

**TRIBUNALE DI PAVIA  
SEZIONE I CIVILE**

**CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

N. **0244/2023** R.G.E.

**POPP-1 S.r.L. e per essa PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.p.A.**

avverso

**La Debitrice**

**Giudice delle Esecuzioni  
Dott. Francesco Rocca**

data di nomina per l'incarico: 05/09/2023  
data del giuramento: 06/09/2023  
data prossima udienza: 06/02/2023

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**- Relazione Lotto sette -**

*Tecnico incaricato: Xxx. Xxxxxx Xxxxxx  
iscritto all'Albo della Provincia di Xxxx N. XXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX  
indirizzo: Xxxxxxx Xxxx Xxxxxxxx N° XX - Xxxx  
cellulare: XXXXXXXXXXXX  
email: xxxxxx@xxxxxx.xx*

Giudice Dott. Francesco Rocca  
Perito:



**Appartamento da ultimare internamente, con locali al piano terra-rialzato ed al piano primo, con spazio esterno privato, oltre a cantina e due locali ad uso autorimessa al piano interrato del fabbricato condominiale esistente in Comune di San Genesio e Uniti -Pv- in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi  
- Lotto sette -**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:**

**A.1** Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000, riferita all'unità immobiliare con locali al piano terra-rialzato e al piano primo di un edificio condominiale di recente edificazione, realizzata per la funzione residenziale, attualmente priva delle caratteristiche per l'abitabilità poichè necessita dell'esecuzione delle opere di rifinitura interne, scala di collegamento interna tra piano terra- rialzato e primo, pavimenti, elementi sanitari e porte interne, attualmente mancanti, con impianti elettrico e di riscaldamento, parzialmente realizzati ma tutt'ora non funzionanti, che necessitano delle opportune verifiche per il rilascio delle dichiarazioni di conformità degli stessi in base alle normative attualmente vigenti.

Comprese nel Lotto sette, che qui si descrive, ci sono, oltre all'abitazione ancora da ultimare internamente, un locale cantina e due autorimesse al piano semi-interrato della stesso edificio. Il fabbricato condominiale, di recente costruzione, risulta completamente ultimato nelle parti esterne comuni: le murature perimetrali, la copertura, i cortili ed i locali al piano semi-interrato sono state terminate nell'anno 2016.

La forma della costruzione è di tipo irregolare, con due corpi di fabbrica: uno prospiciente la Via Riviera e la Via Fratelli Cervi, di tre piani, di cui uno semi-interrato e due fuori terra, l'altro, che affaccia sulla corte interna, di quattro piani, ovvero uno semi-interrato e tre fuori terra: all'interno di questo complesso edilizio ci sono complessivamente ventidue abitazioni, distribuite al piano terra-rialzato, primo e secondo, le unità immobiliari presenti in questo complesso edilizio sono collegate tra loro da tre vani scala.

L'accesso alla costruzione avviene dai due cancelli pedonali esistenti, uno posto al civico numero 42 della Via Riviera, l'altro al numero 2 della Via Fratelli Cervi: da qui percorrendo la scala esistente si arriva all'androne condominiale, quindi alla corte comune ed allo spazio privato, su cui affaccia il portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare ancora da ultimare, mentre la cantina pertinenziale e le due autorimessa sono raggiungibili utilizzando l'ascensore o scala condominiale, questa che collega tutti i piani dell'edificio, oppure, con automezzi, dall'ingresso carrabile, transitando sul tratto di strada posta sul lato est del condominio, che collega la Via Riviera al cancello dotato di apertura elettrificata comandata a distanza: la strada di accesso ai box è stata ceduta al comune di San Genesio.

I beni immobili compresi nel Lotto sette, qui descritto, sono l'unità immobiliare con locali al piano terra-rialzato e primo, ancora da ultimare, lo spazio privato antistante l'abitazione, la cantina pertinenziale e le due autorimesse al piano semi-interrato.

Come indicato nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia il 19/07/2023 al Reg. Gen. n. 13791 e Reg. Part. n. 9619, dette unità immobiliari sono iscritte all'Ufficio Provinciale di Pavia al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

Giudice Dott. Francesco Rocca  
Perito:



- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 20 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 14 cat. C/6 cl. 2 mq. 23 Via Riviera n 46 PS1 R.C. € 71,27;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 43 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera.

*Coerenze della proprietà condominiale come da mappa NCT:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* mapp.li 78-653-895-1108-1238 e 1239;

*a sud:* mappale 401;

*a ovest:* Via Fratelli Cervi.

*Coerenze al piano terra e primo dell'appartamento da ultimare, al sub 20, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* altra U.I. al sub 21;

*a sud:* corte comune;

*a ovest:* corte comune e altra U.I. al sub 19..

