terreni

5) Sedime di terreno - Viale Libertà angolo Via Monastero  
Fg. 19 Part. 850 seminativo Cl. 2 Consistenza mq. 343 R.D. euro 3,81 R.A. euro 2,66  
Intestati

#### Stato di occupazione

I beni interessati risultano oggi:

- 1) Villetta unifamiliare – Regione Gavazzola n. 16  
Fg. 21 Part. 964 Sub. 1 al momento del sopralluogo era libera da persone e cose
- 2) Autorimessa con annessi accessori e cortile – Regione Gavazzola n. 16  
Fg. 21 Part. 964 Sub. 2 al momento del sopralluogo era libera da persone e cose
- 3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis  
Fg. 15 Part. 987 al momento del sopralluogo era libera da persone e cose, in corso di completamento
- 4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis  
Fg. 15 Part. 988 al momento del sopralluogo era libera da persone e cose, in corso di completamento
- 5) Sedime di terreno - Viale Libertà angolo Via Monastero  
Fg. 19 Part. 850 al momento del sopralluogo era utilizzato come parcheggio autovetture

#### 6. PROVENIENZA DEI BENI .....

- 1) Villetta unifamiliare – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 1
- 2) Autorimessa con annessi accessori e cortile – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 2

I sedimi di terreno sui quali sono stati edificati i beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero alla società  
esecutata in forza di:

- atto di compravendita del 09/11/2009 a firma n. 14771/6250 di rep., registrato a Stradella in data 13/11/2009 al n. 2102 e trascritto a Voghera il 17/11/2009 ai nn.ri 8382/5941, da proprietà
- atto di compravendita del 16/04/2010 a firma n. 15383/6713 di rep., registrato a Stradella in data 21/04/2010 al n. 458 e trascritto a Voghera il 22/04/2010 ai nn.ri 2962/1994, da

- 3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 987
- 4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 988

Il sedime di terreno sul quale sono stati edificati i beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero alla società  
esecutata in forza di atto di  
compravendita del 16/03/2016 a firma n. 21529/11393 di rep., registrato a Pavia in data  
21/03/2016 al n. 4182 e trascritto a Voghera il 21/03/2016 ai nn.ri 1788/1366, da proprietà



5) Sedime di terreno - Viale Libertà angolo Via Monastero - Fg. 19 Part. 850

Il bene immobile di cui al presente Rapporto di Stima pervenne alla società Pandora 1975 S.r.l. con sede in Pavia (divenuta in seguito [redacted] a seguito di verbale assemblea modifica denominazione a rogito [redacted] di Stradella in data 27/02/2009 n. 13931 di rep., registrato a Stradella in data 10/03/2009 al n. 462 vol. 1) in forza di atto di compravendita del 10/05/2006 a firma [redacted] di Broni n. 57181/25431 di rep., registrato a Stradella il 17/05/2006 al n. 874 serie 1T, trascritto a Voghera il 17/05/2006 ai nn.ri 4446/3014, da proprietà [redacted]

## 7.VINCOLI GIURIDICI.....

### Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 1) Villetta unifamiliare – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 1
- 2) Autorimessa con annessi accessori e cortile – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 2  
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore [redacted] – Anno 2011  
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore [redacted] – Anno 2015
- 5) Sedime di terreno - Viale Libertà angolo Via Monastero - Fg. 19 Part. 850  
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore [redacted] – Anno 2006

### Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 1) Villetta unifamiliare – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 1
- 2) Autorimessa con annessi accessori e cortile – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 2  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di [redacted] – Anno 2011  
Annotazione a iscrizione: frazionamento in quota a favore di [redacted] – Anno 2012  
Decreto ingiuntivo a favore di [redacted] – Anno 2018  
Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] – Anno 2022
- 3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 987
- 4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 988  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di [redacted] – Anno 2016  
Decreto ingiuntivo a favore di [redacted] – Anno 2018  
Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore di [redacted] – Anno 2018  
Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] – Anno 2022
- 5) Sedime di terreno - Viale Libertà angolo Via Monastero - Fg. 19 Part. 850  
Decreto ingiuntivo a favore di [redacted] – Anno 2018  
Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] – Anno 2022

### Accertamento conformità urbanistico - edilizia

- 1) Villetta unifamiliare – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 1
- 2) Autorimessa con annessi accessori e cortile – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 2

Quanto rappresentato nella documentazione grafica di progetto allegata al Permesso di Costruire sopra riportato **non è conforme** a quanto accertato in luogo durante l'accesso ai beni eseguiti ed, in particolare, si confermano gli interventi contestati dal Servizio Tecnico e Territoriale del Comune di Stradella nella propria ordinanza, qui di seguito elencati:

- mancata realizzazione di tavolato di chiusura del corridoio a piano terra e l'ampliamento dimensionale del balcone in affaccio sull'area cortilizia di PS1
- Il bagno di piano primo è stato ampliato occupando parte della superficie del disimpegno
- diversa distribuzione interna del locale 'box' di piano interrato con il ridimensionamento del vano autorimessa, la formazione di due nuovi vani accessori (taverna e lavanderia) oltre al corridoio di



disimpegno

- realizzazione di nuova finestra al piano interrato a servizio del locale taverna
- ampliamento dell'area cortilizia di piano interrato attraverso il diverso posizionamento del muro di contenimento previsto in progetto
- diverso posizionamento del cancelletto pedonale e l'edificazione di un nuovo cancello carraio lungo la via pubblica.

Non appaiono attuate, sui luoghi, le "... idonee misure preventive e protettive anticaduta sulle coperture ..." richieste dal Comune di Stradella nella comunicazione del 13/03/2018 e neppure le opere di messa in pristino oggetto della C.I.L.A. del 17/04/2018.

Come descritto nell'ordinanza comunale di cui sopra l'ampliamento dell'area cortilizia, la realizzazione della nuova apertura e la diversa distribuzione interna del locale di piano interrato, costituiscono difformità che vanno "... oltre i limiti di densità edilizia prevista per il tessuto urbanistico TCR3 ove è costruito l'edificio ..." impedendo, di fatto, la possibilità di una sanatoria degli illeciti realizzati. Si prevede quindi la **demolizione di tutte le opere eseguite abusivamente con la relativa messa in pristino dei luoghi allo stato progettuale assentito, con decurtazione del costo delle lavorazioni dal valore di stima dei beni.**

3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 987

4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 988

Quanto rappresentato nella documentazione grafica di progetto allegata alla Denuncia di Inizio Attività sopra riportata **non è conforme** a quanto accertato in luogo durante l'accesso ai beni eseguiti; di seguito di elencano gli interventi attuati e non autorizzati:

- Piano Terra – Appartamento 3A: diversa ripartizione della camera 1-cabina armadio
- Piano Primo – Appartamento 3B: è stata realizzata un'unica unità abitativa in sostituzione dei due bilocali progettati, diverso dimensionamento e numero di balconi  
Appartamento 4B: diverso dimensionamento del balcone fronte strada

Si sono altresì rilevate differenti altezze dei piani interrato e primo, dovute in parte alla mancata posa di alcune pavimentazioni interne e alla realizzazione del solaio di copertura dei beni 3B e 4B in pendenza anziché piano, e in parte alle differenti quote dei vari piani rispetto alla quota zero di riferimento delle vie Battistoni Sassi e De Amicis; si evidenzia l'impossibilità di una esatta rilevazione delle predette misure dal parte dello scrivente CTU a causa dello stato di abbandono nel quale versa il terreno circostante gli immobili, deposito di materiali di costruzione e scarti, aggrediti da erbacce infestanti e arbusti vari.

Poiché il titolo autorizzativo, depositato in data 11/12/2015, risulta essere scaduto avendo esaurito la sua efficacia alla data del 15/01/2019 (validità pari a tre anni dall'inizio lavori) andrà depositato un nuovo progetto per la sanatoria delle opere eseguite in difformità agli elaborati licenziati e delle opere residue e/o in variante da eseguire per il complemento del cantiere.

Considerata la soggettività di quanto ancora da eseguire, che dipende dalle scelte che verranno applicate dai futuri proprietari, non è possibile attualmente quantificare né costi di adeguamento tecnico né tantomeno oneri o sanzioni da versarsi all'Amministrazione Comunale di Stradella.

5) Sedime di terreno - Viale Libertà angolo Via Monastero - Fg. 19 Part. 850

Il bene immobile di cui al punto 5) risulta classificato in "Ambiti non soggetti a trasformazioni - Ambito a verde privato" normato ai sensi dell'art. 79 delle Norme di Attuazione - Piano delle Regole del vigente P.G.T.. Si evidenzia l'utilizzo attuale a parcheggio, in contrasto con la destinazione urbanistica vigente.

#### Accertamento conformità catastale

1) Villetta unifamiliare – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 1

Attualmente la planimetria catastale **corrisponde parzialmente** allo stato dei luoghi e all'elaborato grafico progettuale licenziato; una volta ripristinato lo stato dei luoghi e regolarizzate le minime discrepanze rilevate ai piani terra e primo, andrà presentata pratica di variazione catastale con procedura Docfa per corretta rappresentazione grafica; l'importo per la redazione ed il deposito dell'aggiornamento catastale è quantificabile in euro 500,00 oltre IVA e accessori.

2) Autorimessa con annessi accessori e cortile – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 2

Attualmente la planimetria catastale **corrisponde** all'elaborato grafico progettuale licenziato e **non corrisponde** allo stato dei luoghi; una volta attuata la messa in pristino dell'unità immobiliare la conformità catastale risulterà accertata.

3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 987

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



- 4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 988

Ad oggi le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano classificate nella categoria F/6 - Fabbricato in attesa di dichiarazione e pertanto non risultano ancora depositate, presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, le planimetrie catastali, così come da disposizioni per gli immobili in corso di costruzione.

L'avvenuto completamento delle opere edili, attestato dalla fine lavori comunale, andranno predisposte due pratiche di aggiornamento catastale per nuova costruzione.

- 5) Sedime di terreno - Viale Libertà angolo Via Monastero - Fg. 19 Part. 850

Si attesta la conformità catastale del bene in esecuzione.

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....

Le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima sono da considerarsi disabitate.

Il comune di Stradella (PV) è collegato con la città di Pavia (capoluogo di provincia) attraverso autolinee extraurbane. Il paese è servito da: farmacie, ufficio postale, banche, scuole d'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di I grado e scuole secondarie di II grado. Il Comune di Stradella conta 11.658 abitanti ed il suo territorio ha una superficie di 18,77 Kmq.

## 9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

## 10. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico).....

- 1) Villetta unifamiliare - Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 1

- 2) Autorimessa con annessi accessori e cortile - Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 2

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo effettuato, erano disabitate e pertanto sono da considerarsi "giuridicamente libere alla vendita"

- 3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 987

- 4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 988

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo effettuato, erano disabitate in quanto ancora in corso di costruzione e pertanto sono da considerarsi "giuridicamente libere alla vendita"

- 5) Sedime di terreno, di cui al Fg. 19 Part. 850, sito in Comune di Stradella (PV) Viale Libertà angolo Via Monastero.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo effettuato, risultava occupata da alcune autovetture.

## 11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....

### Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

- 1) Villetta unifamiliare - Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 1

- 2) Autorimessa con annessi accessori e cortile - Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 2

Attuali proprietari, dal 09/11/2009 e 16/04/2010, dei sedimi di terreno sui quali sono stati edificati i beni di cui ai punti 1) e 2)

Precedenti proprietari dal 15/02/1993 al 08/11/2009 dei sedimi di terreno sui quali sono stati edificati i beni di cui ai punti 1) e 2)

in forza di testamento olografo della signora [redacted] pubblicato con verbale a rogito notaio [redacted] il 13/03/1993 al n. 45146/16097 di rep., come da denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Stradella il 04/08/1993 al n. 59 vol. 231



Precedenti proprietari dal 01/11/1983 al 08/11/2009 del sedime di terreno sui quali sono stati edificati i beni di cui ai punti 1) e 2)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

in forza di

- denuncia di successione in morte della signora [REDACTED] registrata all'Ufficio del Registro di Stradella il 01/11/1984 al n. 71 vol. 175
- denuncia di successione in morte del signor [REDACTED] registrata all'Ufficio del Registro di Stradella il 07/11/1991 al n. 54 vol. 220

3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 987

4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 988

Attuali proprietari, dal 16/03/2016, del sedime di terreno sul quale sono stati edificati i beni di cui ai punti 3) e 4)

P. [REDACTED]

Precedenti proprietari dal 09/01/2014 al 15/03/2016 del sedime di terreno sul quale sono stati edificati i beni di cui ai punti 3) e 4)

[REDACTED]

in forza di testamento olografo del signor [REDACTED] pubblicato con verbale a rogito notaio [REDACTED] Stradella il 13/02/2014 al n. 19793/10022 di rep., come risulta dalla dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Stradella il 02/09/2014 al n. 353 vol. 4735. Si precisa che nel succitato testamento è stato disposto un legato di usufrutto generale a favore della signora [REDACTED], la quale vi ha rinunciato a rogito notaio [REDACTED] di Roma il 10/06/2014 al n. 373725/4992 di rep.

Precedenti proprietari anteriori al ventennio del sedime di terreno sul quale sono stati edificati i beni di cui ai punti 3) e 4)

[REDACTED]

Unità Immobiliari - Catasto Terreni

5) Sedime di terreno, di cui al Fg. 19 Part. 850, sito in Comune di Stradella (PV) Viale Libertà angolo Via Monastero.

Attuali proprietari dal 27/02/2009

[REDACTED]

in forza di verbale assemblea per modifica intestazione in atto a rogito notaio [REDACTED] del 27/02/2009 n. 13931 di rep.

Precedenti proprietari dal 10/05/2006 al 26/02/2009

P. [REDACTED]

in forza di atto di compravendita del 10/05/2006 a firma [REDACTED] n. 57181/25431 di rep.

Precedenti proprietari anteriori al ventennio

[REDACTED]

[REDACTED]

12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....

13. SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI .....

1) Villetta unifamiliare sviluppatasi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) sita in Comune di Stradella (PV) - Regione Gavazzola n. 16





Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Abitazione e giardino Fg. 21 Part. 964 Sub. 1	161,06

- 2) Autorimessa con annessi accessori e cortile posta in piano interrato (P.S1) sita in Comune di Stradella (PV) Regione Gavazzola n. 16

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Locali accessori e cortile Fg. 21 Part. 964 Sub. 2	28,87
Autorimessa Fg. 21 Part. 964 Sub. 2	A corpo

- 3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori sviluppatosi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) ed uno interrato (P.S1), in corso di costruzione, sito in Comune di Stradella (PV) – Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
A) Appartamento P.T. Fg. 15 Part. 987	91,07
B) Appartamento P.1° Fg. 15 Part. 987	99,98
C) Autorimessa P.S1 Fg. 15 Part. 987	A corpo
D) Autorimessa P.S1 Fg. 15 Part. 987	A corpo
E) Autorimessa P.S1 Fg. 15 Part. 987	A corpo

- 4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori sviluppatosi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) ed uno interrato (P.S1), in corso di costruzione, sito in Comune di Stradella (PV) – Via Battistoni Sassi

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
A) Appartamento P.T. Fg. 15 Part. 988	96,49
B) Appartamento P.1° Fg. 15 Part. 988	101,91
C) Autorimessa P.S1 Fg. 15 Part. 988	A corpo
D) Autorimessa P.S1 Fg. 15 Part. 988	A corpo

- 5) Sedime di terreno - Viale Libertà angolo Via Monastero



Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Terrano Fg. 19 Part. 850	343,00

14. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA.....

17. VALUTAZIONE DEI BENI – TRE LOTTI.....

**LOTTO UNO**

**BENI IN COMUNE DI STRADELLA (PV) Regione Gavazzola n. 16**

- 1) Villetta unifamiliare
- 2) Autorimessa con annessi accessori e cortile

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO (arrotondato)	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
ABITAZIONE e GIARDINO Fg. 21 Part. 964 sub. 1	Mq. 161,06	€. 177.000,00	€. 177.000,00	1/1
LOCALI ACCESSORI e CORTILE Fg. 21 Part. 964 sub. 2	Mq. 28,87	€. 31.700,00	€. 31.700,00	1/1
AUTORIMESSA Fg. 21 Part. 964 sub. 2	A corpo	€. 20.000,00	€. 20.000,00	1/1
<b>TOTALE</b>			<b>€. 228.700,00</b>	

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 228.700,00 – €. 64.800,00 = **Euro 163.900,00**

diconsieuro **Centosessantatremilanovecento/00**

**LOTTO DUE**

**BENI IN COMUNE DI STRADELLA (PV) – Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis Fg. 15 Part. 987**

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO (arrotondato)	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
A) APPARTAMENTO P.T.	Mq. 91,07	€. 82.000,00	€. 82.000,00	1/1
B) APPARTAMENTO P.1°	Mq. 99,98	€. 90.200,00	€. 90.200,00	1/1
C) AUTORIMESSA P.S1	A corpo	€. 22.500,00	€. 22.500,00	1/1
D) AUTORIMESSA P.S1	A corpo	€. 16.700,00	€. 16.700,00	1/1
E) AUTORIMESSA P.S1	A corpo	€. 17.300,00	€. 17.300,00	1/1
<b>TOTALE</b>			<b>€. 228.700,00</b>	

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Gerita



Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 228.700,00 - €. 40.670,31 = Euro 188.029,69

arrotondamento per la vendita €. **188.000,00**

diconsieuro **Centoottantottomila/00**

### **LOTTO TRE**

**BENI IN COMUNE DI STRADELLA (PV) – Via Battistoni Sassi Fg. 15 Part. 988**

<b>IMMOBILE</b>	<b>SUP. COMM.</b>	<b>VALORE INTERO (arrotondato)</b>	<b>VALORE DI DIRITTO</b>	<b>QUOTA PROPR.</b>
A) APPARTAMENTO P.T.	Mq. 96,49	€. 87.000,00	€. 87.000,00	1/1
B) APPARTAMENTO P.1°	Mq. 101,91	€. 91.900,00	€. 91.900,00	1/1
C) AUTORIMESSA P.S1	A corpo	€. 28.500,00	€. 28.500,00	1/1
D) AUTORIMESSA P.S1	A corpo	€. 30.500,00	€. 30.500,00	1/1
		<b>TOTALE</b>	<b>€. 237.900,00</b>	

### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 237.600,00 - €. 42.070,31 = Euro 195.529,69

arrotondamento per la vendita €. **195.500,00**

diconsieuro **Centonovantacinquemilacinquecento/00**



## BENI IN COMUNE DI STRADELLA (PV) Descrizione degli immobili oggetto di vendita

### 1. I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"La signora [redacted] [...omissis...]

CHIEDE

di voler sottoporre a pignoramento la quota di proprietà di [redacted] [...omissis...], dei seguenti beni immobili e relativi frutti, con ogni sua pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni:

1. abitazione in villini sita in Stradella (PV) Regione Gavazzola n. 16, piano T-1, censita al Catasto fabbricati del Comune di Stradella (PV) al foglio 21, particella 964, sub. 1, cat. A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 604,25;
2. autorimessa sita in Stradella (PV) Regione Gavazzola n. 16, piano S1, censita al Catasto fabbricati del Comune di Stradella (PV) al foglio 21, particella 964, sub. 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 55 mq, rendita Euro 170,43;
3. fabbricato in attesa di dichiarazione sito in Stradella (PV) censito al Catasto fabbricati del Comune di Stradella (PV) al foglio 15, particella 987, cat. F/6;
4. fabbricato in attesa di dichiarazione sito in Stradella (PV) censito al Catasto fabbricati del Comune di Stradella (PV) al foglio 15, particella 988, cat. F/6;
5. terreno sito in Stradella (PV) censito al Catasto terreni del Comune di Stradella (PV) al foglio 19, particella 850, classamento seminativo, classe 2, superficie 343 mq., reddito dominicale Euro 3,81 reddito agrario Euro 2,66.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto."



## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in:

### COMUNE DI STRADELLA (PV)

- 1) **Villetta unifamiliare** sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) sita in Comune di Stradella (PV) – Regione Gavazzola n. 16;
- 2) **Autorimessa con annessi accessori e cortile** posta in piano interrato (P.S1) sita in Comune di Stradella (PV) Regione Gavazzola n. 16;
- 3) **Edificio a destinazione residenziale ed accessori** sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) ed uno interrato (P.S1), in corso di costruzione, sito in Comune di Stradella (PV) – Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis;
- 4) **Edificio a destinazione residenziale ed accessori** sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) ed uno interrato (P.S1), in corso di costruzione, sito in Comune di Stradella (PV) – Via Battistoni Sassi;
- 5) **Sedime di terreno**, di cui al Fg. 19 Part. 850, sito in Comune di Stradella (PV) Viale Libertà angolo Via Monastero.

**N.B.**

Con scrittura privata a rogito notaio [REDACTED] del 16/09/2006 rep. n. 58090 è stato costituito l'obbligo, a carico della [REDACTED] e a favore del [REDACTED], della realizzazione di un parcheggio pubblico sulla ex particella catastale 493 del foglio 19 (poi frazionata e oggi individuata dalla particella 850 identificativa del bene immobile di cui al punto 5) e alla cessione, a titolo gratuito, dell'area interessata dal parcheggio, assumendo a proprio carico le spese tecniche e notarili necessarie al trasferimento.

Il vincolo alla cessione al Comune [REDACTED] del sedime di terreno esecutato comporta l'impossibilità di procedere alla vendita del compendio che viene descritto nella presente relazione peritale ma non valutato.