*Coerenze della cantina al sub 20, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* autorimessa al sub 39;

*a sud:* altra cantina al sub 19;

*a ovest:* corridoio comune.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 43 piano semi-interrato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* autorimessa al sub. 14 qui compresa;

*a sud:* ente comune al sub 66;

*a ovest:* autorimessa al sub 42.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 14 piano semi-interrato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* vano scala comune al sub 66;

*a sud:* ente comune al sub 66;

*a ovest:* autorimessa al sub 43 qui compresa.

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia questi immobili sono correttamente intestati in capo alla proprietaria:

- Xx Xxxxxx X.x.X. con sede in Xxx Xxxxxx xx Xxxxx c.f.: XXXXXXXXXXXX, titolare della piena, intera ed elusiva proprietà per quota di 1000/1000.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare descritta al punto A.1 è formata da tre particelle catastali comprese in un fabbricato condominiale di forma irregolare, denominato "Condominio La Riviera", edificato all'interno di un lotto di terreno di superficie mq. 2.300, occupato in parte dall'edificio, in parte dalla corte comune interna ed in parte dalla strada di accesso alle autorimesse.

L'edificio condominiale in esame, che è stato edificato nell'anno 2016, impiegando buoni



materiali, senza particolari elementi architettonici, ma con opere di rifinitura accurate, è composto da due corpi di fabbrica, uno di tre e l'altro di quattro piani, questi ultimi collegati tra loro da due vani con scala ed impianto elevatore realizzati all'interno della costruzione.

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in parola, posto nella zona del centro edificato del Comune di San Genesio ed Uniti, è allacciato alle reti per le pubbliche utenze, asservito dalle le urbanizzazioni principali e dai servizi comunali, con presenza di attività commerciali di vendita al minuto nel circondario e di posteggi pubblici nelle vicinanze: questo tessuto edilizio è caratterizzato dall'esistenza di numerose costruzioni prevalentemente per l'uso residenziale, realizzate con modelli tipologici differenti per dimensione, numero di piani, caratteristiche costruttive e per la scelta di materiali per le finiture.

All'interno di questa costruzione condominiale ci sono trentacinque autorimesse e ventitre cantine al piano semi-interrato e ventidue abitazioni ai piani superiori fuori terra; le unità immobiliari comprese in questo Lotto sette sono: un appartamento con locali al piano terra-rialzato e primo, con antistante area ad uso privato, oltre a cantina pertinenziale al piano semi-interrato e due autorimessa allo stesso livello. L'abitazione non ha i requisiti richiesti dall'abitabilità in quanto mancano le opere di rifinitura interne, mentre la cantina e le due autorimesse risultano ultimate ed agibili. Complessivamente l'intera costruzione residenziale si trova in buono stato di conservazione anche se, come accertato durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 20/12/2023, è necessario procedere all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria per l'eliminazione di tracce di umidità presenti, al piano terra-rialzato, sulle murature perimetrali esterne e, al piano semi-interrato, nell'intradosso del solaio di copertura delle cantine.

Ai locali del piano terra dell'appartamento in esame, si arriva dal cancello pedonale posto in Via Fratelli Cervi n. 2, salendo le scale che portano all'androne, quindi alla corte comune ed all'area ad uso privato, su cui affaccia la porta d'ingresso, oppure dal cancello pedonale che si trova in Via Riviera n. 42. Come precisamente indicato nel grafico planimetrico allegato, estratto dal progetto depositato all'Ufficio Tecnico del Comune di San Genesio, per tale unità immobiliare era prevista la realizzazione di un'abitazione di quattro locali oltre servizi con, al piano terra-rialzato soggiorno, disimpegno, bagno e cucina, al piano primo disimpegno, tre camere e bagno, con terrazzo che affaccia sulla Via Riviera.

Al piano risemi-interrato si arriva utilizzando il vano comune "B", dove ci sono la scala e l'ascensore che collegano tutti i piani dell'edificio, oppure dalla scala esistente in prossimità dell'accesso in Via Riviera n. 42: percorrendo il corridoio comune al sub 4, si trova il locale cantina, compresa anch'essa nel sub 20, mentre l'accesso alle autorimesse al sub 43 e 14 avviene direttamente dal corsello comune.

L'accesso con automezzi ai locali posti al piano semi-interrato della costruzione, si può praticare anche dal cancello carrabile che si trova sul lato est del fabbricato condominiale, collegato alla Via Riviera dalla stradina indicata nella mappa NCT al mapp. 1141.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare al piano terra-rialzato è uguale a quella del piano primo, ovvero pari a mq. **62,50<sup>1</sup>** per ciascun piano, con uno spazio privato esterno di mq. 22,00, un balcone al piano primo di mq. 9,00, l'altezza interna dei locali abitativi misura mt. 2,70; la superficie lorda complessiva del locale ripostiglio al piano cantina è pari a mq. **6,00<sup>2</sup>**, le

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

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dott. Francesco Rocca  
Perito:



autorimesse al sub 43 e al sub 14 hanno uguale superficie e misurano ciascuna mq. **25,50<sup>3</sup>**, l'altezza interna dei locali al piano semi-interrato è mt. 2,50.

All'immobile che si descrive competono quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero complesso in condominio, pari a 48,42 per l'appartamento e la cantina e millesimi 5,323 per l'autorimessa al sub 43 e 5,134 per quella al sub 14. I beni comuni del fabbricato, oltre a quelli già stabiliti dal codice civile, sono il mapp 1112/2 (bene comune ai subb 9-10-26-24-25-29 e 35) disimpegno cantine al piano S1, il mapp. 1112sub 3 (bene comune ai subb 8-30-33-31-17-27-28-32-34) disimpegno delle cantine al piano S1, il mapp. 1112 sub 4 (bene comune non censibile ai subb 18-19-20-65-21-23- e 22) disimpegno delle cantine al piano S1, mapp. 1112 sub 5 bene comune ai subb. 8-27-28-30-31-33 e 34) vano scala ed ascensore lettera B, il mapp. 1112 sub 6 bene comune non censibile ai subb 9-10-24-29-32 e 35) che identifica il vano scala indicato con la lettera A ed il mapp. 1112 sub 66 bene comune a tutti i subalterni (accessi del fabbricato, cortile interno e le aree scoperte, i vani scala ed censore tra piano terra e piano S1, la rampa ed il corsello box ed i vani contatori, oltre al mapp 1302.

**In seguito al frazionamento redatto dallo scrivente ed approvato in data 15/02/2024, registrato al al Prot. 35921, la particella al mappale 1302 di are 00.84, derivata dal mappale 401, sarà da considerarsi bene comune del Condominio La Riviera**

Come risulta dalla documentazione fotografica allegata, le stanze dell'unità immobiliare del piano terra-rialzato e quelle del piano primo sono ancora da ultimare, mentre il locale cantina e le due autorimesse al piano semi-interrato, sono dotati di porta pedonale e carrabile, con impianto elettrico funzionante.

Tutti gli ambienti, all'interno della particella progettata per l'uso residenziale, hanno le caratteristiche prescritte dal Locale Regolamento d'Igiene, altezza interna e superfici illuminanti rispondo alle prescrizioni richieste per il rilascio dell'agibilità e si trovano in buono stato di conservazione, con servizio igienico al piano terra-rialzato, attualmente dotato del solo piatto doccia, al piano primo con vasca, impianto elettrico di tipo sottotraccia con interruttori e dispositivo salvavita, impianto di riscaldamento di tipo condominiale, termosifoni con elementi a colonna.

Le unità immobiliari sopra indicate e comprese in questo Lotto, sono rappresentate nell'allegato elaborato planimetrico e nell'estratto grafico del progetto allegato al Permesso di Costruire che ha legittimato l'edificazione del fabbricato denominato "Condominio La Riviera".

All'unità immobiliare menzionata sono assegnate proporzionali quote di comproprietà, su enti e spazi comuni del fabbricato, come da regolamento condominiale approvato e depositato presso lo studio "Xxxxxx Xxxxxxx x Xxxxxx X.x.X." di Xxxxx che ne cura l'amministrazione.

Complessivamente l'edificio condominiale presenta un sufficiente stato di conservazione, senza particolari architettoniche di pregio con le linee tipologiche che evidenziano la natura originaria del fabbricato, edificato per la realizzazione di civili abitazioni, anche se esternamente è necessario procedere alla sistemazione della parte perimetrale al piano terra per la presenza di rigonfiamenti e distacchi di parti di intonaco provocati dalla presenza di umidità.

Il traffico veicolare presente sulla Via Riviera, strada comunale del centro urbano di San Genesio, è generato prevalentemente dal passaggio di veicoli dei residenti, oltre a quello di automezzi a

---

<sup>3</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



servizio delle attività commerciali presenti nella zona: nelle immediate vicinanze ci sono sufficienti spazi pubblici per il parcheggio di autovetture.

Caratteristiche della zona: all'interno del centro edificato del San Genesio ed Uniti, in zona prevalentemente residenziale, con presenza di alcune attività commerciali, asservita dalla rete fognaria comunale, dalla rete elettrica, telefonica, idrica e del gas metano.

Caratteristiche del territorio: San Genesio ed Uniti è un comune di circa 4.000 abitanti nella Provincia di Pavia, si trova nel Pavese a nord della città di Pavia tra il fiume Olona e la Roggia Vernavola, inserito in un territorio a vocazione agricola, con colture prevalentemente di riso e mais, oltre ad attività nel settore dell'allevamento e del commercio, con alcune attività a carattere produttivo.

San Genesio ed Uniti si trova a quattro chilometri dalla città di Pavia, dove si trova la stazione ferroviaria, con collegamenti a Milano, Alessandria e Genova: il territorio comunale è attraversato dalla strada Provinciale 205 che collega Pavia al quartiere Vigentino di Milano.