## 3. DATI CATASTALI

I beni oggetto del presente Rapporto di Stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed al Nuovo Catasto Terreni del COMUNE DI STRADELLA (PV) come segue:

### Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

- 1) **Villetta unifamiliare** – Regione Gavazzola n. 16

Fg. 21 Part. 964 Sub. 1 Cat. A/7 Cl. 2 Cons. vani 6,5 Rendita €. 604,25 Sup. catastale mq. 144 Regione Gavazzola n. 16 – PT-1

Intestati

[REDACTED]

Coerenze

A nord est Viale della Resistenza

A sud est la via pubblica Regione Gavazzola



A ovest, per un primo tratto, altra unità immobiliare di cui al sub. 3 particella 963 del foglio 21 di CEU indi, a linea spezzata, cortile di cui al sub. 2 particella 964 e altra immobiliare di cui al sub. 1 particella 963 del foglio 21 di CEU

**2) Autorimessa con annessi accessori e cortile** - Regione Gavazzola n. 16

Fg. 21 Part. 964 Sub. 2 Cat. C/6 Cl. 2 Cons. mq. 55 Rendita € 170,43 Sup. catastale mq. 70 Regione Gavazzola n. 16 - PS1

Intestati

Coerenze

A nord, est e su terrapieno di cui al sub. 1 particella 964 del foglio 21 di CEU  
A ovest altre unità immobiliari di cui ai subb. 1 e 9 particella 963 del foglio 21 di CEU

**3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis

Fg. 15 Part. 987 Cat. F/6

Intestati

Coerenze

A nord la via De Amicis  
A est, a linea spezzata, unità immobiliari altra proprietà di cui alla particella 779 del foglio 15 di CEU  
A sud altra unità immobiliare di cui alla particella 988 del foglio 15 di CEU  
A ovest la via Battistoni Sassi

**4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis

Fg. 15 Part. 988 Cat. F/6

Intestati

Coerenze

A nord unità immobiliari altra proprietà di cui alle particelle 987 e 779 del foglio 15 di CEU  
A est altra unità immobiliare di cui alla particella 279 del foglio 15 di CEU  
A sud altra unità immobiliare di cui alla particella 771 del foglio 15 di CEU  
A ovest la via Battistoni Sassi

**Unità Immobiliari - Catasto Terreni**

**5) Sedime di terreno** - Viale Libertà angolo Via Monastero

Fg. 19 Part. 850 seminativo Cl. 2 Consistenza mq. 343 R.D. euro 3,81 R.A. euro 2,66

Intestati



Coerenze

A nord il Viale Libertà

A est la Via Monastero

A sud e ovest altre unità immobiliari di cui alla particella 849 del foglio 15 di CEU

#### 4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni oggetto di vendita si identificano in:

##### COMUNE DI VIGEVANO (PV)

- 1) **Villetta unifamiliare** sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) sita in Comune di Stradella (PV) – Regione Gavazzola n. 16

L'abitazione è composta da:

- al Piano Terra: ampio locale di ingresso adibito a soggiorno\_pranzo, cucina, corridoio, bagno e scala di accesso ai piani primo e seminterrato, oltre a balcone affacciantesi sul sottostante cortile e portico
- al Piano Primo: disimpegno, tre camere da letto, bagno e balcone.

Completa l'unità abitativa area esterna a giardino, recintata.

Altezza locali abitazione PT H = 2,70 ml

Altezza locali abitazione P1 H = 3,15 ml media

- 2) **Autorimessa con annessi accessori e cortile** posta in piano interrato (P.S1) sita in Comune di Stradella (PV) Regione Gavazzola n. 16

L'autorimessa è costituita da un unico locale, con accesso esterno dal cortile esclusivo recintato, e dal quale si accede tramite un breve corridoio ad un locale taverna, una lavanderia e il vano scala di collegamento all'unità abitativa posta al piano terra.

Altezza locale PT H = 2,80 ml

- 3) **Edificio a destinazione residenziale ed accessori** sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) ed uno interrato (P.S1), in corso di costruzione, sito in Comune di Stradella (PV) – Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis

Il complesso residenziale è costituito da un edificio indipendente, avente il lato sud in aderenza con il fabbricato di cui al successivo punto 4), suddiviso in cinque distinte unità immobiliari disimpegnate tra loro mediante vano scala e aree esterne comuni. I beni, in corso di completamento, sono così distinti:

- A) Appartamento posto al piano terra e composto da ampio locale d'ingresso destinato a soggiorno\_pranzo\_cottura, un disimpegno, una camera da letto con annessa cabina armadio, bagno, una seconda camera da letto, un balcone scoperto ed un portico

Altezza locali abitazione PT H = 2,72 ml



B) Appartamento posto al piano primo e composto da ampio locale d'ingresso destinato a soggiorno\_pranzo\_cottura, un disimpegno, due camere da letto, due bagni, due balconi ed una loggia

Altezza locali abitazione P1° Soggiorno\_pranzo\_cottura H = 3,96 ml. media  
Altri locali H = 4,13 ml. Media

C) Locale autorimessa con unico accesso carraio

Altezza locale PS1 H = 2,50 ml.

D) Locale autorimessa con unico accesso carraio

Altezza locale PS1 H = 2,50 ml.

E) Locale autorimessa con unico accesso carraio

Altezza locale PS1 H = 2,50 ml.

Completano i beni immobili il vano scala comune di collegamento dei tre piani edificati, il piccolo locale comune posto al piano seminterrato e il terreno incolto, recintato con rete da cantiere, circondante l'edificio su tre lati.

**4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** sviluppatosi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) ed uno interrato (P.S1), in corso di costruzione, sito in Comune di Stradella (PV) – Via Battistoni Sassi

Il complesso residenziale è costituito da un edificio indipendente, avente il lato nord in aderenza con il fabbricato di cui al precedente punto 3), suddiviso in quattro distinte unità immobiliari disimpegnate tra loro mediante vano scala e aree esterne comuni. I beni, in corso di completamento, sono così distinti:

A) Appartamento posto al piano terra e composto da soggiorno\_pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni ed un portico

Altezza locali abitazione PT H = 2,77 ml

B) Appartamento posto al piano primo e composto da soggiorno\_pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni, un balcone ed un portico

Altezza locali abitazione P1° Soggiorno\_pranzo H = 3,95 ml. media  
Cucina H = 3,55 ml. media  
Bagno 1 H = 4,94 ml. media  
Altri locali H = 3,89 ml. media





C) Locale autorimessa con unico accesso carraio  
Altezza locale PS1 H = 2,50 ml.

D) Locale autorimessa con unico accesso carraio  
Altezza locale PS1 H = 2,50 ml.

Completano i beni immobili il vano scala comune di collegamento dei tre piani edificati e il terreno incolto, recintato con rete da cantiere, circondante l'edificio su tre lati.

**5) Sedime di terreno**, di cui al Fg. 19 Part. 850, sito in Comune di Stradella (PV) Viale Libertà angolo Via Monastero.

Il terreno in esecuzione, utilizzato come parcheggio pubblico, risulta asfaltato e delimitato a sud e ovest da recinzioni private e a nord e est dalle vie pubbliche Libertà e Monastero.

## 5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

### Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

**1) Villetta unifamiliare** – Regione Gavazzola n. 16

Fg. 21 Part. 964 Sub. 1 Cat. A/7 Cl. 2 Cons. vani 6,5 Rendita €. 604,25 Sup. catastale mq. 144 Regione Gavazzola n. 16 – PT-1

Intestati

**2) Autorimessa con annessi accessori e cortile** – Regione Gavazzola n. 16

Fg. 21 Part. 964 Sub. 2 Cat. C/6 Cl. 2 Cons. mq. 55 Rendita €. 170,43 Sup. catastale mq. 70 Regione Gavazzola n. 16 – PS1

Intestati

**3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis

Fg. 15 Part. 987 Cat. F/6

Intestati

**4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis

Fg. 15 Part. 988 Cat. F/6



Intestati

Unità Immobiliari - Catasto Terreni

**5) Sedime di terreno** - Viale Libertà angolo Via Monastero

Fg. 19 Part. 850 seminativo Cl. 2 Consistenza mq. 343 R.D. euro 3,81 R.A. euro 2,66

Intestati

Stato di occupazione

I beni interessati risultano oggi:

**1) Villetta unifamiliare** – Regione Gavazzola n. 16

Fg. 21 Part. 964 Sub. 1 al momento del sopralluogo era libera da persone e cose

**2) Autorimessa con annessi accessori e cortile** – Regione Gavazzola n. 16

Fg. 21 Part. 964 Sub. 2 al momento del sopralluogo era libera da persone e cose

**3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis

Fg. 15 Part. 987 al momento del sopralluogo era libera da persone e cose, in corso di completamento

**4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis

Fg. 15 Part. 988 al momento del sopralluogo era libera da persone e cose, in corso di completamento

**5) Sedime di terreno** - Viale Libertà angolo Via Monastero

Fg. 19 Part. 850 al momento del sopralluogo era utilizzato come parcheggio autovetture

**6. PROVENIENZA DEI BENI**

**1) Villetta unifamiliare** – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 1

**2) Autorimessa con annessi accessori e cortile** – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 2

I sedimi di terreno sui quali sono stati edificati i beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero alla società esecutata

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



██████████ in forza di:

- atto di compravendita del 09/11/2009 a firma ██████████ n. 14771/6250 di rep., registrato a Stradella in data 13/11/2009 al n. 2102 e trascritto a Voghera il 17/11/2009 ai nn.ri 8382/5941, da proprietà ██████████
- atto di compravendita del 16/04/2010 a firma ██████████ n. 15383/6713 di rep., registrato a Stradella in data 21/04/2010 al n. 458 e trascritto a Voghera il 22/04/2010 ai nn.ri 2962/1994, da C ██████████

**3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 987

**4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 988

Il sedime di terreno sul quale sono stati edificati i beni di cui al presente Rapporto di Stima pervennero alla società esecutata ██████████

██████████ in forza di atto di compravendita del 16/03/2016 a firma Dott. ██████████ n. 21529/11393 di rep., registrato a Pavia in data 21/03/2016 al n. 4182 e trascritto a Voghera il 21/03/2016 ai nn.ri 1788/1366, da proprietà ██████████

**5) Sedime di terreno** - Viale Libertà angolo Via Monastero - Fg. 19 Part. 850

Il bene immobile di cui al presente Rapporto di Stima pervenne alla società ██████████

██████████ in forza di atto di compravendita del 10/05/2006 a firma ██████████ di Broni n. 57181/25431 di rep., registrato a Stradella il 17/05/2006 al n. 874 serie 1T, trascritto a Voghera il 17/05/2006 ai nn.ri 4446/3014, da proprietà ██████████

## 7. VINCOLI GIURIDICI

### 7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

**1) Villetta unifamiliare** – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 1

**2) Autorimessa con annessi accessori e cortile** – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 2

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna

7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: nessuna

### 7.1.3 Trascrizioni contro

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



7.1.3 A Nota del 28/04/2011 Reg. Gen. 3130 Reg. Part. 2163

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio [REDACTED] (PV)

Repertorio 16626/7643 del 19/04/2011

Atto tra vivi: *costituzione di vincolo*

Immobili siti in Stradella (PV):

Unità negoziale n. 1

C.T. Fg. 21 P.IIa 488

Terreno

C.T. Fg. 21 P.IIa 489

Terreno

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

7.1.3 B Nota del 07/07/2015 Reg. Gen. 3804 Reg. Part. 2933

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

[REDACTED] (PV)

Repertorio 33515/11929 del 02/07/2015

Atto tra vivi: *preliminare di vendita*

Immobili siti in Stradella (PV):

Unità negoziale n. 1

C.E.U. Fg. 21 P.IIa 964 F3 Unità in corso di costruzione Vicolo Passerino

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

7.1.4 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge:

nessuna

7.1.5 Servitù:

nessuna

- 3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 987**
- 4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 988**



- 7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna
- 7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: nessuna
- 7.1.3 Trascrizioni contro nessuna
- 7.1.4 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge: nessuna
- 7.1.5 Servitù: nessuna

**5) Sedime di terreno - Viale Libertà angolo Via Monastero - Fg. 19 Part. 850**

- 7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna
- 7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: nessuna

**7.1.3 Trascrizioni contro**

7.1.3 A Nota del 11/10/2006 Reg. Gen. 9267 Reg. Part. 6227

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

██████████ di Broni (PV)

Repertorio 58090 del 16/09/2006

Atto tra vivi: *costituzione di vincolo*

Immobili siti in Stradella (PV):

Unità negoziale n. 1

C.T. Fg. 19 P.IIa 493

Terreno

A favore

████████████████████

Contro

██

- 7.1.4 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge: nessuna
- 7.1.5 Servitù: nessuna

**7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- 1) Villetta unifamiliare** – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 1
- 2) Autorimessa con annessi accessori e cortile** – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 2

**7.2.1 Iscrizioni contro**

7.2.1 A Nota del 23/03/2011 Reg. Gen. 2152 Reg. Part. 371  
Atto Notarile Pubblico



[REDACTED]  
Repertorio 16526/7586 del 22/03/2011

Ipoteca volontaria derivante da: *concessione a garanzia di mutuo condizionato*

Immobili siti in Stradella (PV):

Unità negoziale n. 1

C.T. Fg. 21 P.IIa 489

Terreno

C.T. Fg. 21 P.IIa 488

Terreno

A favore

[REDACTED]  
Contro

ANNOTAZIONI

ANNOTAZIONE del 30/11/2012 Reg. Part. n. 920 Reg. Gen. n. 7637

Atto Notarile Pubblico

[REDACTED]  
Repertorio 18524/9044 del 22/11/2012

Annotazione a iscrizione: *frazionamento in quota*

Immobili siti in Stradella (PV):

Unità negoziale n. 4

C.E.U. Fg. 21 P.IIa 964 Fabbricato in corso di costruzione Via Passerina

A favore

[REDACTED]  
Contro

7.2.1 B Nota del 13/06/2018 Reg. Gen. 4409 Reg. Part. 481  
Atto Giudiziario

[REDACTED]  
Repertorio 721 del 19/05/2018

Ipoteca giudiziale: *decreto ingiuntivo*

Immobili siti in Stradella (PV):

Unità negoziale n. 1

C.E.U. Fg. 21 P.IIa 964 Sub. 2 C6 Autorimessa

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



C.E.U. Fg. 21 P.IIa 964 Sub. 1 A7 Abitazione

A favore

Contro

### **7.2.2 Trascrizioni contro**

7.2.2 A Nota del 22/07/2022 Reg. Gen. 5858 Reg. Part. 4470

Atto giudiziario

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia

Repertorio 4215 del 23/06/2022

Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili*

Immobili siti in Stradella (PV):

Unità negoziale n. 1

C.E.U. Fg. 21 P.IIa 964 Sub. 1 A7 Abitazione

C.E.U. Fg. 21 P.IIa 964 Sub. 2 C6 Autorimessa

A favore

Contro

- 3) **Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 987
- 4) **Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 988

### **7.2.1 Iscrizioni contro**

7.2.1 A Nota del 01/07/2016 Reg. Gen. 4352 Reg. Part. 533

Atto Notarile Pubblico

Repertorio 21821/11640 del 30/06/2016

Ipoteca volontaria derivante da: *concessione a garanzia di mutuo condizionato*

Immobili siti in Stradella (PV):

Unità negoziale n. 1

C.T. Fg. 15 P.IIa 777

Terreno

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

7.2.1 B Nota del 13/06/2018 Reg. Gen. 4409 Reg. Part. 481

Atto Giudiziario

Tribunale di Piacenza

Repertorio 721 del 19/05/2018

Ipoteca giudiziale: *decreto ingiuntivo*

Immobili siti in Stradella (PV):

Unità negoziale n. 1

C.T. Fg. 15 P.IIa 777

Terreno

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

**7.2.2 Trascrizioni contro**

7.2.2 A Nota del 20/07/2018 Reg. Gen. 5371 Reg. Part. 3894

Domanda giudiziale del 18/07/2018

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia

Domanda giudiziale: *revoca atti soggetti a trascrizione*

Immobili siti in Stradella (PV):

Unità negoziale n. 1

C.T. Fg. 15 P.IIa 777

Terreno

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

7.2.2 B Nota del 22/07/2022 Reg. Gen. 5858 Reg. Part. 4470

Atto giudiziario

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta





Repertorio 4215 del 23/06/2022

Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili*

Immobili siti in Stradella (PV):

Unità negoziale n. 1

C.E.U. Fg. 15 P.IIa 987 F6 Fabbricato in attesa di dichiarazione

C.E.U. Fg. 15 P.IIa 988 F6 Fabbricato in attesa di dichiarazione

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

**5) Sedime di terreno - Viale Libertà angolo Via Monastero - Fg. 19 Part. 850**

**7.2.1 Iscrizioni contro**

7.2.1 A Nota del 13/06/2018 Reg. Gen. 4409 Reg. Part. 481

Atto Giudiziario

Tribunale di Piacenza

Repertorio 721 del 19/05/2018

Ipoteca giudiziale: *decreto ingiuntivo*

Immobili siti in Stradella (PV):

Unità negoziale n. 1

C.T. Fg. 19 P.IIa 850

Terreno

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

**7.2.2 Trascrizioni contro**

7.2.2 A Nota del 22/07/2022 Reg. Gen. 5858 Reg. Part. 4470

Atto giudiziario

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia

Repertorio 4215 del 23/06/2022

Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobili*

Immobili siti in Stradella (PV):

Unità negoziale n. 1

C.T. Fg. 19 P.IIa 850

Terreno



A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

### 7.3 Accertamento conformità urbanistico-edilizia e/o catastale

#### 7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia

- 1) **Villetta unifamiliare** – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 1
- 2) **Autorimessa con annessi accessori e cortile** – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 2

I beni immobili di cui ai punti 1) e 2) sono stati edificati in forza del Permesso di Costruire n. 14/2010 rilasciato in data 04/05/2011, Pratica n. 14/2010 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di villa unifamiliare e palazzina di n. 4 appartamenti.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Stradella risultano altresì depositati:

- Comunicazione di inizio lavori edili a far data 06/05/2011
- Comunicazione di fine lavori edili a far data 25/06/2015 Prot. n. 9767 del 29/06/2015
- Domanda di Certificato di agibilità di villa unifamiliare Prot. n. 9768 del 29/06/2015 registrato al n. 13/2015 cui è seguita comunicazione di "Verifica Agibilità Edilizia n. 13/2015" a firma del Responsabile del Servizio Tecnico e Territoriale del Comune di Stradella Prot. n. 4021 del 13/03/2018 con richieste di 'obbligo a fare' e integrazione documentale; **all'oggi**, per quanto emerso dall'archivio comunale, **non risulta depositata alcuna documentazione in merito.**
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata C.I.L.A. per la realizzazione di muro di sostegno per formazione cortile Prot. n. 6406 del 17/04/2018 Pratica n. 51/2018 cui è seguita comunicazione di integrazione e revisione parziale del progetto edilizio a firma del Responsabile del Servizio Tecnico e Territoriale del Comune di Stradella Prot. n. 6874/2018 del 23/04/2018; **all'oggi**, per quanto emerso dall'archivio comunale, **non risulta depositata alcuna risposta/integrazione in merito.**

Si evidenzia, infine, che a carico delle unità immobiliari in esecuzione risulta emessa l'Ordinanza del Comune di Stradella n. 1 del 10/01/2018 con oggetto "Ordinanza di demolizione e messa in pristino per opere eseguite in variazione essenziale al titolo edilizio su fabbricato residenziale in Regione Gavazzola n. 16" alla quale sono seguite ulteriori n. 5 proroghe.



Quanto rappresentato nella documentazione grafica di progetto allegata al Permesso di Costruire sopra riportato **non è conforme** a quanto accertato in luogo durante l'accesso ai beni eseguiti ed, in particolare, si confermano gli interventi contestati dal Servizio Tecnico e Territoriale del Comune di Stradella nella propria ordinanza, qui di seguito elencati:

- mancata realizzazione di tavolato di chiusura del corridoio a piano terra e l'ampliamento dimensionale del balcone in affaccio sull'area cortilizia di PS1
- il bagno di piano primo è stato ampliato occupando parte della superficie del disimpegno
- diversa distribuzione interna del locale 'box' di piano interrato con il ridimensionamento del vano autorimessa, la formazione di due nuovi vani accessori (taverna e lavanderia) oltre al corridoio di disimpegno
- realizzazione di nuova finestra al piano interrato a servizio del locale taverna
- ampliamento dell'area cortilizia di piano interrato attraverso il diverso posizionamento del muro di contenimento previsto in progetto
- diverso posizionamento del cancelletto pedonale e l'edificazione di un nuovo cancello carraio lungo la via pubblica.

Non appaiono attuate, sui luoghi, le "... idonee misure preventive e protettive anticaduta sulle coperture ..." richieste dal Comune di Stradella nella comunicazione del 13/03/2018 e neppure le opere di messa in pristino oggetto della C.I.L.A. del 17/04/2018.