Principali distanze dai centri urbani: Milano km. 43. Pavia km 4, Lodi km. 34, Alessandria km 74.

Distanze dai principali servizi e collegamenti pubblici: stazione ferroviaria (Km. 4); autostrada A7 Mi-Ge (Km. 10), autostrada A26 (Km. 18), Aeroporto Milano Malpensa (Km. 60).

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (sufficiente), scuola primaria (sufficiente), scuola secondaria di I grado (sufficiente), scuola secondaria di secondo grado (sufficiente); farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (Km. 0,5), negozi della grande distribuzione al dettaglio (Km. 3,5), ospedali (sufficiente), parchi e giardini (sufficiente).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup.	Esposizione	Condizioni
<b>Unità immobiliare per uso appartamento al piano terra-rialzato al sub. 20</b>					
Spazio esterno	22,00	0,15	3,30	Sud	Buone
Soggiorno	37,0	1	37,0	Nord-Sud	Buone
Antibagno	2,10	1	2,10	Interna	Buone
Bagno	4,20	1	4,20	Nord	Buone
Cucina	12,90	1	12,90	Sud	Buone
<b>Totale</b>	<b>78,20</b>		<b>59,50</b>		
<b>Unità immobiliare per uso appartamento al piano primo al sub. 20</b>					
Disimpegno	6,4	1	6,00	Sud	Buone
Bagno	5,20	1	5,20	Sud	Buone
Camera 1	11,90	1	11,90	Nord	Buone
Camera 2	17,60	1	17,60	Nord	Buone
Camera 3	9,50	1	9,50	Sud	Buone
Balcone	8,00	0,15	1,20	Nord	Buone
<b>Totale</b>	<b>58,60</b>		<b>51,40</b>		
<b>Cantina al piano semi-terrato al sub. 20</b>					
Cartina	5,80	0,50	2,90	Nord	Buone
<b>Totale</b>	<b>5,80</b>		<b>2,90</b>		
<b>Autorimessa al piano semi-interrato al sub. 43</b>					
Garage	24,00	0,5	12,00	Nord	Buone
<b>Totale</b>	<b>24,00</b>		<b>12,00</b>		

Giudice Dott. Francesco Rocca  
Perito:



<b>Autorimessa al piano semi-interrato al sub. 14</b>					
Garage	24,00	0,5	12,00	Nord	Buone
<b>Totale</b>	<b>24,00</b>		<b>12,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

Edificio condominiale

*Fondazioni (struttura):* tipologia: in c.a. non accertata.  
*Strutture verticali (struttura):* materiale: struttura portante in c.a. e muratura perimetrale di tamponamento , condizioni: buone.  
*Travi (struttura):* materiale: in c.a., condizioni: buone.  
*Solai (struttura):* tipologia: con elementi in c.a. di tipo prefabbricato, condizioni: buone.  
*Copertura (struttura):* tipologia: a falde in pendenza, materiale: struttura portante in c.a. condizioni: buone.  
*Gronda (struttura):* tipologia: in c.a. rifinita con intonaco, condizioni: buone.  
*Manto di copertura (componente edilizia):* materiale: tegole; condizioni: buone.  
*Pareti esterne (componente edilizia):* materiale: muratura rifinita con mattoni a vista, condizioni: buone.  
*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente con vetri, materiale: legno, condizioni: buone.  
*Chiusura degli infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: persiane scorrevoli; materiale: legno; condizioni: buone.  
*Pavimentazione atrio e vano scala (componente edilizia):* tipologia: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.  
*Rifinitura pareti atrio e vano scala (componente edilizia):* tipologia: intonaco tintecciato; condizioni: buone.

Unità immobiliare al sub 20

*Porta d'ingresso dell'abitazione (componente edilizia):* tipologia: ad una sola anta a battente con chiusura di sicurezza, materiale: legno, condizioni: buone.  
*Pavimentazioni interne (componente edilizia):* tipologia: non esistenti.  
*Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):* tipologia: intonaco di tipo civile; condizioni: buone.  
*Soffitto (componente edilizia):* tipologia: in c.a., con soletta orizzontale, rifinito con intonaco; condizioni: buone.  
*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ad un'anta a battente con vetro-camera, materiale: legno, condizioni: buone.  
*Impianto sanitario (componente edilizia):* tipologia: ad incasso con il solo piatto doccia al piano terra e vasca nel bagno al piano primo ed altri elementi sanitari mancanti; condizioni: da ultimare.  
*Impianto elettrico (componente edilizia):* tipologia: sottotraccia con interruttori incassati nella muratura, condizioni: da accertare.  
*Impianto di riscaldamento (componente edilizia):* tipologia: di tipo centralizzato da ultimare elementi riscaldanti: termosifoni a colonna, condizioni: da accertare.  
*Impianto di scarico delle acque (componente edilizia):* tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: buone.