Come descritto nell'ordinanza comunale di cui sopra l'ampliamento dell'area cortilizia, la realizzazione della nuova apertura e la diversa distribuzione interna del locale di piano interrato, costituiscono difformità che vanno "*... oltre i limiti di densità edilizia prevista per il tessuto urbanistico TCR3 ove è costruito l'edificio ...*" impedendo, di fatto, la possibilità di una sanatoria degli illeciti realizzati. Si prevede quindi **la demolizione di tutte le opere eseguite abusivamente con la relativa messa in pristino dei luoghi allo stato progettuale assentito, con decurtazione del costo delle lavorazioni dal valore di stima dei beni.**

**3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 987

**4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 988

I beni immobili di cui ai punti 3) e 4) sono stati edificati in forza della Denuncia di Inizio Attività D.I.A. prot. n. 18167 del 11/12/2015, Pratica n. 205/2015 per l'esecuzione dei lavori di nuova costruzione di edificio plurifamiliare denominato "Residenza Margherita"

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Stradella risultano altresì depositati:

- Comunicazione di inizio lavori edili Prot. n. 852 del 18/01/2016, a far data 15/01/2016
- Richiesta di voltura di pratica edilizia Prot. n. 8426 del 19/05/2016 dalla signora

\_\_\_\_\_ società \_\_\_\_\_

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



Si evidenzia, inoltre, che a carico delle unità immobiliari in esecuzione risulta emessa comunicazione a firma del Responsabile del Servizio Tecnico e Territoriale del Comune di Stradella Prot n. 17536/2018 del 22/10/2018 con la quale l'Ufficio Tecnico ribadiva la diffida alla ripresa dei lavori fino all'individuazione di un nuovo coordinatore per la sicurezza e contestava alla proprietà il mancato pagamento dell'importo relativo al costo di costruzione e della sanzione. **All'oggi**, per quanto emerso dall'archivio comunale, **non risulta depositata alcuna comunicazione di nuova nomina e/o versamento di quanto dovuto.**

Quanto rappresentato nella documentazione grafica di progetto allegata alla Denuncia di Inizio Attività sopra riportata **non è conforme** a quanto accertato in luogo durante l'accesso ai beni eseguiti; di seguito di elencano gli interventi attuati e non autorizzati:

- Piano Terra – Appartamento 3A: diversa ripartizione della camera 1-cabina armadio
- Piano Primo – Appartamento 3B: è stata realizzata un'unica unità abitativa in sostituzione dei due bilocali progettati, diverso dimensionamento e numero di balconi  
Appartamento 4B: diverso dimensionamento del balcone fronte strada

Si sono altresì rilevate differenti altezze dei piani interrato e primo, dovute in parte alla mancata posa di alcune pavimentazioni interne e alla realizzazione del solaio di copertura dei beni 3B e 4B in pendenza anziché piano, e in parte alle differenti quote dei vari piani rispetto alla quota zero di riferimento delle vie Battistoni Sassi e De Amicis; si evidenzia l'impossibilità di una esatta rilevazione delle predette misure dal parte dello scrivente CTU a causa dello stato di abbandono nel quale versa il terreno circostante gli immobili, deposito di materiali di costruzione e scarti, aggrediti da erbacce infestanti e arbusti vari.

Poiché il titolo autorizzativo, depositato in data 11/12/2015, risulta essere scaduto avendo esaurito la sua efficacia alla data del 15/01/2019 (validità pari a tre anni dall'inizio lavori) andrà depositato un nuovo progetto per la sanatoria delle opere eseguite in difformità agli elaborati licenziati e delle opere residue e/o in variante da eseguire per il complemento del cantiere.

Considerata la soggettività di quanto ancora da eseguire, che dipende dalle scelte che verranno applicate dai futuri proprietari, non è possibile attualmente quantificare né costi di adeguamento tecnico né tanto meno oneri o sanzioni da versarsi all'Amministrazione Comunale di Stradella.

**5) Sedime di terreno**, di cui al Fg. 19 Part. 850, sito in Comune di Stradella (PV) Viale Libertà angolo Via Monastero.

Il bene immobile di cui al punto 5) risulta classificato in "Ambiti non soggetti a trasformazioni - Ambito a verde privato" normato ai sensi dell'art. 79 delle Norme di Attuazione – Piano delle Regole del vigente P.G.T.. Si evidenzia l'utilizzo attuale a parcheggio, in contrasto con la destinazione urbanistica vigente.



### 7.3.2 Accertamento conformità catastale

#### 1) **Villetta unifamiliare** – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 1

Attualmente la planimetria catastale **corrisponde parzialmente** allo stato dei luoghi e all'elaborato grafico progettuale licenziato; una volta ripristinato lo stato dei luoghi e regolarizzate le minime discrepanze rilevate al piani terra e primo, andrà presentata pratica di variazione catastale con procedura Docfa per corretta rappresentazione grafica; l'importo per la redazione ed il deposito dell'aggiornamento catastale è quantificabile in euro 500,00 oltre IVA e accessori.

#### 2) **Autorimessa con annessi accessori e cortile** – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 2

Attualmente la planimetria catastale **corrisponde** all'elaborato grafico progettuale licenziato e **non corrisponde** allo stato dei luoghi; una volta attuata la messa in ripristino dell'unità immobiliare la conformità catastale risulterà accertata.

#### 3) **Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 987

#### 4) **Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 988

Ad oggi le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano classificate nella categoria F/6 – Fabbricato in attesa di dichiarazione e pertanto non risultano ancora depositate, presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, le planimetrie catastali, così come da disposizioni per gli immobili in corso di costruzione.

L'avvenuto completamento delle opere edili, attestato dalla fine lavori comunale, andranno predisposte due pratiche di aggiornamento catastale per nuova costruzione.

#### 5) **Sedime di terreno**, di cui al Fg. 19 Part. 850, sito in Comune di Stradella (PV) Viale Libertà angolo Via Monastero.

Si attesta la conformità catastale del bene in esecuzione.

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari oggetto del presente Rapporto di Stima sono da considerarsi disabitate.

Il comune di Stradella (PV) è collegato con la città di Pavia (capoluogo di provincia) attraverso autolinee extraurbane. Il paese è servito da: farmacie, ufficio postale, banche, scuole d'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di I grado e scuole secondarie di II grado.



Il Comune di Stradella conta 11.658 abitanti ed il suo territorio ha una superficie di 18,77 Kmq.

## 9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

## 10. STATO DELL'IMMOBILE (stato giuridico)

- 1) **Villetta unifamiliare** – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 1
- 2) **Autorimessa con annessi accessori e cortile** – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 2  
Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo effettuato, erano disabitate e pertanto sono da considerarsi "giuridicamente libere alla vendita"
- 3) **Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 987
- 4) **Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 988  
Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo effettuato, erano disabitate in quanto ancora in corso di costruzione e pertanto sono da considerarsi "giuridicamente libere alla vendita"
- 5) **Sedime di terreno**, di cui al Fg. 19 Part. 850, sito in Comune di Stradella (PV) Viale Libertà angolo Via Monastero.  
L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo effettuato, risultava occupata da alcune autovetture.

## 11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Unità Immobiliari - Catasto Fabbricati

- 1) **Villetta unifamiliare** – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 1
- 2) **Autorimessa con annessi accessori e cortile** – Regione Gavazzola n. 16 - Fg. 21 Part. 964 Sub. 2

Attuali proprietari, dal 09/11/2009 e 16/04/2010, dei sedimi di terreno sui quali sono stati edificati i beni di cui ai punti 1) e 2)

[REDACTED]



Precedenti proprietari dal 15/02/1993 al 08/11/2009 dei sedimi di terreno sui quali sono stati edificati i beni di cui ai punti 1) e 2)

[REDACTED]  
in forza di testamento olografo della signora [REDACTED] pubblicato con verbale a rogito [REDACTED] il 13/03/1993 al n. 45146/16097 di rep., come da denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Stradella il 04/08/1993 al n. 59 vol. 231

Precedenti proprietari dal 01/11/1983 al 08/11/2009 dei sedimi di terreno sui quali sono stati edificati i beni di cui ai punti 1) e 2)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
in forza di

- denuncia di successione in morte della signora [REDACTED] registrata all'Ufficio del Registro di Stradella il 01/11/1984 al n. 71 vol. 175
- denuncia di successione in morte del signor [REDACTED] registrata all'Ufficio del Registro di Stradella il 07/11/1991 al n. 54 vol. 220

**3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 987

**4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** - Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis - Fg. 15 Part. 988

Attuali proprietari, dal 16/03/2016, del sedime di terreno sul quale sono stati edificati i beni di cui ai punti 3) e 4)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Precedenti proprietari dal 09/01/2014 al 15/03/2016 del sedime di terreno sul quale sono stati edificati i beni di cui ai punti 3) e 4)

[REDACTED]  
in forza di testamento olografo del signor [REDACTED] pubblicato con verbale a rogito [REDACTED] il 13/02/2014 al n. 19793/10022 di rep., come risulta dalla dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Stradella il 02/09/2014 al n. 353 vol. 4735. Si precisa che nel succitato testamento è stato disposto un legato di usufrutto generale a favore della signora T [REDACTED], la quale vi ha rinunciato a rogito notaio [REDACTED] il 10/06/2014 al n. 373725/4992 di rep.

Precedenti proprietari anteriori al ventennio del sedime di terreno sul quale sono stati edificati i beni di cui ai punti 3) e 4)



[REDACTED]  
Unità Immobiliari - Catasto Terreni

**5) Sedime di terreno**, di cui al Fg. 19 Part. 850, sito in Comune di Stradella (PV) Viale Libertà angolo Via Monastero.

Attuali proprietari dal 27/02/2009

[REDACTED]  
[REDACTED]  
in forza di verbale assemblea per modifica intestazione in atto a rogito notaio [REDACTED] in Stradella del 27/02/2009 n. 13931 di rep.

Precedenti proprietari dal 10/05/2006 al 26/02/2009

[REDACTED]  
in forza di atto di compravendita del 10/05/2006 a firma [REDACTED] n. 57181/25431 di rep.

Precedenti proprietari anteriori al ventennio

## 12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di vendita si identificano in:

**1) Villetta unifamiliare** sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) sita in Comune di Stradella (PV) – Regione Gavazzola n. 16

L'abitazione è composta da:

- al Piano Terra: ampio locale di ingresso adibito a soggiorno\_pranzo, cucina, corridoio, bagno e scala di accesso ai piani primo e seminterrato, oltre a balcone affacciantesi sul sottostante cortile e portico
- al Piano Primo: disimpegno, tre camere da letto, bagno e balcone.

Completa l'unità abitativa area esterna a giardino, recintata.

Altezza locali abitazione PT     H = 2,70 ml

Altezza locali abitazione P1     H = 3,15 ml media

### ***Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato residenziale***

Tetto:                     Struttura portante in legno (travetti-assito) con manto di copertura in tegole in cemento.

Canali, pluviali e scossaline:     in rame.

Fondazioni:             in cemento armato.

Strutture portanti verticali: pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio.





Facciate esterne: cappotto termico intonacato al civile e tinteggiate.

Zoccolatura: in piastrelle di ceramica per esterni, altezza cm. 15.

Marciapiedi e camminamenti: in piastrelle di ceramica per esterni dim. cm. 15 x 30, bordature in lastre di serizzo.