Cantina al piano semi-interrato al sub. 20

*Porta d'ingresso dell'autorimessa (componente edilizia):* tipologia: ad una sola anta, materiale: metallo stampato, condizioni: buone.  
*Pavimentazioni interne (componente edilizia):* tipologia: pavimentazioni con soletta in calcestruzzo; condizioni: buone.

Giudice Dott. Francesco Rocca  
Perito:



<i>Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):</i>	tipologia: intonaco di tipo rustico; condizioni: sufficienti.
<i>Soffitto (componente edilizia)</i>	tipologia: costituito da lastre in c.a., orizzontale, condizioni: buone.
<i>Impianto elettrico (componente edilizia):</i>	tipologia: tubazioni ed interruttori esterni alla muratura, condizioni: da accertare.
Autorimessa al sub 43	
<i>Porta d'ingresso dell'autorimessa (componente edilizia):</i>	tipologia: ad una sola anta con apertura basculante, materiale: metallo stampato, condizioni: buone.
<i>Pavimentazioni interne (componente edilizia):</i>	tipologia: pavimentazione con soletta in calcestruzzo; condizioni: buone.
<i>Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):</i>	tipologia: muratura con blocchi di cemento a vista; condizioni: buone.
<i>Soffitto (componente edilizia)</i>	tipologia: costituito da lastre in c.a., orizzontale, condizioni: buone.
<i>Impianto elettrico (componente edilizia):</i>	tipologia: tubazioni ed interruttori esterni alla muratura, condizioni: da accertare.
Autorimessa al sub 14.	
<i>Porta d'ingresso dell'autorimessa (componente edilizia):</i>	tipologia: ad una sola anta con apertura basculante, materiale: metallo stampato, condizioni: buone.
<i>Pavimentazioni interne (componente edilizia):</i>	tipologia: pavimentazione con soletta in calcestruzzo; condizioni: buone.
<i>Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia):</i>	tipologia: muratura con blocchi di cemento a vista; condizioni: buone.
<i>Soffitto (componente edilizia)</i>	tipologia: costituito da lastre in c.a., orizzontale, condizioni: buone.
<i>Impianto elettrico (componente edilizia):</i>	tipologia: tubazioni ed interruttori esterni alla muratura, condizioni: da accertare.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data 20/12/2023 in modo autonomo, con chiavi nella disponibilità del nominato custode giudiziario, all'interno dei locali che compongono l'unità immobiliare, realizzata per l'uso residenziale, mancavano la scala di collegamento tra piano terra-rialzato e primo, tutte le pavimentazioni, le porte interne, gli elementi sanitari, essendoci solamente il piano doccia nel bagno al piano terra e la vasca in quello al piano primo; nel locale cantina e nelle autorimesse al piano semi-interrato, i lavori sembravano invece ultimati.

Non risultano contratti di locazione o scritture a favore di terzi per la cessione di diritti di abitazione, che sono opponibili alla presente procedura.

Complessivamente l'intero edificio ed in particolare l'alloggio in esame presentano un buono stato di conservazione, con impianto elettrico delle parti comuni ed impianto elevatore funzionanti, collettori fognari funzionanti: il corretto funzionamento degli impianti e la loro rispondenza alle disposizioni normative esistenti, saranno accertate direttamente dall'aggiudicatario.

Le stanze all'interno dell'unità immobiliare, al piano terra-rialzato e primo, sono dotate di finestre di superficie adeguate a garantire un'illuminazione naturale sufficiente ed anche le dimensioni dei locali sono quelle richieste dalle prescrizioni del locale Regolamento d'Igiene.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Giudice Dott. Francesco Rocca  
Perito:



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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.3.1 Convenzione edilizia stipulata con atto della Xxx.xxx XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, Notaio in XXXX in data 25/10/2010 al Rep. n. 804 e Racc. n. 593, registrato a Corteolona - Pv- il 04/06/2010 al n. 126 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia il 24/04/2014 al Reg. Gen. n. 5413 e Reg. Part. n. 396, tra il Comune di San Genesio e la Xxx. Xx XXXXXXXX X.x.X. con sede in Xxx XXXXXXXX xx XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la realizzazione di un Piano di recupero denominato "La Riviera".

4.1.3.2 Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Xxx.xxx XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, Notaio in Pavia in data 25/10/2010 al Rep. n. 804 e Racc. n. 593, registrato a Corteolona -Pv- il 04/06/2010 al n. 126 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia il 24/04/2014 al Reg. Gen. n. 5413 e Reg. Part. n. 396, tra il Comune di San Genesio e la Xxx. Xx XXXXXXXX X.x.X. con sede in Xxx XXXXXXXX xx XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX. si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX in data 04/04/2914 Rep. n. 2944 e Racc. n. 2328, registrato a Corteolona il 24/04/2014 al n. 199 Serie 1T, trascritto a Pavia il 24/04/2014 al Reg. Gen. n. 5413 e Reg. Part. n. 3965.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1 Iscrizioni: **Nessuna**

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

4.3.1 Iscrizioni

4.3.1.1 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto a firma della Dott.ssa XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXXXXXX, in data 25/05/2010, a suo Rep. n. 806, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, in data 4/06/2010 al Reg. Gen. n. 10753 e Reg. Part. 2549, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Binasco - Mi-, c.f.: 00772010153, contro la società Xx XXXXXXXX X.x.X. con sede in Xxx XXXXXXXX xx XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, per un valore di € 6.000.000 (Euro seimilioni/00) a garanzia di un capitale versato per € 3.000.000 (Euro tremilioni/00), oltre interessi e spese.

L'ipoteca interessa l'intera quota della proprietà pari a 1000/1000, intestata alla società Xx XXXXXXXX X.x.X., in Comune di San Genesio ed Uniti, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 20 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera:
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 14 cat. C/6 cl. 2 mq. 23 Via Riviera n 46 PS1 R.C. € 71,27;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 43 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera.

Giudice Dott. Francesco Rocca  
Perito:



4.3.1.2 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto a firma della Xxxx.xxx XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXXXXX, in data 30/12/2012, a suo Rep. n. 2830, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, in data 09/01/2014 al Reg. Gen. n. 148 e Reg. Part. 23, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Binasco - Mi-, c.f.: 00772010153, tra gli altri, anche contro la società Xx XXXXXXX X.x.X. con sede in Xxx XXXXXXX xx XXXXX c.f. XXXXXXXXXXX, per un valore di € 3.800.000,00 (Euro tremilionioctocentomila/00) a garanzia di un capitale versato per € 1.900.000,00 (Euro unmilionenovecentomila/00), oltre interessi e spese.

L'ipoteca interessa, tra gli altri, anche l'intera quota della proprietà pari a 1000/1000, intestata alla società Xx XXXXXXX X.x.X., in Comune di San Genesio ed Uniti, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 20 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera:
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 14 cat. C/6 cl. 2 mq. 23 Via Riviera n 46 PS1 R.C. € 71,27;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 43 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera.

#### 4.3.2. *Trascrizioni*

4.3.2.1. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 06/07/2023 Rep. n. 3232/2023 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv-, a favore di POPP-1 S.r.L., con sede in Milano -Mi- cod. fisc. 12122940963, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – in data 19/07/2023 al Reg. Gen. n. 13791 e Reg. Part. n. 9619.

Il pignoramento è trascritto contro la società Xx XXXXXXX X.x.X. con sede in Xxx XXXXXXX xx XXXXX c.f. XXXXXXXXXXX, e si riferisce all'intera e piena quota di proprietà, a lei intestata per 1000/1000, interessando, tra gli altri, anche gli immobili descritti nel presente Lotto sette, in Comune di San Genesio ed Uniti -Pv-, Via Riviera, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 20 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera:
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 14 cat. C/6 cl. 2 mq. 23 Via Riviera n 46 PS1 R.C. € 71,27;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 43 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera.

#### 4.4. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.4.1. *Conformità edilizia: nessuna difformità.*

In seguito al sopralluogo effettuato in località, eseguito l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Genesio ed Uniti per visionare la documentazione allegata

Giudice Dott. Francesco Rocca  
Perito:



alle Pratiche Edilizie, depositate per la costruzione dell'edificio di cui si tratta, rilevata in località la consistenza e la disposizione dei locali all'interno dell'edificio, esaminati gli elaborati grafici contenuti nei grafici allegati al Permesso di Costruire rilasciato che ha licenziato l'edificazione del "Condominio La Riviera", dove si trovano le unità immobiliari descritte in questo Lotto sette, ovvero l'immobile per uso abitativo, non ancora ultimato con locali al piano terra rialzato e primo, iscritto al sub 20, con area esterna ad uso esclusivo, balcone e cantina, anch'essa al sub 20 e due autorimesse al piano semi-interrato al sub 43 e sub 14, lo scrivente afferma che quanto esaminato in località è conforme ai titoli abilitativi rilasciati.

Per procedere all'esecuzione delle opere per il completamento dell'unità immobiliare con locali al piano terra rialzato e primo, conferendo alla stessa tutte le necessarie caratteristiche abitative, richieste per il rilascio del certificato di agibilità, è necessario provvedere alla presentazione di una pratica edilizia.

Inoltre, riferendosi agli immobili in esame, il sottoscritto afferma che presso il medesimo Ufficio Tecnico del Comune di San Genesio ed Uniti, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, in capo all'attuale o dei precedenti proprietari.

**4.4.2. Conformità urbanistico: nessuna difformità.**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di San Genesio ed Uniti, in base alle disposizioni contenute nella Variante del Piano di Governo del Territorio vigente, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 22/12/2017, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 21/05/2018, la zona in cui si trova l'immobile in parola rientra nel "Tessuto consolidato", definita come "Tessuto residenziale a medio densità", con le prescrizioni contenute nel Titolo IV – Capo III - all'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

La funzione residenziale dell'edificio di cui si tratta è compresa in quelle ammesse dalle norme urbanistiche per questa zona.