### ***Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare***

- Pavimenti: P.T. soggiorno\_pranzo, cucina e corridoio 1 in piastrelle di ceramica effetto cotto, dimensioni varie. Bagno 1 in piastrelle di ceramica dim. cm. 33 x 33.  
P.1° camere e disimpegno in piastrelle di ceramica dim. cm. 60 x 30.  
Bagno 2 in piastrelle di ceramica ruvida dim. cm. 60 x 30.
- Pareti e soffitti: P.T., dove non rivestite, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.  
P.1°, dove non rivestite, pareti intonacate al civile e tinteggiate, soffitti in legno a vista.
- Rivestimenti: P.T. bagno 1, pareti rivestite in piastrelle di ceramica dim. cm. 50 x 20 fino ad un'altezza di ml. 2,20  
P.1° bagno 2, pareti rivestite in piastrelle di ceramica dim. cm. 60 x 30 fino ad un'altezza di ml. 1,50
- Zoccolatura: in piastrelle di ceramica, altezza cm. 7.
- Serramenti interni: Portine interne in legno verniciato bianco con specchiatura in vetro satinato, ad un'anta con apertura a battente; porta soggiorno-pranzo/cucina a due ante scorrevoli a scomparsa nel muro.
- Serramenti esterni: Porta di primo ingresso blindata del tipo tamburato con impiallacciatura, in legno naturale lucido, modanata sulla facciata esterna, completa di ferramenta, serratura con chiavi e maniglia. I serramenti di finestre e porte finestre sono in legno naturale verniciato bianco, completi di doppi vetri e maniglie di chiusura in acciaio satinato, persiane esterne in legno tinto con apertura parte a ventola e parte a scorrere, completi di apparecchi di chiusura e zanzariere.
- Davanzali e soglie: in lastre di serizzo grezzo, spessore cm. 3.
- Scala: struttura portante in c.a., pedate rivestite in lastre di serizzo grezzo, spessore cm. 3, pedate intonacate e tinteggiate, parapetti in ferro lavorato verniciato.
- Balcone: soletta in c.a.; pavimento in piastrelle di ceramica per esterni dim. cm. 15 x 30, refilato in lastre di serizzo, parapetto in ferro verniciato.
- Portico: pilastri portanti in c.a. intonacato e tinteggiato, tetto a due falde con struttura in travi, travetti e assito in legno a vista e manto di copertura in tegole in cemento, lattoneria in rame.
- Giardino: inerbato e piantumato, recintato lungo la via pubblica con muretto in c.a. a vista e soprastante cancellata in ferro verniciato, munito di cancelletto pedonale ad un'anta e cancello carraio scorrevole automatizzato.



## CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto non visibile, probabilmente del tipo sottotraccia, con cavi elettrici in tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso, interruttori, prese elettriche e placche in pvc bianco (ditta Vimar), quadro interruttori differenziali interno. N. 2 apparecchi citofonici (ditta Comelit) distribuiti sui due piani abitativi  
Impianto senza corrente elettrica. Stato di manutenzione buono.  
Conformità non verificata.

Impianto idrosanitario: Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale.  
Impianto privo di acqua. Stato di manutenzione buono.  
Conformità non verificata.

Apparecchi idrosanitari: Bagno 1 - Sono in essere apparecchi idrosanitari in ceramica dura bianca completi di reti di distribuzione, rubinetterie in acciaio e scarichi: lavandino incassato, vaso a sedile e bidet del tipo sospesi (ditta Dolomite), piatto doccia dim. cm. 100 x 80 con box doccia in vetro temprato.  
Bagno 2 - Sono in essere apparecchi idrosanitari in ceramica dura bianca completi di reti di distribuzione, rubinetterie in acciaio e scarichi: vaso a sedile e bidet del tipo sospesi (ditta Dolomite), vasca idromassaggio rettangolare in vetroresina bianca, piatto doccia dim. cm. 90 x 70 (ditta Pozzi-Ginori) con box doccia in vetro temprato.

Impianto di riscaldamento: Impianto del tipo autonomo a gas metano con caldaia murale esterna, a pannelli radianti; cronotermostato ambiente posizionato nel corridoio 1. Conformità non verificata.

Impianto di condizionamento: Impianto presente nelle sole camere 1 e 2 composto da due split\_inverter a muro (ditta Mariani Clima), per il raffrescamento dell'aria, con motori esterni.

**2) Autorimessa con annessi accessori e cortile** posta in piano interrato (P.S1) sita in Comune di Stradella (PV) Regione Gavazzola n. 16

L'autorimessa è costituita da un unico locale, con accesso esterno dal cortile esclusivo recintato, e dal quale si accede tramite un breve corridoio ad un locale taverna, una lavanderia e il vano scala di collegamento all'unità abitativa posta al piano terra.

Altezza locale PT H = 2,80 ml

### ***Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato residenziale***

Tetto: Struttura portante in legno (travetti-assito) con manto di copertura in

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



tegole in cemento.

Canali, pluviali e scossaline: in rame.

Fondazioni: in cemento armato.

Strutture portanti verticali: pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio.

Facciate esterne: cappotto termico intonacato al civile e tinteggiate.

Zoccolatura: in piastrelle di ceramica per esterni, altezza cm. 15.

Marciapiedi e camminamenti: in piastrelle di ceramica per esterni dim. cm. 15 x 30, bordature in lastre di serizzo.

### ***Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare***

Pavimenti: taverna e corridoio 2 in listoni di ceramica effetto parquet, dimensioni cm. 97 x 16, lavanderia in listoni di ceramica effetto parquet, dimensioni cm. 95 x 24, autorimessa in piastrelle di ceramica dim. 30 x 30.

Pareti e soffitti: intonacati al civile e tinteggiati.

Rivestimenti: lavanderia, pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di ml. 1,40; taverna con parete attrezzata rivestita in piastrelle di ceramica per un'altezza di cm. 80 (circa cm. 60 da terra). Presenza di allaccia per cucina (attacchi acqua, scarichi, ecc...)

Zoccolatura: in legno bianco, altezza cm. 8.

Serramenti interni: Portina interna lavanderia in legno verniciato bianco con specchiatura in vetro satinato, ad un'anta con apertura a battente; porta autorimessa blindata del tipo tamburato con impiallacciatura sulle due facce in legno. Porta carraia del tipo sezionale con apertura automatizzata (ditta Breda).

Serramenti esterni: Serramento finestra locale taverna in pvc bianco, con doppi vetri, zanzariera e inferriata fissa verniciata.

Cortile: recintato e pavimentato in battuto di cemento elicotterato, munito di cancello carraio scorrevole automatizzato.

### **CARATTERISTICHE IMPIANTI**

Impianto elettrico: Impianto in parte non visibile (probabilmente del tipo sottotraccia) e parte esterno, con cavi elettrici in tubi di PVC, apparecchi di comando da incasso, interruttori, prese elettriche e placche in pvc bianco (ditta Vimar). N. 1 apparecchio citofonico (ditta Comelit).  
Impianto senza corrente elettrica. Stato di manutenzione buono.  
Conformità non verificata.

Impianto idrosanitario: Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale.  
Impianto privo di acqua. Stato di manutenzione buono.



Conformità non verificata.

Apparecchi idrosanitari: Lavanderia - Sono in essere un lavatoio in pvc bianco, un vaso a sedile in ceramica bianca e cassetta espansione esterna e un piatto doccia in ceramica bianca con box in pvc.

Impianto di riscaldamento: inesistente. Presenza di scaldasalviette elettrico nel locale lavanderia.

**3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** sviluppatosi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) ed uno interrato (P.S1), in corso di costruzione, sito in Comune di Stradella (PV) – Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis

Il complesso residenziale è costituito da un edificio indipendente, avente il lato sud in aderenza con il fabbricato di cui al successivo punto 4), suddiviso in cinque distinte unità immobiliari disimpegnate tra loro mediante vano scala e aree esterne comuni. I beni, in corso di completamento, sono così distinti:

A) Appartamento posto al piano terra e composto da ampio locale d'ingresso destinato a soggiorno\_pranzo\_cottura, un disimpegno, una camera da letto con annessa cabina armadio, bagno, una seconda camera da letto, un balcone scoperto ed un portico

Altezza locali abitazione PT      H = 2,72 ml

B) Appartamento posto al piano primo e composto da ampio locale d'ingresso destinato a soggiorno\_pranzo\_cottura, un disimpegno, due camere da letto, due bagni, due balconi ed una loggia

Altezza locali abitazione P1°      Soggiorno\_pranzo\_cottura H = 3,96 ml. media  
Altri locali H = 4,13 ml. Media

C) Locale autorimessa con unico accesso carraio

Altezza locale PS1      H = 2,50 ml.

D) Locale autorimessa con unico accesso carraio

Altezza locale PS1      H = 2,50 ml.

E) Locale autorimessa con unico accesso carraio

Altezza locale PS1      H = 2,50 ml.

Completano i beni immobili il vano scala comune di collegamento dei tre piani edificati, il piccolo locale comune posto al piano seminterrato e il terreno incolto, recintato con rete da cantiere, circondante l'edificio su tre lati.



### ***Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato residenziale***

- Tetto:** Struttura portante in legno (travetti-assito) con manto di copertura in tegole in cemento.
- Canali, pluviali e scossaline:** in rame.
- Fondazioni:** in cemento armato.
- Strutture portanti verticali:** pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio.
- Facciate esterne:** cappotto termico intonacato al civile e tinteggiate.
- Scala:** struttura portante in c.a., pedate e alzate rivestite in laste di serizzo, spessore cm. 3, senza parapetto; pianerottoli in battuto di cemento.

### ***Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare A)***

- Pavimenti:** tutti i locali sono pavimentati in piastrelle di ceramica effetto parquet, dim. cm. 60 x 15.
- Pareti e soffitti:** pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.
- Rivestimenti:** bagno: pareti rivestite in piastrelle di ceramica dim. cm. 60 x 15 fino ad un'altezza di ml. 1,35; angolo doccia rivestito con piastrelle in ceramica dim. cm. 60 x 30, altezza ml. 2,10  
P.1° bagno 2, pareti rivestite in piastrelle di ceramica dim. cm. 60 x 30 fino ad un'altezza di ml. 1,50
- Zoccolatura:** in piastrelle di ceramica simili alla pavimentazione, altezza cm. 8.
- Serramenti interni:** N. 2 portine interne ad un'anta cieca in legno verniciato bianco impiallacciato, complete di serratura e maniglie.
- Serramenti esterni:** Porta di primo ingresso blindata del tipo tamburato con impiallacciatura, in legno naturale lucido, completa di ferramenta, serratura e maniglia. I serramenti di finestre e porte finestre sono in pvc bianco, completi di doppi vetri e maniglie di chiusura in acciaio satinato, persiane esterne in pvc con apertura parte a ventola, completi di apparecchi di chiusura e zanzariere.
- Davanzali e soglie:** in lastre di serizzo grezzo, spessore cm. 3.
- Balcone:** soletta in c.a.; pavimento in piastrelle di ceramica effetto parquet, dim. cm. 60 x 15., refilato in lastre di serizzo, parapetto in ferro verniciato.
- Portico:** pilastri portanti in c.a. a vista, pavimento in piastrelle di ceramica effetto parquet, dim. cm. 60 x 15., refilato in lastre di serizzo.

### **CARATTERISTICHE IMPIANTI**

- Impianto elettrico:** predisposizione, incompleto.
- Impianto idrosanitario:** Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale. Impianto incompleto e privo di acqua.
- Apparecchi idrosanitari:** E' in essere il solo piatto doccia in ceramica dura bianca completo



di reti di distribuzione, dim. cm. 80 x 120.

Impianto di riscaldamento: predisposizione per impianto del tipo autonomo a gas metano con caldaia murale esterna, a pannelli radianti, incompleto.

Impianto di condizionamento: predisposizione per impianto con split\_inverter a muro e motori esterni, incompleto.

### ***Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare B)***

Pavimenti: tutti i locali, ad esclusione dei bagni, sono pavimentati in piastrelle di ceramica dim. cm. 60 x 60, posa diagonale. Bagni pavimentati con piastrelle di ceramica, bagno 1 dim. cm. 33 x 33 e bagno 2 dim. cm. 20 x 20.

Pareti e soffitti: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.

Rivestimenti: bagno 1: pareti rivestite in piastrelle di ceramica dim. cm. 20 x 20 fino ad un'altezza di ml. 1,40; angolo doccia rivestito con piastrelle in ceramica dim. cm. 20 x 20, altezza ml. 2,20;  
bagno 2, pareti rivestite in piastrelle di ceramica dim. cm. 50 x 20 fino ad un'altezza di ml. 1,40; angolo doccia rivestito con piastrelle in ceramica dim. cm. 50 x 20, altezza ml. 2,20;

Zoccolatura: in piastrelle di ceramica simili alla pavimentazione, altezza cm. 8.

Serramenti interni: portine interne ad un'anta cieca in legno verniciato bianco impiallacciato, prive di serrature e maniglie.

Serramenti esterni: Porta di primo ingresso blindata del tipo tamburato con impiallacciatura, in legno naturale lucido, completa di ferramenta, serratura e maniglia. I serramenti di finestre e porte finestre sono in pvc bianco, completi di doppi vetri e maniglie di chiusura in acciaio satinato, persiane esterne in pvc con apertura parte a ventola, completi di apparecchi di chiusura e zanzariere.

Davanzali e soglie: in lastre di serizzo grezzo, spessore cm. 3.

Balconi: soletta in c.a.; pavimento in piastrelle di ceramica per esterni, dim. cm. 24 x 12, refilato in lastre di serizzo, parapetto in ferro verniciato.

Loggia: pilastri portanti in c.a. a vista, pavimento in piastrelle di ceramica per esterni, dim. cm. 24 x 12, refilato in lastre di serizzo.

### **CARATTERISTICHE IMPIANTI**

Impianto elettrico: predisposizione, incompleto.

Impianto idrosanitario: Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale. Impianto incompleto e privo di acqua.

Apparecchi idrosanitari: Sono in essere i soli piatti doccia in ceramica dura bianca completo di reti di distribuzione, bagno 1 dim. cm. 70 x 90, bagno 2 dim.



cm. 120 x 80

Impianto di riscaldamento: predisposizione per impianto del tipo autonomo a gas metano con caldaia murale esterna, a pannelli radianti, incompleto.

Impianto di condizionamento: predisposizione per impianto con split\_inverter a muro e motori esterni, incompleto.

### ***Caratteristiche e finiture interne delle unità immobiliari C) – D) - E)***

Pavimenti: al rustico, in battuto di cemento, da completare

Pareti e soffitti: parzialmente intonacati al civile

Rivestimenti: assenti

Serramenti interni: assenti

Serramenti esterni: assenti

### **CARATTERISTICHE IMPIANTI**

Impianto elettrico: assente.

Impianto idrosanitario: assente.

Impianto di riscaldamento: assente.

### **4) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** sviluppatosi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) ed uno interrato (P.S1), in corso di costruzione, sito in Comune di Stradella (PV) – Via Battistoni Sassi

Il complesso residenziale è costituito da un edificio indipendente, avente il lato nord in aderenza con il fabbricato di cui al precedente punto 3), suddiviso in quattro distinte unità immobiliari disimpegnate tra loro mediante vano scala e aree esterne comuni. I beni, in corso di completamento, sono così distinti:

A) Appartamento posto al piano terra e composto da soggiorno\_pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni ed un portico

Altezza locali abitazione PT      H = 2,77 ml

B) Appartamento posto al piano primo e composto da soggiorno\_pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni, un balcone ed un portico

Altezza locali abitazione P1°      Soggiorno\_pranzo H = 3,95 ml. media

Cucina H = 3,55 ml. media

Bagno 1 H = 4,94 ml. media

Altri locali H = 3,89 ml. media



C) Locale autorimessa con unico accesso carraio  
Altezza locale PS1 H = 2,50 ml.

D) Locale autorimessa con unico accesso carraio  
Altezza locale PS1 H = 2,50 ml.

Completano i beni immobili il vano scala comune di collegamento dei tre piani edificati e il terreno incolto, recintato con rete da cantiere, circondante l'edificio su tre lati.

### ***Caratteristiche edilizie visibili esterne del fabbricato residenziale***

Tetto: Struttura portante in legno (travetti-assito) con manto di copertura in tegole in cemento.

Canali, pluviali e scossaline: in rame.

Fondazioni: in cemento armato.

Strutture portanti verticali: pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio.

Facciate esterne: cappotto termico intonacato al civile e tinteggiate.

Scala: struttura portante in c.a., pedate e alzate rivestite in laste di serizzo, spessore cm. 2, senza parapetto; pianerottoli in battuto di cemento.

### ***Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare A)***

Pavimenti: gli unici locali pavimentati sono i due servizi igienici, in piastrelle di ceramica delle dim. di cm. 33 x 33

Pareti e soffitti: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.

Rivestimenti: bagni con pareti rivestite in piastrelle di ceramica dim. cm. 33 x 25 fino ad un'altezza di ml. 2,00, non stuccati

Zoccolatura: assente

Serramenti interni: assenti, solo falsi telai

Serramenti esterni: Porta di primo ingresso assente. I serramenti di finestre e porte finestre sono in pvc bianco, completi di doppi vetri e maniglie di chiusura in acciaio satinato, persiane esterne in pvc con apertura parte a ventola, completi di apparecchi di chiusura e zanzariere.

Davanzali e soglie: in lastre di serizzo grezzo, spessore cm. 3.

Balcone-portico: soletta in c.a.; pavimento in piastrelle di ceramica per esterni, dim. cm. 24 x 12, non stuccate, refilato in lastre di serizzo, zoccolatura in piastrelle simili al pavimento, altezza cm. 12.

### **CARATTERISTICHE IMPIANTI**

Impianto elettrico: predisposizione, incompleto.

Impianto idrosanitario: Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in





ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale. Impianto incompleto e privo di acqua.

Apparecchi idrosanitari: Sono in essere i soli piatti doccia in ceramica dura bianca completi di reti di distribuzione, bagno 2 dim. cm. 70 x 90, bagno 1 dim. cm. 120 x 80

Impianto di riscaldamento: predisposizione per impianto del tipo autonomo a gas metano con caldaia murale esterna, a pannelli radianti, incompleto.

Impianto di condizionamento: predisposizione per impianto con split\_inverter a muro e motori esterni, incompleto.

### ***Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare B)***

Pavimenti: tutti i locali, ad esclusione dei bagni, sono pavimentati in piastrelle di ceramica dim. cm. 60 x 30, posa diagonale. Bagni pavimentati con piastrelle di ceramica, dim. cm. 33 x 33, incompleto nel bagno 1

Pareti e soffitti: pareti intonacati al civile e tinteggiati, soffitti in legno a vista

Rivestimenti: bagni con pareti rivestite in piastrelle di ceramica dim. cm. 33 x 25 fino ad un'altezza di ml. 2,00, non stuccati; due pareti del locale cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica dim. cm. 20 x 20 fino ad un'altezza di 1,60 ml., non stuccate

Zoccolatura: assente

Serramenti interni: assenti, solo falsi telai

Serramenti esterni: Porta di primo ingresso assente. I serramenti di finestre e porte finestre sono in pvc bianco, completi di doppi vetri e maniglie di chiusura in acciaio satinato, persiane esterne in pvc con apertura parte a ventola, completi di apparecchi di chiusura e zanzariere.

Davanzali e soglie: in lastre di serizzo grezzo, spessore cm. 3.

Balcone-portico: soletta in c.a.; pavimento in piastrelle di ceramica per esterni, dim. cm. 24 x 12, non stuccate, refilato in lastre di serizzo, zoccolatura in piastrelle simili al pavimento, altezza cm. 12, parapetti in ferro verniciato.

### **CARATTERISTICHE IMPIANTI**

Impianto elettrico: predisposizione, incompleto.

Impianto idrosanitario: Impianto non visibile probabilmente del tipo incassato con tubi in ferro zincato Mannesmann con allacciamento alla rete idrica comunale. Impianto incompleto e privo di acqua.

Apparecchi idrosanitari: E' in essere, nel bagno 2, il solo piatto doccia in ceramica dura bianca completo di reti di distribuzione, dim. cm. 90 x 70

Impianto di riscaldamento: predisposizione per impianto del tipo autonomo a gas metano



con caldaia murale esterna, a pannelli radianti, incompleto.

Impianto di condizionamento: predisposizione per impianto con split\_inverter a muro e motori esterni, incompleto.

### ***Caratteristiche e finiture interne delle unità immobiliari C) - D)***

Pavimenti: al rustico, in battuto di cemento, da completare

Pareti e soffitti: intonacati al civile

Rivestimenti: assenti

Serramenti interni: assenti

Serramenti esterni: assenti

### **CARATTERISTICHE IMPIANTI**

Impianto elettrico: assente.

Impianto idrosanitario: assente.

Impianto di riscaldamento: assente.

**5) Sedime di terreno**, di cui al Fg. 19 Part. 850, sito in Comune di Stradella (PV) Viale Libertà angolo Via Monastero.

Il terreno in esecuzione, utilizzato come parcheggio pubblico, risulta asfaltato e delimitato a sud e ovest da recinzioni private e a nord e est dalle vie pubbliche Libertà e Monastero.

## **13.SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI**

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

1. la superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;
2. il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
3. il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
4. il 50% della superficie dei balconi fino a ml. 1,20 di larghezza;
5. dal 30% al 50% della superficie delle terrazze (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

**1) Villetta unifamiliare** sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) sita in Comune di Stradella (PV) – Regione Gavazzola n. 16

Fg. 21 Part. 964 Sub. 1



Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Soggiorno pranzo	32,37	38,83	1,00	38,83	nord-sud-est	
PT	Cucina	11,51	13,80	1,00	13,80	nord	
PT	Corridoio 1	4,11	5,77	1,00	4,11	cieco	
PT	Bagno 1	5,91	7,57	1,00	7,57	sud	
PT	Scala	/	5,94	1,00	5,94	cieco	
PT	Portico	8,91	9,31	0,50	4,65	est	
PT	Balcone 1	/	10,92	0,50	5,46	nord	
P1	Camera 1	15,52	18,34	1,00	18,34	nord	
P1	Camera 2	15,88	19,45	1,00	19,45	nord	
P1	Camera 3	10,79	14,18	1,00	14,18	sud	
P1	Disimpegno	4,41	4,80	1,00	4,80	cieco	
P1	Bagno 2	8,00	9,92	1,00	9,92	sud	
P1	Scala	/	5,22	1,00	5,22	cieco	
					<b>152,27</b>		
PT	Giardino (catastale)	/	439,39	0,02	8,79	nord-est-sud	inerbato
					<b>8,79</b>		

**2) Autorimessa con annessi accessori e cortile** posta in piano interrato (P.S1) sita in Comune di Stradella (PV) Regione Gavazzola n. 16

Fg. 21 Part. 964 Sub. 2

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PS1	Taverna	26,74	33,53	0,50	16,76	nord	
PS1	Corridoio 2	6,26	6,77	0,50	3,38	cieco	
PS1	Lavanderia	7,43	9,28	0,50	4,64	cieco	
PS1	Scala	/	3,50	0,50	1,75	cieco	
					<b>26,53</b>		
PS1	Cortile	/	117,10	0,02	2,34	nord-est-sud	
					<b>2,34</b>		
PS1	Autorimessa	16,24	18,84	a corpo	<b>a corpo</b>	nord	

**3) Edificio a destinazione residenziale ed accessori** sviluppatosi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) ed uno interrato (P.S1), in corso di costruzione, sito in Comune di Stradella (PV) – Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis

Fg. 15 Part. 987



A) Appartamento posto al piano terra

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Soggiorno pranzo - cottura	30,11	37,45	1,00	37,45	Nord-ovest	In corso costruzione
PT	Disimpegno	2,00	2,32	1,00	2,32	cieco	In corso costruzione
PT	Camera 1 cabina armadio	16,84	21,94	1,00	21,94	est	In corso costruzione
PT	Bagno	5,49	6,84	1,00	6,84	est	In corso costruzione
PT	Camera 2	11,91	14,66	1,00	14,66	est	In corso costruzione
PT	Portico	12,92	13,00	0,50	6,50	nord-ovest	In corso costruzione
PT	Balcone	/	2,73	0,50	1,36	est	In corso costruzione
					<b>91,07</b>		

B) Appartamento posto al piano primo

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
P1	Soggiorno pranzo - cottura	30,09	37,45	1,00	37,45	Nord-ovest	In corso costruzione
P1	Disimpegno	2,04	2,36	1,00	2,36	cieco	In corso costruzione
P1	Camera 1	13,98	18,31	1,00	18,31	est	In corso costruzione
P1	Bagno 1	4,39	5,40	1,00	5,40	est	In corso costruzione
P1	Bagno 2	4,87	6,05	1,00	6,05	est	In corso costruzione
P1	Camera 2	10,93	13,64	1,00	13,64	est	In corso costruzione
P1	Loggia	12,92	13,00	0,50	6,50	nord-ovest	In corso costruzione
P1	Balcone 1	/	17,14	0,50	8,57	ovest-nord	In corso costruzione
P1	Balcone 2	/	3,40	0,50	1,70	est	In corso costruzione
					<b>99,98</b>		

C) Locale autorimessa con unico accesso carraio



Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PS1	Autorimessa	31,32	34,16	A corpo	<b>A corpo</b>	est	In corso costruzione

D) Locale autorimessa con unico accesso carraio

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PS1	Autorimessa	23,59	25,27	A corpo	<b>A corpo</b>	est	In corso costruzione

E) Locale autorimessa con unico accesso carraio

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PS1	Autorimessa	22,70	26,17	A corpo	<b>A corpo</b>	est	In corso costruzione

- 4) **Edificio a destinazione residenziale ed accessori** sviluppantesi su due piani fuori terra (P.T. e 1°) ed uno interrato (P.S1), in corso di costruzione, sito in Comune di Stradella (PV) – Via Battistoni Sassi

Fig. 15 Part. 988

A) Appartamento posto al piano terra

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Soggiorno pranzo	22,00	27,35	1,00	27,35	ovest	In corso costruzione
PT	Cucina	13,42	16,85	1,00	16,85	ovest	In corso costruzione
PT	Disimpegno	2,25	2,69	1,00	2,69	cieco	In corso costruzione
PT	Bagno 1	6,29	7,37	1,00	7,37	sud	In corso costruzione
PT	Camera 1	14,94	18,09	1,00	18,09	est	In corso costruzione
PT	Bagno 2	4,70	6,00	1,00	6,00	est	In corso costruzione
PT	Camera 2	11,67	15,12	1,00	15,12	est	In corso costruzione
PT	Portico	/	6,05	0,50	3,02	ovest	In corso costruzione
					<b>96,49</b>		



B) Appartamento posto al piano primo

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
P1	Soggiorno pranzo	22,08	26,48	1,00	26,48	ovest	In corso costruzione
P1	Cucina	13,49	16,85	1,00	16,85	ovest	In corso costruzione
P1	Disimpegno	2,42	2,76	1,00	2,76	dieco	In corso costruzione
P1	Bagno 1	6,19	7,37	1,00	7,37	sud	In corso costruzione
P1	Camera 1	15,05	18,20	1,00	18,20	est	In corso costruzione
P1	Bagno 2	4,96	6,02	1,00	6,02	est	In corso costruzione
P1	Camera 2	11,58	14,92	1,00	14,92	est	In corso costruzione
P1	Portico	/	4,59	0,50	2,29	ovest	In corso costruzione
P1	Balcone	/	14,05	0,50	7,02	ovest	In corso costruzione
					<b>101,91</b>		

C) Locale autorimessa con unico accesso carraio

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PS1	Autorimessa	37,31	43,16	A corpo	<b>A corpo</b>	est	In corso costruzione

D) Locale autorimessa con unico accesso carraio

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PS1	Autorimessa	40,40	46,21	A corpo	<b>A corpo</b>	est	In corso costruzione

**5) Sedime di terreno - Viale Libertà angolo Via Monastero**

Fig. 19 Part. 850

Piano	Destinazione	Sup. Pav. [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizione
PT	Sedime a parcheggio (catastale)	/	343,00	1,00	<b>343,00</b>		Asfaltato

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



## 14. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA STIMA

### Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia-Territorio, Agenzie Immobiliari Online e Scenario Immobiliare (F.I.M.A.A.).

In considerazione dei prezzi medi delle compravendite riscontrati dalle fonti di informazione sopracitate si ritiene che il valore che più rappresenta il reale prezzo finale dei beni non sia il minimo ma il valore massimo al metro quadro esposto dal Bollettino OMI dell'Agenzia delle Entrate pari ad €. 1.100,00, applicando una riduzione del 18%, ai soli beni di cui ai punti 3) e 4), per la quantificazione dei lavori da ultimarsi (impiantistica, finiture, opere esterne).

Per quanto riguarda le autorimesse si applica una riduzione del 40%, ai soli beni di cui ai punti 3) e 4) per il loro stato "al rustico", sul valore minimo al metro quadrato esposto dal Bollettino OMI dell'Agenzia delle Entrate pari ad €. 1.100,00; la valutazione finale dei box, come consuetudine, viene esposta a corpo ma i valori sono in linea con le considerazioni sopraesposte.

Pertanto:

€/mq 1.100,00 – (18% di 1.100,00) = €/mq 902,00

€/mq 1.100,00 – (40% di 1.100,00) = €/mq 660,00

## 15. VALUTAZIONE DEI BENI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati possano essere alienati in **TRE LOTTI**

### LOTTO UNO

**BENI IMMOBILI IN STRADELLA (PV) – Regione Gavazzola n. 16**

- 1) **Villetta unifamiliare**
- 2) **Autorimessa con annessi accessori e cortile**



Fg. 21 Part. 964

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO (arrotondato)	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
ABITAZIONE e GIARDINO Fg. 21 Part. 964 sub. 1	Mq. 161,06	€. 177.000,00	€. 177.000,00	1/1
LOCALI ACCESSORI e CORTILE Fg. 21 Part. 964 sub. 2	Mq. 28,87	€. 31.700,00	€. 31.700,00	1/1
AUTORIMESSA Fg. 21 Part. 964 sub. 2	A corpo	€. 20.000,00	€. 20.000,00	1/1
<b>TOTALE</b>			<b>€. 228.700,00</b>	

Adeguamenti e correzioni di 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

TOT. €. 228.700,00 X 15%

€. 34.300,00

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti

nessuna

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

nessuna

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale

€. 500,00

Spese relative a lavori di rimessa in pristino delle opere abusive

€. 30.00,00

Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e

non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia

nessuna

TOT. €. 64.800,00

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 228.700,00 - €. 64.800,00 = Euro 163.900,00

diconsieuro **Centosessantatremilanovecento/00**

**LOTTO DUE**

**BENI IMMOBILI IN STRADELLA (PV) – Via Battistoni Sassi angolo Via De Amicis**

Fg. 15 Part. 987





IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO (arrotondato)	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
A) APPARTAMENTO P.T.	Mq. 91,07	€. 82.000,00	€. 82.000,00	1/1
B) APPARTAMENTO P.1°	Mq. 99,98	€. 90.200,00	€. 90.200,00	1/1
C) AUTORIMESSA P.S1	A corpo	€. 22.500,00	€. 22.500,00	1/1
D) AUTORIMESSA P.S1	A corpo	€. 16.700,00	€. 16.700,00	1/1
E) AUTORIMESSA P.S1	A corpo	€. 17.300,00	€. 17.300,00	1/1
<b>TOTALE</b>			<b>€. 228.700,00</b>	

**Adeguamenti e correzioni di 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

TOT. €. 228.700,00 X 15%	€. 34.300,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Oneri comunali insoluti (Costo di Costruzione e sanzioni) - Quota di 1/2	€. 6.370,31
Onerari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari	nessuna
Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia	nessuna
TOT.	<u>€. 40.670,31</u>

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 228.700,00 – €. 40.670,31 = Euro 188.029,69

arrotondamento per la vendita €. **188.000,00**

diconsieuro **Centoottantottomila/00**

**LOTTO TRE**

**BENI IMMOBILI IN STRADELLA (PV) – Via Battistoni Sassi**

Fg. 15 Part. 988



IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE INTERO (arrotondato)	VALORE DI DIRITTO	QUOTA PROPR.
A) APPARTAMENTO P.T.	Mq. 96,49	€. 87.000,00	€. 87.000,00	1/1
B) APPARTAMENTO P.1°	Mq. 101,91	€. 91.900,00	€. 91.900,00	1/1
C) AUTORIMESSA P.S1	A corpo	€. 28.500,00	€. 28.500,00	1/1
D) AUTORIMESSA P.S1	A corpo	€. 30.500,00	€. 30.500,00	1/1
<b>TOTALE</b>			<b>€. 237.900,00</b>	

**Adeguamenti e correzioni di 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

TOT. €. 237.900,00 X 15%	€. 35.700,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Oneri comunali insoluti (Costo di Costruzione e sanzioni) - Quota di 1/2	€. 6.370,31
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari	nessuna
Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia	nessuna
<b>TOT.</b>	<b>€. 42.070,31</b>

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

€. 237.600,00 - €. 42.070,31 = Euro 195.529,69

arrotondamento per la vendita €. **195.500,00**

diconsieuro **Centonovantacinquemilacinquecento/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 04/12/2023

L'Ausiliario del Giudice  
Arch. Riccardo Genta

Allegati:

Giudice: Dott. Francesco Rocca  
Ausiliario del Giudice: Arch. Riccardo Genta



Visure per soggetto  
Visure storiche per immobile  
Estratti di mappa di CT  
Planimetrie catastali Fg. 21 Part. 964 Subb. 1 e 2  
Elaborato planimetrico ed elenco subalterni  
Ufficio Provinciale di Pavia-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera  
Atti di proprietà  
Autorizzazioni edilizie  
Documentazione fotografica  
Banca dati delle quotazioni Immobiliari OMI  
Planimetrie dei beni