In questo ambito sono ammessi gli interventi diretti con diverse possibilità di applicazione degli indici urbanistici.

**4.4.3. Conformità catastale: nessuna difformità.**

Attualmente le particelle catastali comprese nel presente Lotto sette, ad eccezione della particella al sub 14, sono iscritte presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia alla categoria catastale F3, ovvero unità immobiliari in corso di costruzione prive di planimetria catastale e rendita.

Per quanto asserito al punto 4.4.1. di questa relazione, all'ultimazione dei lavori necessari a conferire all'abitazione le caratteristiche residenziali, sarà necessario effettuare una nuova iscrizione catastale dell'abitazione, della cantina e dell'autorimessa.

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia al N.C.E.U. del Comune di San Genesio e Uniti -Pv- i beni in esame corrispondono ai seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 20 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera:

Giudice Dott. Francesco Rocca  
Perito:



- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 14 cat. C/6 cl. 2 mq. 23 Via Riviera n 46 PS1 R.C. € 71,27;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 43 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera.

Questi beni immobili sono correttamente intestati in capo al proprietario:

- Xx Xxxxxxx X.x.X. con sede in Xxx Xxxxxxx xx Xxxxx c.f.: XXXXXXXXXXXX, titolare della piena, intera ed esclusiva proprietà per quota di 1000/1000.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue per la gestione dell'appartamento e delle autorimesse, esclusa quella per il riscaldamento condominiale:	€	600,00
Spese condominiale scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	0,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari delle particelle al fg 1 mapp 1112 subb. 20-43 e sub 14.

6.1.1 Xx Xxxxxxx X.x.X. con sede in Xxx Xxxxxxx xx Xxxxx c.f.: XXXXXXXXXXXX, proprietaria dell'intera quota di pari a 1000/1000 dal 25/05/2010 alla data odierna.

Con atto pubblico di acquisto a firma della Dott.ssa Xxxxxxx Xxxxxxxx, Notaio in Xxxxxxxx, redatto in data 25/05/2010, a suo Rep. n. 805 e Racc. n. 594, registrato a Corteolona -Pv- il 04/06/2010 al n. 127 Serie 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia in data 04/06/2010 al Rep. Gen. n. 10752 e Racc. n. 6317, la Xxxxxxx Xx Xxxxxxx X.x.X. con sede in Xxx Xxxxxxx xx Xxxxx c.f.: XXXXXXXXXXXX. acquistava dal Sig. Xxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, l'intero fabbricato condominiale denominato "Condominio La Riviera" che comprende le particelle descritte in questa relazione di stima del Lotto sette, iscritte presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 20 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 14 cat. C/6 cl. 2 mq. 23 Via Riviera n 46 PS1 R.C. € 71,27;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 43 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera.

### 6.2 Precedenti proprietari delle particelle al fg 1 mapp 1112 subb. 20-43 e sub 14

6.2.1 Xxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare dell'intera quota di proprietà pari a 1000/1000 dal 28/07/1976 al 25/05/2010.

Con atto pubblico di acquisto a firma del Dott. Xxxxxx Xxxxxxx, Notaio in Xxxxx, redatto in data 28/07/1976, a suo rep. n. 30899 e Racc. n. 14102, registrato a Pavia in data 03/08/1976 al n. 1501, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità



Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia in data 30/07/1976 al Rep. Gen. n. 5215 e Reg. Part. 4144, il Sig. XXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXXX acquistava dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXX il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, ciascuna per le proprie quote di comproprietà ed insieme per l'intero, appezzamento di terreno e fabbricati di civile abitazione con annessi portici e rustici in Comune di San Genesio ed Uniti -Pv-.

Detti beni immobili erano iscritti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, i terreni al N.C.T. con i seguenti numeri:

- fg 1 mapp 66 are 08.60 R.D.L. 58,05 R.A. L. 27,52;
- fg 1 mapp 67 are 29.04 R.D.L. 261,36 R.A. L. 104,54;
- fg 1 mapp 148 are 03.30;

mentre i fabbricati risultavano iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune, come segue:

- Sez. C fg 1 mapp 174 sub 1 graffato al mapp 68 sub 1 Via Riviera n. 178 PT-1 cat A/6 cl. 3 vani 2,5 R.C.L. 290;
- Sez. C fg 1 mapp 174 sub 2 graffato al mapp 68 sub 2 Via Riviera n. 178 PT-1 cat A/6 cl. 3 vani 2,5 R.C.L. 290;
- Sez. C fg 1 mapp 174 sub 3 graffato al mapp 68 sub 3 Via Riviera n. 178 PT-1 cat A/6 cl. 2 vani 2,5 R.C.L. 245;
- Sez. C fg 1 mapp 174 sub 4 Via Riviera n. 178 PT cat A/3 cl. U vani 2,5 R.C.L. 415;
- Sez. C fg 1 mapp 62 sub 5 Via Riviera n. 179 PT-1 cat A/6 cl. 3 vani 6 R.C.L. 696;
- Sez. C fg 1 mapp 62 sub 6 Via Riviera n. 179 PT-1 cat A/6 cl. 2 vani 2 R.C.L. 196.

Da tali particelle, in seguito alla costruzione del "Condominio La Riviera", sono state realizzate le particelle che formano il Lotto sette, oggetto della presente relazione valutativa, iscritte al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 20 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 14 cat. C/6 cl. 2 mq. 23 Via Riviera n 46 PS1 R.C. € 71,27;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 43 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera.

6.2.2. *Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXX il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolari ciascuna per quota di comproprietà indivisa ed insieme per l'intera quota pari a 1000/1000 dal 30/04/1968 al 28/07/1976.*

Per titoli anteriori al 01/01/1994.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv-, riferiti all'immobile condominiale in esame, sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

- Adozione di Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio esistente, denominato "La Riviera", ai

Giudice Dott. Francesco Rocca  
Perito:



sensi dell'art. 3 della L.R. 23 giugno 1997 n. 23.

- Permesso di Costruire n. 11 rilasciato in data 04/06/2010 riferito alla Pratica Edilizia n. 58/2010 avente come oggetto "Opere di Urbanizzazione relative al complesso residenziale denominato "La Riviera".

- Permesso di Costruire n. 12 rilasciato in data 04/06/2010 riferito alla Pratica Edilizia n. 57/2010 avente come oggetto la "Realizzazione di complesso residenziale denominato "La Riviera".

- Proroga rilasciata in data 17/10/2013 riferita al Permesso di Costruire n. 11 ed al Permesso di Costruire n. 12.

- Permesso di Costruire n. 1 rilasciato in data 20/02/2014 riferito alla Pratica Edilizia n. 07/2014 presentata il 11/02/2014.

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 2 rilasciato in data 25/03/2014, in variante al Permesso di Costruire n. 12/2010.

- Autorizzazione in data 30/05/2014 registrata al Prot. n. 4219 del 03/06/2014, relativamente alla realizzazione di modifiche non sostanziali al Piano di Recupero denominato "La Riviera".

- Permesso di Costruire n. 7 rilasciato in data 03/11/2014, riferito alla Pratica Edilizia n. 117/2014 del 10/10/2014 per "Varianti esterne ed interne alla Pratica Edilizia n. 16/2014.

Successivamente non sono state eseguite opere che hanno modificato la superficie i volumi o la destinazione ad uso dell'edificio.

All'Ufficio Tecnico dello stesso Comune, per lo stesso immobile, non risultano provvedimenti amministrativi in corso o sanzionatori riferiti all'edificio in esame.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili qui descritti, lo scrivente determina quante segue.

I beni immobili di cui si tratta riscontrano interesse sia per la loro ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia, preso atto delle spese per le opere di sistemazione ove necessarie. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono le unità immobiliari qui descritte, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione ammessa nei locali ed alle proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico del Comune di San Genesio ed Uniti, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia.

### 8.3. Valutazioni delle superfici Immobile

Superf. Lorda	Valore €/mq.	Valore complessivo
---------------	--------------	--------------------

Giudice Dott. Francesco Rocca  
Perito:



**ragguagliata**

A.1 Appartamento con locali al piano terra-rialzato e primo, con area privata esterna, balcone, cantina e due autorimesse al piano semi-interrato.	156,40	720,00	€	<b>112.608,00</b>
<b>8.4. Adeguamenti e correzioni della stima</b>				
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo.			€	<b>16.891,20</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente				Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			€	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€	0,00
<b>8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile</b>				
Valore degli immobili del Lotto sette al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:			€.	<b>95.716,80</b>

Vigevano, 02 febbraio 2024

Il Perito

**Allegati del Lotto sette:**

- Elaborato planimetrico del piano terra-rialzato e primo e del piano semi-interrato.
- Visura catastale dell'unità immobiliare al sub 20.
- Visura catastale dell'unità immobiliare al sub 43.
- Visura catastale dell'unità immobiliare al sub 14.
- Planimetria dell'unità immobiliare al sub 20 piano terra-rialzato e primo estratta dal Permesso di costruire depositato.
- Planimetria dell'unità immobiliare al sub 20 al piano semi-interrato estratta dal Permesso di costruire depositato.
- Planimetria dell'unità immobiliare al sub 43 al piano semi-interrato estratta dal Permesso di costruire depositato.
- Planimetria dell'unità immobiliare al sub 14 al piano semi-interrato estratta dal Permesso di costruire depositato.
- Fotografie da 1 a 25.

Giudice Dott. Francesco Rocca  
Perito:

