



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare

**R.G.E. N. 244/2023**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista Avv. Laura Sambartolomeo con studio in Voghera, Via Cairoli n. 9 Tel. 0383.214254, Fax 0383.219161, E.mail [segreteria@studiolegalesambartolomeo.it](mailto:segreteria@studiolegalesambartolomeo.it)

**DISPONENDO**

di procedersi alle operazioni di vendita degli immobili pignorati di seguito descritti.

\* \* \* \* \*

**LOTTO 1: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) - Via Fratelli Cervi snc**

Piena, intera ed esclusiva quota di proprietà pari a 1000/1000, riferita al bene immobile in comune di San Genesio ed Uniti, Via Fratelli Cervi snc, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- Sez. Urb. C fg. 1 mapp. 401 sub 1 cat. D/1 R.C. € 1.580,36;
- Sez. Urb. C fg. 1 mapp. 401 sub. 4, corte comune ai subalterni 1, 2 e 3.

Capannone artigianale, con locali esclusivamente al piano terra, di forma rettangolare, con struttura portante formata da elementi in cemento armato prefabbricato, travi e pilastri, con sedime di corte pertinenziale di proprietà ed uso comune, condiviso con altre due costruzioni produttive esistenti nello stesso lotto di terreno.

Le pareti perimetrali della costruzione, che si trovano a nord, est ed ovest, affacciano sulla corte pertinenziale, mentre il lato sud di questo fabbricato è stato edificato in aderenza ad altro edificio, descritto al Lotto 2 di questa procedura esecutiva, che si identifica al NCEU con i numeri di mappa al fg 1 mapp 401 sub 2.

Compresa nella proprietà è anche la proporzionale quota di comproprietà indivisa, riferita al terreno su cui insiste il fabbricato qui descritto: questa particella corrisponde, nel NCEU del Comune di San Genesio ed Uniti, alla particella iscritta al fg 1 mapp 401 sub 4 di mq. 2.526.

L'accesso pedonale e carrabile alla particella immobiliare di cui si tratta avviene dal cancello carrabile che si trova nella recinzione, a delimitazione della pubblica strada con la proprietà privata, in Via Fratelli Cervi, attraversando la corte comune fino al portone carrabile, dotato di porta pedonale, che immette nel locale opificio del piano terra.

L'immobile è censito al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- Sez. Urb. C fg. 1 mapp. 401 sub 1 cat. D/1 R.C. €. 1.580,36;
- Sez. Urb. C fg. 1 mapp. 401 sub. 4, corte comune ai subalterni 1, 2 e 3.

*Coerenza dell'unità immobiliare come da mappa NCT:*

*a nord:* corte comune;

*a est:* corte comune;

*a sud:* capannone al sub 2;

*a ovest:* corte comune.

**STATO DI POSSESSO:** al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/10/2023, tutti locali compresi nell'unità immobiliare si trovavano in stato di abbandono da alcuni anni, liberi da attrezzature ed arredi, ad eccezione di alcuni materiali utilizzati dai precedenti occupanti l'immobile.

Per il capannone in esame non ci sono contratti di locazione o altre scritture opponibili alla presente procedura. L'unità immobiliare presentava uno stato di conservazione sufficiente, con impianto elettrico e di riscaldamento il cui funzionamento e la rispondenza alla normativa vigente richiedono verifiche adeguate.

I locali all'interno dell'immobile produttivo in esame presentavano le caratteristiche richieste per l'agibilità, con dispositivi idonei, nel rispetto delle prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

**Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

**PRATICHE EDILIZIE:**

In seguito al sopralluogo effettuato dal ctu in data 12/12/2023 presso l'ufficio tecnico del comune di San Genesio ed Uniti per la costruzione dell'unità immobiliare in oggetto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie e titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 30/05/1981 e registrata al Prot. n. 1262 per la costruzione di capannone in Via Fratelli Cervi Pt;
- Concessione Edilizia per costruzione di capannone e recinzione rilasciata in data 14/12/1982 e registrata al Prot. n. 407;
- Concessione Edilizia per costruzione di recinzione e traslazione di parte di capannone rilasciata in data 2/11/1982 e registrata al Prot. n. 468;
- Concessione Edilizia per opere in variante rilasciata in data 3/12/1986 e registrata al Prot. n. 739;
- Autorizzazione Edilizia n. 2804/91 rilasciata in data 10/9/91 in seguito alla presentazione di pratica edilizia in data 27/8/91 per costruzione di recinzione;
- Concessione Edilizia per opere in variante alla sistemazione dei servizi interni ai comparti rilasciata in data 14/12/1993 e registrata al Prot. n. 5027;
- Concessione Edilizia n. 142/93 rilasciata in data 27/1/1995 per opere di variante eseguite all'interno dei capannoni in Via Fratelli Cervi iniziate in data 27/1/1995 e ultimate in data 01/02/1995;
- Richiesta di Agibilità presentata in data 01/02/1995 e registrata al prot. n. 1077 in data 03/02/1995.

## **LOTTO 2: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) - Via Fratelli Cervi snc**

Piena, intera ed esclusiva quota di proprietà pari a 1000/1000 di fabbricato, costituito da capannone artigianale, con locali esclusivamente al piano terra, di forma rettangolare, con struttura portante formata da elementi in cemento armato prefabbricato, travi e pilastri, con sedime di corte pertinenziale di proprietà ed uso comune, condiviso con altre due costruzioni produttive esistenti nello stesso lotto di terreno.

Le pareti perimetrali della costruzione, che si trovano ad est e a sud, affacciano sulla corte pertinenziale, la parete del lato nord è in aderenza al fabbricato identificato al NCEU del Comune di San Genesio ed Uniti al sub 1 e descritto al Lotto uno di questa procedura, mentre il lato ovest, dove si trova il portone carrabile di accesso al capannone, in parte confina con il fabbricato indicato con il sub 3 e descritto al Lotto tre dello stesso procedimento, in parte affaccia sulla corte comune.

Compresa nella proprietà è anche la proporzionale quota di comproprietà indivisa, riferita al terreno su cui insiste il fabbricato qui descritto: questa particella corrisponde, nel NCEU del Comune di San Genesio ed Uniti, alla particella iscritta al NCT dello stesso Comune al fg 1 mapp 401 di mq. 2.526.

L'accesso pedonale e carrabile, alla particella immobiliare di cui si tratta avviene, dal cancello carrabile che si trova nella recinzione, a delimitazione della pubblica strada con la proprietà privata, in Via Fratelli Cervi, attraversando la corte comune fino al portone carrabile, dotato di parta pedonale, che immette nel locale opificio del piano terra.

L'immobile è censito al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- Sez. Urb. C fg. 1 mapp. 401 sub 2 cat. D/1 R.C. €. 2.639,09;
- Sez. Urb. C fg. 1 mapp. 401 sub. 4, corte comune ai subalterni 1, 2 e 3.

*Coerenze dell'unità immobiliare come da mappa NCT:*

*a nord:* capannone al sub 1;

*a est:* corte comune;

*a sud:* corte comune;

*a ovest:* capannone al sub 3 e corte comune.

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 30/10/2023 tutti locali compresi nell'unità immobiliare si trovavano in stato di abbandono da alcuni anni, liberi da attrezzature ed arredi.

Per il capannone in esame non ci sono contratti di locazione o altre scritture opponibili alla presente procedura. L'unità immobiliare presentava uno stato di conservazione sufficiente, con impianto elettrico e di riscaldamento il cui funzionamento e la rispondenza alla normativa vigente richiedono verifiche adeguate.

I locali all'interno dell'immobile produttivo in esame presentavano le caratteristiche richieste per l'agibilità, con dispositivi idonei, nel rispetto delle prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

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

*Conformità edilizia, urbanistica, catastale: nessuna difformità*

### **PRATICHE EDILIZIE:**

In seguito al sopralluogo effettuato dal CTU in data 12/12/2023 presso l'ufficio

tecnico del comune di San Genesio ed Uniti per la costruzione dell'unità immobiliare in oggetto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie e titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 30/05/1981 e registrata al Prot. n. 1262 per la costruzione di capannone in Via Fratelli Cervi Pt;
- Concessione Edilizia per costruzione di capannone e recinzione rilasciata in data 14/12/1982 e registrata al Prot. n. 407;
- Concessione Edilizia per costruzione di recinzione e traslazione di parte di capannone rilasciata in data 2/11/1982 e registrata al Prot. n. 468;
- Concessione Edilizia per opere in variante rilasciata in data 3/12/1986 e registrata al Prot. n. 739;
- Autorizzazione Edilizia n. 2804/91 rilasciata in data 10/9/91 in seguito alla presentazione di pratica edilizia in data 27/8/91 per costruzione di recinzione;
- Concessione Edilizia per opere in variante alla sistemazione dei servizi interni ai comparti rilasciata in data 14/12/1993 e registrata al Prot. n. 5027;
- Concessione Edilizia n. 142/93 rilasciata in data 27/1/1995 per opere di variante eseguite all'interno dei capannoni in Via Fratelli Cervi iniziate in data 27/1/1995 e ultimate in data 01/02/1995;
- Richiesta di Agibilità presentata in data 01/02/1995 e registrata al prot. n. 1077 in data 03/02/1995.

### **LOTTO 3: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) - Via Fratelli Cervi snc**

Piena, intera ed esclusiva quota di proprietà pari a 1000/1000 riferita al fabbricato costituito da capannone artigianale, con locali esclusivamente al piano terra, di forma rettangolare, con struttura portante formata da elementi in cemento armato prefabbricato, travi e pilastri, con sedime di corte pertinenziale di proprietà ed uso comune, condiviso con altre due costruzioni produttive esistenti nello stesso lotto di terreno.

La parete perimetrale della costruzione, che si trova ad est è in aderenza al fabbricato identificato al NCEU del Comune di San Genesio ed Uniti al sub 2 e descritto al Lotto due di questa procedura, mentre le altre pareti a nord, sud ed ovest, l'edificio ha libero affaccio e confina con la corte comune pertinenziale.

Compresa nella proprietà che si descrive è anche la proporzionale quota di proprietà indivisa, riferita al terreno su cui insiste il fabbricato qui descritto: questa particella corrisponde, nel NCEU del Comune di San Genesio ed Uniti, alla particella iscritta al NCT dello stesso Comune al fg 1 mapp 401 di mq. 2.526, al NCEU al fg 1 mapp 401 sub 4.

L'accesso pedonale e carrabile alla particella immobiliare di cui si tratta avviene dal cancello carrabile che si trova nella recinzione, a delimitazione della pubblica strada con la proprietà privata, in Via Fratelli Cervi, attraversando la corte comune fino al portone carrabile, dotato di porta pedonale, che immette nel locale opificio del piano terra.

L'immobile è censito al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- Sez. Urb. C fg. 1 mapp. 401 sub 3 cat. D/1 R.C. €. 1.570,03;
- Sez. Urb. C fg. 1 mapp. 401 sub. 4, corte comune ai subalterni 1, 2 e 3.

*Coerenze dell'unità immobiliare come da mappa NCT:*

*a nord:* corte comune al sub 4;  
*a est:* capannone al sub 2;  
*a sud:* corte comune al sub 4;  
*a ovest:* corte comune al sub 4.

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 30/10/2023 tutti locali compresi nell'unità immobiliare si trovavano in stato di abbandono da alcuni anni, liberi da attrezzature ed arredi.

Per il capannone in esame non ci sono contratti di locazione o altre scritture opponibili alla presente procedura. L'unità immobiliare presentava uno stato di conservazione sufficiente, con impianto elettrico e di riscaldamento il cui funzionamento e la rispondenza alla normativa vigente richiedono verifiche adeguate.

I locali all'interno dell'immobile produttivo in esame presentavano le caratteristiche richieste per l'agibilità, con dispositivi idonei, nel rispetto delle prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

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

*Conformità edilizia: **difformità.***

In seguito al sopralluogo effettuato, esaminata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile, la sua dimensione ed in particolare la disposizione dei locali all'interno del capannone, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Genesio ed Uniti, vista la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale che rappresenta questa singola unità immobiliare, allegata alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Pavia in data 06/04/1995, registrata al Prot. n. 284.1/1995, il CTU segnala che per il capannone con all'interno un manufatto ad uso ufficio, spogliatoio e servizi, non sono state riscontrate difformità, mentre il manufatto ad uso deposito è stato edificato senza il necessario titolo edilizio e deve regolarizzato, procedendo alla sua demolizione o presentando apposita istanza al Comune di San Genesio ed Uniti.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per l'immobile di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

*Conformità urbanistica e catastale: **nessuna difformità***

### **PRATICHE EDILIZIE:**

In seguito al sopralluogo effettuato dal CTU in data 12/12/2023 presso l'ufficio tecnico del comune di San Genesio ed Uniti per la costruzione dell'unità immobiliare in oggetto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie e titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 30/05/1981 e registrata al Prot. n. 1262 per la costruzione di capannone in Via Fratelli Cervi Pt;
- Concessione Edilizia per costruzione di capannone e recinzione rilasciata in data 14/12/1982 e registrata al Prot. n. 407;
- Concessione Edilizia per costruzione di recinzione e traslazione di parte di capannone rilasciata in data 2/11/1982 e registrata al Prot. n. 468;
- Concessione Edilizia per opere in variante rilasciata in data 3/12/1986 e registrata al Prot. n. 739;
- Autorizzazione Edilizia n. 2804/91 rilasciata in data 10/9/91 in seguito alla presentazione di pratica edilizia in data 27/8/91 per costruzione di recinzione;

- Concessione Edilizia per opere in variante alla sistemazione dei servizi interni ai comparti rilasciata in data 14/12/1993 e registrata al Prot. n. 5027;
- Concessione Edilizia n. 142/93 rilasciata in data 27/1/1995 per opere di variante eseguite all'interno dei capannoni in Via Fratelli Cervi iniziate in data 27/1/1995 e ultimate in data 01/02/1995;
- Richiesta di Agibilità presentata in data 01/02/1995 e registrata al prot. n. 1077 in data 03/02/1995.

Presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale non ci sono procedimenti amministrativi a carico degli attuali o dei precedenti titolari.

#### **LOTTO 4: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) - Via Fratelli Cervi snc**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di unità immobiliare posta al piano terra rialzato 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, pavimenti, elementi sanitari e porte interne, attualmente mancanti, con impianti elettrici e di riscaldamento, parzialmente realizzati ma tuttora 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 quattro ci sono, oltre all'abitazione con opere interne ancora da ultimare, anche uno spazio pertinenziale esterno, ad uso privato, di mq. 16,00, un locale cantina ed un'autorimessa al piano semi-interrato dello 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.

L'accesso alla costruzione avviene dai tre cancelli pedonali esistenti, uno posto al civico numero 42 della Via Riviera, l'altro dalla strada di accesso alle autorimesse che si trova sul lato est del fabbricato, il terzo si trova al numero 2 della Via Fratelli Cervi: da qui percorrendo la scala esistente si arriva all'androne condominiale su cui affaccia il portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare ancora da ultimare, mentre la cantina pertinenziale e l'autorimessa sono raggiungibili utilizzando l'ascensore o scala condominiale, questa che collega tutti i piani dell'edificio, oppure, con automezzi, dall'ingresso 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 quattro sono l'unità immobiliare al piano terreno, ancora da ultimare, la cantina pertinenziale e l'autorimessa al piano semi-interrato: 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:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 17 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 52 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 dell'appartamento da ultimare, al sub 17 piano terra-rialzato, come da elaborato

planimetrico allegato:

a nord: altra U.I. al sub 18 ;

a est: corte e giardino comune al sub 66;

a sud: androne pedonale comune al sub 66;

a ovest: spazio comune al sub 66.

Coerenze della cantina al sub 17, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:

a nord: corridoio comune al sub 3;

a est: altra cantina al sub 28;

a sud: ente condominiale;

a ovest: Via Fratelli Cervi.

Coerenze dell'autorimessa al sub 52 piano semi-interrato:

a nord: corsello comune al sub 66;

a est: altra autorimessa al sub. 53;

a sud: ente comune al sub 66 ed altra autorimessa al sub 16;

a ovest: altra autorimessa al sub 51.

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

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 20/12/2023, all'interno dei locali che compongono l'unità immobiliare, realizzata per l'uso residenziale, mancavano tutte le pavimentazioni, le porte interne, gli elementi sanitari, la caldaia per il riscaldamento; nel locale cantina e nell'autorimessa 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, 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

### **ALTRE INFORMAZIONI**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, Notaio in Pavia in data 25/10/2010 al Rep. n. 804 - 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 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.

### **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, ai 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"
- 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"
- 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.
- 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.



## **LOTTO 5: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di 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, pavimenti, elementi sanitari e porte interne, attualmente mancanti, con impianti elettrico e di riscaldamento, parzialmente realizzati ma tuttora 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 cinque ci sono, oltre all'abitazione da ultimare internamente, anche uno spazio pertinenziale esterno, ad uso privato, di mq. 7,50, un locale cantina e due autorimesse al piano semi-interrato dello 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.

L'accesso alla costruzione avviene dai tre cancelli pedonali esistenti, uno posto al civico numero 42 della Via Riviera, l'altro dalla strada di accesso alle autorimesse che si trova sul lato est del fabbricato, il terzo si trova al numero 2 della Via Fratelli Cervi: da qui percorrendo la scala esistente si arriva all'androne condominiale, quindi alla corte comune 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 cinque, sono l'unità immobiliare con locali al piano terra-rialzato e primo, ancora da ultimare, la cantina pertinenziale e le due autorimesse al piano semi-interrato.

Dette unità immobiliari sono censite al al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 18 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 39 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 40 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 dell'appartamento da ultimare, al sub 18 piano terra-rialzato, come da elaborato*

*planimetrico allegato:*

*a nord:* altra U.I. al sub 19;

*a est:* corte e giardino comune al sub 66;

*a sud:* altra U.I. al sub 17;

*a ovest:* spazio comune al sub 66 e Via Cervi.

*Coerenze dell'appartamento da ultimare, al sub 18 piano primo, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* altra U.I. al sub 19;

*a est:* corte e giardino comune al sub 66;

*a sud:* altra U.I. al sub 8;

*a ovest:* spazio comune al sub 66 e Via Cervi.

*Coerenze della cantina al sub 18, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* altra cantina al sub 19;

*a est:* autorimessa al sub 39;

*a sud:* corridoio comune;

*a ovest:* corridoio comune.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 39 piano semi-interrato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* autorimessa al sub. 40;

*a sud:* ente comune al sub 66;

*a ovest:* cantine ai subb 18-19 e 20

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

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 20/12/2023 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

### *Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 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.

### **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, ai 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".
- 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"
- 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
- 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.

## **LOTTO 6: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di 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, pavimenti, elementi sanitari e porte interne, attualmente mancanti, con impianti elettrico e di riscaldamento, parzialmente realizzati ma tuttora 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 sei 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.

L'accesso alla costruzione avviene dai tre cancelli pedonali esistenti, uno posto al civico numero 42 della Via Riviera, l'altro dalla strada di accesso alle autorimesse che si trova sul lato est del fabbricato, il terzo si trova al numero 2 della Via Fratelli Cervi: da qui percorrendo la scala esistente si arriva all'androne condominiale, quindi alla corte comune su cui affaccia il portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare ancora da ultimare, mentre la cantina pertinenziale e le due autorimesse 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 sei sono l'unità immobiliare con locali al piano terra-rialzato e primo, ancora da ultimare, la cantina pertinenziale e le due autorimesse al piano semi-interrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 19 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 41 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 42 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 19, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* altra U.I. al sub 20;

*a sud:* corte comune al sub 66 e altra U.I. al sub 18;

*a ovest:* Via Cervi.

*Coerenze della cantina al sub 19, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* altra cantina al sub 20;

*a est:* autorimessa al sub 39;

*a sud:* altra cantina al sub 18;

*a ovest:* corridoio comune.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 41 piano semi-interrato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* autorimessa al sub. 42 qui compresa;

*a sud:* ente comune al sub 66;

*a ovest:* autorimessa al sub 40.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 42 piano semi-interrato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* autorimessa al sub. 43;

*a sud:* ente comune al sub 66;

*a ovest:* autorimessa al sub 41 qui compresa.

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

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 20/12/2023 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 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.

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

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

- Adozione di Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio esistente, ai 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"
- 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"
- 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
- 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.

#### **LOTTO 7: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di 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 tuttora 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 ci sono, oltre all'abitazione ancora da ultimare internamente, un locale cantina e due autorimesse al piano semi-interrato dello 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.

L'accesso alla costruzione avviene dai tre cancelli pedonali esistenti, uno posto al civico numero 42 della Via Riviera, l'altro dalla strada di accesso alle autorimesse che si trova sul lato est del fabbricato, il terzo si trova 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 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, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- 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.

*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.

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

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 20/12/2023 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice per la realizzazione di un Piano di recupero.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 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.

#### **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, ai 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"
- 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"
- 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.
- 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.

#### **LOTTO 8: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di 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 tuttora 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 otto, ci sono oltre all'abitazione ancora da ultimare internamente, un locale cantina, un ripostiglio e due autorimesse al piano semi-interrato dello 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.

L'accesso alla costruzione avviene dai tre cancelli pedonali esistenti, uno posto al civico numero 42 della Via Riviera, l'altro dalla strada di accesso alle autorimesse che si trova sul lato est del fabbricato, il terzo si trova 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 otto, 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, un ripostiglio e le due autorimesse al piano semi-interrato, censite al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 21 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 44 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 45 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 65 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 21, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* Via Riviera;

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

*a sud:* corte comune;

*a ovest:* corte comune e altra U.I. al sub 20.

*Coerenze della cantina al sub 21, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* cantina al sub 65 qui compresa;

*a est:* corridoio comune;

*a sud:* altra cantina al sub 23;

*a ovest:* Via Cervi.

*Coerenze della cantina al sub 65, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* corridoio comune;

*a sud:* altra cantina al sub 21 qui compresa;

*a ovest:* Via Cervi.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 44 piano semi-interrato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* autorimessa al sub. 45 qui compresa;

*a sud:* corsello comune al sub 66;

*a ovest:* vano scala comune al sub 66.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 45 piano semi-interrato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* autorimessa al sub. 46;

*a sud:* ente comune al sub 66;

*a ovest:* autorimessa al sub 44 qui compresa.

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

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 20/12/2023 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, nel ripostiglio 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice per la realizzazione di un Piano di recupero.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 Soc. La Riviera S.r.L. con sede in San Genesio ed Uniti c.f. 02336170184. si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 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.

### **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, ai 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.
- 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"
- 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.
- 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.

### **LOTTO 9: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di 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 col-

legamento interna tra piano terra- rialzato e primo, pavimenti, elementi sanitari e porte interne, attualmente mancanti, con impianti elettrico e di riscaldamento, parzialmente realizzati ma tuttora 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 nove ci sono, oltre all'abitazione ancora da ultimare internamente, un locale cantina e due autorimesse al piano semi-interrato dello 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.

L'accesso alla costruzione avviene dai tre cancelli pedonali esistenti, uno posto al civico numero 42 della Via Riviera, l'altro dalla strada di accesso alle autorimesse che si trova sul lato est del fabbricato, il terzo si trova 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, il terzo dalla strada privata che porta ai locali del piano semi-interrato, sul lato est del condominio.

Alla cantina pertinenziale ed all'autorimessa, si arriva utilizzando l'ascensore o la scala condominiale "B", in prossimità della Via Cervi, oppure la scala "C" dall'accesso di Via Riviera al civico numero 42, dalla scala "A", che si trova nell'angolo sud-est dell'edificio condominiale, 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 nove 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, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 22 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 46 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 47 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 22, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* appartamento al sub 23;

*a sud:* corte comune al sub 66;

*a ovest:* vano scala comune al sub 66.

*Coerenze della cantina al sub 22, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* cantina al sub 23;

*a est:* corridoio comune;

*a sud:* autorimessa al sub 13;

*a ovest:* Via Cervi.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 46 piano semi-interrato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* autorimessa al sub. 47 qui compresa;

*a sud:* corsello comune al sub 66;

*a ovest:* autorimessa al sub 45.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 47 piano semi-interrato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* autorimessa al sub. 48;

*a sud:* corsello comune al sub 66;

*a ovest:* autorimessa al sub 45.

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

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 20/12/2023 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 nell'autorimessa 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice per la realizzazione di un Piano di recupero.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 al 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.

#### **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, ai 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"
- 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"
- 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.
- 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.

#### **LOTTO 10: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di 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 tuttora 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 dieci 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.

L'accesso alla costruzione avviene dai tre cancelli pedonali esistenti, uno posto al civico numero 42 della Via Riviera, l'altro dalla strada di accesso alle autorimesse che si trova sul lato est del fabbricato, il terzo si trova 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, il terzo dalla strada privata che porta ai locali del piano semi-interrato, sul lato est del condominio.

Alla cantina pertinenziale ed all'autorimessa, si arriva utilizzando l'ascensore o la scala condominiale "B", in prossimità della Via Cervi, oppure la scala "C" dall'accesso di Via Riviera al civico numero 42, dalla scala "A", che si trova nell'angolo sud-est dell'edificio condominiale, 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 dieci, 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, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 23 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 48 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 49 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 23, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* ente comune al sub 66;

*a sud:* corte comune al sub 66;

*a ovest:* abitazione al sub 22.

*Coerenze della cantina al sub 23, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico*



*allegato:*

*a nord:* cantina al sub 21;

*a est:* corridoio comune;

*a sud:* cantina al sub 22;

*a ovest:* Via Cervi.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 48 piano semi-interrato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* autorimessa al sub. 49 qui compresa;

*a sud:* corsello comune al sub 66;

*a ovest:* autorimessa al sub 47.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 49 piano semi-interrato:*

*a nord:* Via Riviera;

*a est:* ente comune al sub 66;

*a sud:* corsello comune al sub 66;

*a ovest:* autorimessa al sub 48.

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

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 20/12/2023 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 nell'autorimessa 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice per la realizzazione di un Piano di recupero.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 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.

#### **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, ai 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.
- 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.
- 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.
- 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.

#### **LOTTO 11: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di 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, sistemazione di 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 undici, che qui si descrive, ci sono, oltre all'abitazione ancora da ultimare internamente, un locale cantina e due autorimesse al piano semi-interrato dello 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.

L'accesso alla costruzione avviene dai tre cancelli pedonali esistenti, uno posto al civico numero 42 della Via Riviera, l'altro dalla strada di accesso alle autorimesse che si trova sul lato est del fabbricato, il terzo si trova 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, il terzo dalla strada privata che porta ai locali del piano semi-interrato, sul lato est del condominio.

Alla cantina pertinenziale ed all'autorimessa, si arriva utilizzando l'ascensore o la scala condominiale "B", in prossimità della Via Cervi, oppure la scala "C" dall'accesso di Via Riviera al civico numero 42, dalla scala "A", che si trova nell'angolo sud-est dell'edificio condominiale.

Con automezzi si arriva al piano semi-interrato 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 undici 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, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 24 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 50 cat. C/6 cl. 2 mq. 17 Via Riviera 46 PS1 R.C. €. 52,68;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 51 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 24, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* corte comune al sub 66;

*a est:* strada per accesso alle autorimesse e posteggio comune al mapp 1141;

*a sud:* abitazione al sub 25;

*a ovest:* corte comune al sub 66.

*Coerenze della cantina al sub 24, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* corridoio comune al sub 2;

*a est:* cantina al sub 29;

*a sud:* ente comune al mapp. 1302 della mappa NCT;

*a ovest:* cantina al sub 24.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 50 piano semi-interrato:*

*a nord:* corsello comune al sub 66;

*a est:* autorimessa al sub. 51 qui compresa;

*a sud:* autorimessa al sub 16;

*a ovest:* corsello comune al sub 66.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 51 piano semi-interrato:*

*a nord:* corsello comune al sub 66;

*a est:* autorimessa al sub 52;

*a sud:* autorimessa al sub 16;

*a ovest:* corsello comune al sub 66.

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

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 20/12/2023 all'interno dei locali che compongono l'unità immobiliare, realizzata per l'uso residenziale, con scala di collegamento tra piano terra-rialzato e primo in c.a. rivestita in pietra naturale, pavimentazioni realizzate in piastrelle di ceramica ad eccezione dei due bagni, ancora da pavimentare, senza elementi sanitari ad eccezione del piatto doccia nel bagno al piano terra e la vasca in quello al piano primo; nel locale cantina e nell'autorimessa 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice per la realizzazione di un Piano di recupero.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 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.

#### **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, ai 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"
- 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"
- 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.
- 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.

#### **LOTTO 12: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di unità immobiliare con locali al piano terra rialzato 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, sistemazione di 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 dodici, che qui si descrive, ci sono, oltre all'abitazione ancora da ultimare internamente, un locale cantina e due autorimesse al piano semi-interrato dello 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.

L'accesso alla costruzione avviene dai tre cancelli pedonali esistenti, uno posto al civico numero 42 della Via Riviera, l'altro dalla strada di accesso alle autorimesse che si trova sul lato est del fabbricato, il terzo si trova 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, il terzo dalla strada privata che porta ai locali del piano semi-interrato, sul lato est del condominio.

Alla cantina pertinenziale ed all'autorimessa, si arriva utilizzando l'ascensore o la scala condominiale "B", in prossimità della Via Cervi, oppure la scala "C" dall'accesso di Via Riviera al civico numero 42, dalla scala "A", che si trova nell'angolo sud-est dell'edificio condominiale.

Il piano semi-interrato del condominio è accessibile, con automezzi, dall'ingresso carribile, 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 dodici sono l'unità immobiliare con locali al piano terra rialzato ancora da ultimare, lo spazio privato antistante l'abitazione, la cantina pertinenziale e le due autorimesse al piano semi-interrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 25 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 37 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 38 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 dell'appartamento con locali al solo piano terra, ancora da ultimare, al sub 25, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* abitazione al sub 24;

*a est:* ente comune al sub 66;

*a sud:* ente comune al sub 66;

*a ovest:* ente comune al sub 66.

*Coerenze della cantina al sub 25, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* corridoio comune al sub 2;

*a est:* cantina al sub 24;

*a sud:* ente comune al mapp. 1302 della mappa NCT;

*a ovest:* autorimessa al sub 60.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 37 piano semi-interrato:*

*a nord:* autorimessa al sub 38 compresa in questo Lotto dodici;

*a est:* corsello comune al sub 66;

*a sud:* autorimessa al sub 11;

*a ovest:* ente comune al sub 66.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 38 piano semi-interrato:*

*a nord:* autorimessa al sub 12;

*a est:* corsello comune al sub 66;

*a sud:* autorimessa al sub 37 compresa in questo Lotto dodici;

*a ovest:* ente comune al sub 66.

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

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 20/12/2023 all'interno dei locali che compongono l'unità immobiliare, realizzata per l'uso residenziale, ancora da pavimentare, senza elementi sanitari nei bagni ad eccezione del piatto doccia; nel locale cantina e nell'autorimessa 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, 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice per la realizzazione di un Piano di recupero.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 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.

#### **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, ai 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.
- 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".
- 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.
- 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.

#### **LOTTO 13: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di unità immobiliare con locali al piano terra rialzato 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, sistemazione di pavimenti, elementi sanitari e porte interne, attualmente mancanti, con impianti elettrico e di riscaldamento, parzialmente realizzati ma tuttora 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 tredici ci sono oltre all'abitazione ancora da ultimare internamente, un locale cantina ed una autorimessa al piano semi-interrato dello 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.

L'accesso alla costruzione avviene dai tre 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 su cui affaccia il portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare ancora da ultimare, il terzo dalla strada privata che porta ai locali del piano semi-interrato, sul lato est del condominio.

Alla cantina pertinenziale ed all'autorimessa, si arriva utilizzando l'ascensore o la scala condominiale "B", in prossimità della Via Cervi, oppure la scala "C" dall'accesso di Via Riviera al civico numero 42, dalla scala "A", che si trova nell'angolo sud-est dell'edificio condominiale.

Il piano semi-interrato del condominio è accessibile, con automezzi, dall'ingresso carribile, 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 tredici sono l'unità immobiliare con locali al piano terra-rialzato, ancora da ultimare, con area di proprietà privata di uso esclusivo, cantina pertinenziale ed autorimessa al piano semi-interrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 26 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 53 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 dell'appartamento con locali al solo piano terra, ancora da ultimare, al sub 26, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* area comune al sub 66;

*a est:* altra proprietà al mapp. 74;

*a sud:* ente comune al mapp. 1302;

*a ovest:* altra abitazione al sub 27.

*Coerenze della cantina al sub 26, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* ente comune al sub 66;

*a est:* cantina al sub 10;

*a sud:* corridoio comune al sub 2;

*a ovest:* autorimessa al sub 60.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 53 piano semi-interrato:*

*a nord:* corsello comune al sub 66

*a est:* autorimessa al sub 54;

*a sud:* ente comune al sub 66;

*a ovest*: autorimessa al sub 52.

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

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 20/12/2023 all'interno dei locali che compongono l'unità immobiliare, realizzata per l'uso residenziale, ancora da pavimentare, senza elementi sanitari nei bagni ad eccezione del piatto doccia; nel locale cantina e nell'autorimessa 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, 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice per la realizzazione di un Piano di recupero.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 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.

### **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, ai 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"

- 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”
- 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.

**LOTTO 14: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di unità immobiliare con locali al piano terra-rialzato 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, sistemazione di pavimenti, elementi sanitari e porte interne, attualmente mancanti, con impianti elettrico e di riscaldamento, parzialmente realizzati ma tuttora 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 quattordici, che qui si descrive, ci sono, oltre all’abitazione ancora da ultimare internamente, un locale cantina ed una autorimessa al piano semi-interrato dello 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 tre 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 dove si trova il Vano scala comune dove, al piano terra, apre il portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare ancora da ultimare, il terzo dalla strada privata che porta ai locali del piano semi-interrato, sul lato est del condominio.

Alla cantina pertinenziale ed all'autorimessa, si arriva utilizzando l'ascensore o la scala condominiale "B", in prossimità della Via Cervi, oppure la scala "C" dall'accesso di Via Riviera al civico numero 42, dalla scala "A", che si trova nell'angolo sud-est dell'edificio condominiale.

Il piano semi-interrato del condominio è accessibile, con automezzi, dall'ingresso carabile, 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 quattordici sono l'unità immobiliare con locali al piano terra-rialzato, ancora da ultimare, con spazio privato di uso esclusivo, cantina pertinenziale ed autorimessa al piano semi-interrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 27 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 54 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 dell'appartamento con locali al solo piano terra, ancora da ultimare, al sub 27, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* area comune al sub 66;

*a est:* appartamento al sub 26;

*a sud:* ente comune al mapp. 1302;

*a ovest:* vano scala condominiale al sub 5.

*Coerenze della cantina al sub 27, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* corridoio comune al sub 3;

*a est:* cantina al sub 10;

*a sud:* ente condominiale;

*a ovest:* autorimessa al sub 28.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 54 piano semi-interrato:*

*a nord:* corsello comune al sub 66

*a est:* autorimessa al sub 55;

*a sud:* ente comune al sub 66;

*a ovest:* autorimessa al sub 53.

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

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 20/12/2023 all'interno dei locali che compongono l'unità immobiliare, realizzata per l'uso residenziale, ancora da pavimentare, senza elementi sanitari nel bagno ad eccezione del piatto doccia; nel locale cantina e nell'autorimessa 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, 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: **nessuna difformità.***

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice per la realizzazione di un Piano di recupero.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 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.

### **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, ai 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"

- 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”
- 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”.
- 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.

**LOTTO 15: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di unità immobiliare con locali al piano terra rialzato di un edificio condominiale di recente costruzione, realizzata per la funzione residenziale, attualmente priva delle caratteristiche per l’abitabilità poichè necessita dell’esecuzione delle opere di rifinitura interne, sistemazione di pavimenti, elementi sanitari e porte interne che sono 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 quindici, che qui si descrive, ci sono, oltre all’abitazione ancora da ultimare internamente, un locale cantina e due autorimesse al piano semi-interrato dello 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.

L’accesso alla costruzione avviene dai tre 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 dove si trova il Vano scala comune dove, al piano terra, apre il portoncino d’ingresso dell’unità immobiliare ancora da ultimare, il terzo dalla strada privata che porta ai locali del piano semi-interrato, sul lato est del condominio.

Alla cantina pertinenziale ed all’autorimessa, si arriva utilizzando sempre l’ascensore o la scala condominiale “B”, in prossimità della Via Cervi, oppure la scala “C” dall’accesso di Via Riviera al civico numero 42 ed anche dalla scala “A”, che si trova nell’angolo sud-est dell’edificio condominiale.

Il piano semi-interrato del condominio è accessibile, con automezzi, dall'ingresso car-rabile, 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 quindici, qui descritto, sono l'unità immobiliare con locali al piano terra-rialzato, ancora da ultimare, con spazio privato di uso esclusivo, cantina pertinenziale e due autorimesse al piano semi-interrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 28 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Ri-viera;

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 57 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Ri-viera;

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 59 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Ri-viera.

*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 dell'appartamento con locali al solo piano terra, ancora da ultimare, al sub 29, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* area comune al sub 66;

*a est:* vano scala comune "B" al sub 5;

*a sud:* ente comune al mapp. 1302;

*a ovest:* via Cervi.

*Coerenze della cantina al sub 29, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* corridoio comune al sub 2 (raggiungibile dalla scala "A");

*a est:* cantina al sub 35;

*a sud:* ente condominiale;

*a ovest:* cantina al sub 24.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 57 piano semi-interrato:*

*a nord:* ente comune al sub 66;

*a est:* passaggio comune al sub 66;

*a sud:* corsello comune al sub 66;

*a ovest:* autorimessa al sub 15.

In seguito al frazionamento redatto dal CTU ed approvato in data 15/02/2024, regi-strato al Prot. 35921, la particella al mappale 1302 di are 00.84, derivata dal mappale 401, sarà da considerarsi bene comune.

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 20/12/2023 all'interno dei locali che compongono l'unità immobiliare, realizzata per l'uso residenziale, ancora da pavimentare, senza elementi sanitari nel bagno ad eccezione del piatto doccia; nel locale cantina e nell'autorimessa 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, 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice per la realizzazione di un Piano di recupero.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 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.

### **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 ai 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"
- 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"
- 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.
- 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.

### **LOTTO 16: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di unità immobiliare con locali 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, sistemazione di pavimenti, elementi sanitari e porte interne, attualmente mancanti, con impianti elettrico e di riscaldamento, parzialmente realizzati ma tutt’ora non funzionanti, che richiedono le opportune verifiche per il rilascio delle dichiarazioni di conformità degli stessi in base alle normative attualmente vigenti.

Comprese nel Lotto sedici, che qui si descrive, ci sono, oltre all’abitazione ancora da ultimare internamente, un locale cantina ed una autorimessa al piano semi-interrato dello 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.

L’accesso alla costruzione avviene dai tre 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, dove nell’angolo sud-est della costruzione si trova il vano scala “A”, dotato di impianto elevatore, per raggiungere il ballatoio comune del piano primo, su cui affaccia il portoncino d’ingresso dell’unità immobiliare ancora da ultimare; il terzo accesso pedonale si trova sulla strada privata che, dalla Via Riviera porta ai locali del piano semi interrato sul lato est del condominio.

Alla cantina pertinenziale ed all’autorimessa, si arriva anche utilizzando l’ascensore o la scala condominiale del vano scala comune “B”, che si trova in prossimità della Via Cervi, oppure la scala “C” dall’accesso di Via Riviera al civico numero 42, oppure, come detto, dalla scala “A”, che si trova nell’angolo sud-est dell’edificio condominiale.

Il piano semi-interrato del condominio è accessibile, con automezzi, dall’ingresso carabile, 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 sedici, qui descritto, sono l'unità immobiliare con locali al piano primo, ancora da ultimare, con balcone, cantina pertinenziale ed un'autorimessa al piano semi-interrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 29 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 55 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 dell'appartamento con locali al solo piano primo, ancora da ultimare, al sub 29, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* altra abitazione al sub 24;

*a est:* ente comune al sub 66;

*a sud:* ente comune al sub 66;

*a ovest:* corte comune al sub 66.

*Coerenze della cantina al sub 29, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* corridoio comune al sub 2;

*a est:* cantina al sub 35;

*a sud:* ente comune al mapp 1302;

*a ovest:* cantina al sub 24.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 55 piano semi-interrato:*

*a nord:* corsello comune al sub 66

*a est:* autorimessa al sub 56;

*a sud:* autorimessa al sub 57 ed ente comune al sub 66;

*a ovest:* autorimessa al sub 54.

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

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 20/12/2023 all'interno dei locali che compongono l'unità immobiliare, realizzata per l'uso residenziale, ancora da pavimentare, senza elementi sanitari nei bagni ad eccezione del piatto doccia; nel locale cantina e nell'autorimessa 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 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.

**Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice per la realizzazione di un Piano di recupero.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 al 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.

**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, ai 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.
- 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.
- 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.
- 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.

## **LOTTO 17: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di unità immobiliare con locali al piano primo di un edificio condominiale di recente costruzione, realizzata per la funzione residenziale, attualmente priva delle caratteristiche per l'abitabilità poichè necessita dell'esecuzione delle opere di rifinitura interne, sistemazione di pavimenti, elementi sanitari e porte interne che sono 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 diciassette, che qui si descrive, ci sono, oltre all'abitazione ancora da ultimare internamente, un locale cantina ed una autorimessa al piano semi-interrato dello 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.

L'accesso alla costruzione avviene dai tre 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 dove si trova il Vano scala comune "B" dove, al piano primo, apre il portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare ancora da ultimare, il terzo dalla strada privata che porta ai locali del piano semiinterrato, sul lato est del condominio.

Alla cantina pertinenziale ed all'autorimessa, si arriva utilizzando sempre l'ascensore o la scala condominiale "B", in prossimità della Via Cervi, oppure la scala "C" dall'accesso di Via Riviera al civico numero 42 ed anche dalla scala "A", che si trova nell'angolo sud-est dell'edificio condominiale.

Il piano semi-interrato del condominio è accessibile, con automezzi, dall'ingresso carabile, 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 diciassette, qui descritto, sono l'unità immobiliare con locali al piano primo, ancora da ultimare, la cantina pertinenziale e l'autorimessa al piano semiinterrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 30 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;
- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 56 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 dell'appartamento con locali al solo piano primo, ancora da ultimare, al sub 30, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* area comune al sub 66 e appartamento al sub 8;

*a est:* vano scala comune "B" al sub 5;

*a sud:* ente comune al mapp. 1302;

*a ovest:* via Cervi.

*Coerenze della cantina al sub 30, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* ente comune al sub 66 e autorimessa al sub 36;

*a est:* cantina al sub 33;

*a sud:* corridoio comune al sub 3;

*a ovest:* cantina al sub 8.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 56 piano semi-interrato:*

*a nord:* corsello comune al sub 66;

*a est:* ente comune al sub 66;

*a sud:* ente comune al sub 66;

*a ovest:* autorimessa al sub 55.

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

#### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 20/12/2023 all'interno dei locali che compongono l'unità immobiliare, realizzata per l'uso residenziale, ancora da pavimentare, senza elementi sanitari nel bagno ad eccezione del piatto doccia; nel locale cantina e nell'autorimessa 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 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice per la realizzazione di un Piano di recupero.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 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.

#### **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, ai 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"
- 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".
- 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.
- 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.

#### **LOTTO 18: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di unità immobiliare con locali al piano primo di un edificio condominiale di recente costruzione, realizzata per la funzione residenziale, attualmente priva delle caratteristiche per l'abitabilità poichè necessita dell'esecuzione delle opere di rifinitura interne, sistemazione di pavimenti, elementi sanitari e porte interne che sono 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 diciotto ci sono, oltre all'abitazione ancora da ultimare internamente, un locale cantina ed una autorimessa al piano semi-interrato dello 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.

L'accesso alla costruzione avviene dai tre 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 dove si trova il Vano scala comune "B" dove, al piano primo, apre il portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare ancora da ultimare, il terzo ingresso si trova nella strada privata che porta ai locali del piano semi-interrato, sul lato est del condominio.

Alla cantina pertinenziale ed all'autorimessa, si arriva utilizzando sempre l'ascensore o la scala condominiale "B", in prossimità della Via Cervi, oppure la scala "C" dall'accesso di Via Riviera al civico numero 42 ed anche dalla scala "A", che si trova nell'angolo sud-est dell'edificio condominiale.

Il piano semi-interrato del condominio è accessibile, con automezzi, dall'ingresso carabile, 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 diciotto sono l'unità immobiliare con locali al piano primo, ancora da ultimare, la cantina pertinenziale e l'autorimessa al piano semi-interrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 31 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 60 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 dell'appartamento con locali al solo piano primo, ancora da ultimare, al sub 31, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* area comune al sub 66;

*a est:* appartamento al sub 32;

*a sud:* ente comune al mapp. 1302;

*a ovest:* vano scala "B" al sub 5.

*Coerenze della cantina al sub 31, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* autorimessa al sub 36 ed ente comune al sub 66;

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

*a sud:* corridoio comune al sub 3;

*a ovest:* cantina al sub 33.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 60 piano semi-interrato:*

*a nord:* corsello comune al sub 66;

*a est:* cantina al sub 26, corridoio comune al sub 2 e cantina al sub 25;

*a sud:* ente comune al mapp 1302;

*a ovest:* autorimessa al sub 61.

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

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 20/12/2023 in modo autonomo, all'interno dei locali che compongono l'unità immobiliare, realizzata per l'uso residenziale, ancora da pavimentare, senza elementi sanitari nel bagno ad eccezione del piatto doccia; nel locale cantina e nell'autorimessa 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 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice per la realizzazione di un Piano di recupero.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 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.

### **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 ai 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
- 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
- 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.
- 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.

### **LOTTO 19: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di unità immobiliare con locali al piano primo di un edificio condominiale di recente costruzione, realizzata per la funzione residenziale, attualmente priva delle caratteristiche per l'abitabilità poichè necessita dell'esecuzione delle opere di rifinitura interne, sistemazione di pavimenti, elementi sanitari e porte interne che sono 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 diciannove, ci sono, oltre all'abitazione ancora da ultimare internamente, un locale cantina e due autorimesse al piano semi-interrato dello 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.

L'accesso alla costruzione avviene dai tre 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 dove si trova il Vano scala comune "A" dove, al piano primo, apre il portoncino

d'ingresso dell'unità immobiliare ancora da ultimare, il terzo ingresso si trova nella strada privata che porta ai locali del piano semi-interrato, sul lato est del condominio.

Alla cantina pertinenziale ed all'autorimessa, si può arrivare utilizzando l'ascensore o la scala condominiale "B", in prossimità della Via Cervi, oppure la scala "C" dall'accesso di Via Riviera al civico numero 42 ed anche dalla scala "A", che si trova nell'angolo sud-est dell'edificio condominiale.

Il piano semi-interrato del condominio è accessibile, con automezzi, dall'ingresso carabile, 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 diciannove, qui descritto, sono l'unità immobiliare con locali al piano primo, ancora da ultimare, la cantina pertinenziale e due autorimesse al piano semi-interrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 32 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 61 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Riviera;

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 62 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 dell'appartamento con locali al solo piano primo, ancora da ultimare, al sub 32, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* area comune al sub 66 e vano scala "A" al sub 6;

*a est:* altra proprietà al sub 25;

*a sud:* ente comune al mapp. 1302;

*a ovest:* appartamento al sub 31.

*Coerenze della cantina al sub 32, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* corridoio comune al sub 3 (scala "B");

*a est:* cantina al sub 34;

*a sud:* ente comune al mapp 1302;

*a ovest:* cantina al sub 27.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 61 piano semi-interrato:*

*a nord:* corsello comune al sub 66;

*a est:* autorimessa al sub 60;

*a sud:* ente comune al mapp 1302;

*a ovest:* autorimessa al sub 62, compreso in questo Lotto diciannove.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 62 piano semi-interrato:*

*a nord:* corsello comune al sub 66;

*a est:* autorimessa al sub 61, compresa in questo Lotto diciannove;

*a sud:* ente comune al mapp 1302;

*a ovest:* autorimessa al sub 63.

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

### **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 20/12/2023 all'interno dei locali che compongono l'unità immobiliare, realizzata per l'uso residenziale, ancora da pavimentare, senza elementi sanitari nel bagno ad eccezione del piatto doccia; nel locale cantina e nell'autorimessa 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 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice per la realizzazione di un Piano di recupero.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 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.

### **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 ai 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

- 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
- 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.
- 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.

**LOTTO 20: Comune di San Genesio ed Uniti (PV) – in Via Riviera angolo Via Fratelli Cervi**

Piena ed intera proprietà, per quota pari a 1000/1000 di unità immobiliare con locali al piano primo di un edificio condominiale di recente costruzione, realizzata per la funzione residenziale, attualmente priva delle caratteristiche per l’abitabilità poichè necessita dell’esecuzione delle opere di rifinitura interne, sistemazione di pavimenti, elementi sanitari e porte interne che sono 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 venti ci sono, oltre all’abitazione ancora da ultimare internamente, un locale cantina e due autorimesse al piano semi-interrato dello 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.

L’accesso alla costruzione avviene dai tre 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 dove si trova il Vano scala comune "A" dove, sul pianerottolo comune del secondo primo, apre il portoncino d’ingresso dell’unità immobiliare abitativa, ancora da ultimare; il terzo ingresso si trova nella strada privata che porta ai locali del piano semi-interrato, sul lato est del condominio.

Alla cantina pertinenziale ed all’autorimessa, si può arrivare utilizzando l’ascensore o la scala condominiale “B”, in prossimità della Via Cervi, oppure la scala “C” dall’accesso di Via Riviera al civico numero 42 ed anche dalla scala “A”, che si trova nell’angolo sud-est dell’edificio condominiale.

Il piano semi-interrato del condominio è accessibile, con automezzi, dall'ingresso car-rabile, 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 venti, sono l'unità immobiliare con locali al piano secondo, ancora da ultimare, la cantina pertinenziale e due autorimesse al piano semi-Interrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Genesio ed Uniti -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 35 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Ri-viera;

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 63 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Ri-viera;

- Sez urb. C fg. 1 mapp. 1112 sub. 64 cat. F/3 unità in corso di costruzione in via Ri-viera.

*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 dell'appartamento con locali al solo piano secondo, ancora da ultimare, al sub 35, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* area comune al sub 66 e vano scala "A" al sub 6;

*a est:* altra proprietà al sub 25;

*a sud:* ente comune al mapp. 1302;

*a ovest:* appartamento al sub 34.

*Coerenze della cantina al sub 35, piano semi-interrato, come da elaborato planimetrico allegato:*

*a nord:* corridoio comune al sub 2 (scala "A");

*a est:* altra proprietà al sub 25;

*a sud:* ente comune al mapp 1302;

*a ovest:* cantina al sub 29.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 63 piano semi-interrato:*

*a nord:* corsello comune al sub 66;

*a est:* autorimessa al sub 62;

*a sud:* ente comune al mapp 1302;

*a ovest:* autorimessa al sub 64, compreso in questo Lotto diciannove.

*Coerenze dell'autorimessa al sub 64 piano semi-interrato:*

*a nord:* corsello comune al sub 66;

*a est:* autorimessa al sub 63, compresa in questo Lotto diciannove;

*a sud:* ente comune al mapp 1302;

*a ovest:* vano scala comune "B" al sub 66.

In seguito al frazionamento redatto dal CTU ed approvato in data 15/02/2024, regi-strato al Prot. 35921, la particella al mappale 1302 di are 00.84, derivata dal mappale 401, sarà da considerarsi bene comune.

## **STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 20/12/2023 all'interno dei locali che compongono l'unità immobiliare, realizzata per l'uso residenziale, ancora da pavimentare, senza elementi sanitari nel bagno ad eccezione del piatto doccia; nel locale cantina e nell'autorimessa 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 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.

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

*Conformità edilizia, urbanistica e catastale: nessuna difformità.*

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice per la realizzazione di un Piano di recupero.

Per modifica dei termini previsti dalla Convenzione edilizia stipulata con atto della Dott.ssa Mariateresa Salomoni, 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 debitrice si sottoscrive l'atto a rogito della Dott.ssa Mariateresa Salomoni in data 04/04/2014 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.

## **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 ai 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"
- 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"
- 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.
- 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.

**Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente alla delega di vendita**

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia, premesso:

- che il Giudice dell’Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

#### AVVISA

che il Giudice dell’Esecuzione ha ordinato la **vendita** dei beni immobili sopra descritti e fissa le vendite per il giorno:

- **06/12/2024** ore 14.00 per il LOTTO 1; ore 15.00 per il LOTTO 2; ore 16.00 per il LOTTO 3; ore 17.00 per il LOTTO 4;
- **10/12/2024** ore 14.00 per il LOTTO 5; ore 15.00 per il LOTTO 6; ore 16.00 per il LOTTO 7; ore 17.00 per il LOTTO 8;
- **11/12/2024** ore 14.00 per il LOTTO 9; ore 15.00 per il LOTTO 10; ore 16.00 per il LOTTO 11; ore 17.00 per il LOTTO 12;
- **12/12/2024** ore 14.00 per il LOTTO 13; ore 15.00 per il LOTTO 14; ore 16.00 per il LOTTO 15; ore 17.00 per il LOTTO 16;
- **13/12/2024** ore 14.00 per il LOTTO 17; ore 15.00 per il LOTTO 18; ore 16.00 per il LOTTO 19; ore 17.00 per il LOTTO 20;

presso lo Studio dell’Avv. Laura Sambartolomeo in Voghera, Via Cairoli n. 9, al prezzo di:

- **LOTTO 1) € 73.200,00 (settantatremiladuecento /00).**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 54.900,00 (cinquantaquattromilanovecento /00).

- **LOTTO 2) € 120.480,00 (centoventimilaquattrocentoottanta/00).**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 90.360,00 (novantamilatrecentosessanta/00).

- LOTTO 3) € 69.120,00 (sessantanovemilacentoventi/00).  
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 51.840,00 (cinquantaunomilaottocentoquaranta /00).
- LOTTO 4) € 51.850,00 (cinquantunomilaottocentocinquanta/00).  
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 38.888,00 (trentottomilaottocentoottantotto/00).
- LOTTO 5) € 121.253,00 (centoventunomiladuecentocinquantatre/00).  
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 90.940,00(novantamilanovecentoquaranta/00).
- LOTTO 6) € 124.695,00 (centoventiquattromilaseicentonovantacinque/00).  
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 93.522,00 (novantatremilacinquecentoventidue/00).
- LOTTO 7) € 119.646,00 (centodiciannovemilaseicentoquarantasei/00).  
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 89.735,00 (ottantanovemilasettecentotrentacinque/00).
- LOTTO 8) € 99.833,00 (novantanovemilaottocentotrentatre/00).  
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 74.875,00 (settantaquattromilaottocentosestantacinque/00).
- LOTTO 9) € 119.340,00 (centodiciannovemilatrecentoquaranta/00 ).  
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 89.505,00 (ottantanovemilacinquecentocinque/00).
- LOTTO 10) € 120.603,00 (centoventimilaseicentotre/00).  
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 90.453,00 (novantamilaquattrocentocinquantatre/00).
- LOTTO 11) € 113.220,00 (centotredicimiladuecentoventi/00).  
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 84.915,00 (ottantaquattromilanovecentoquindici/00).
- LOTTO 12) 90.500,00 (novantamilacinquecento/00).  
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 67.875,00 (sessantasettemilaottocentosestantacinque/00).
- LOTTO 13) € 80.920,00 (ottantamilanovecentoventi /00).  
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 60.690,00 (sessantamilaseicentonovanta/00).
- LOTTO 14) € 79.475,00 (settantanovemilaquattrocentosestantacinque/00).  
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 59.607,00 (cinquantanovemilaseicentosette/00).
- LOTTO 15) € 89.590,00 (ottantanovemilacinquecentonovanta/00).  
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 67.193,00 (sessantasettemilacentonovantatre/00).
- LOTTO 16) € 79.475,00 (settantanovemilaquattrocentosestantacinque/00).  
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 59.607,00 (cinquantanovemilaseicentosette/00).
- LOTTO 17) € 84.533,00 (ottantaquattromilacinquecentotrentatre/00).  
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 63.400,00 (sessantatremilaquattrocento/00).



- LOTTO 18) € 69.360,00 (sessantanovemilatrecentosessanta/00).

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 52.020,00 (cinquaduemilaventi/00).

- LOTTO 19) € 91.035,00 (novantaunomilatrentacinque/00).

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 68.277,00 (sessantottomiladuecentosettantasette/00).

- LOTTO 20) € 128.074,00 (centoventottomilasettantaquattro/00)

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a € 96.056,00 (novantaseimilacinquantasei/00).

(come da condizioni sotto riportate).

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato (previa richiesta di appuntamento al n. telefonico 0383 21 42 54):

- entro le ore 12,00 del giorno 5/12/2024, per i Lotti dal n.1 al n. 4;

- entro le ore 12,00 del giorno 9/12/2024, per i Lotti dal n. 5 al n. 8;

- entro le ore 12,00 del giorno 10/12/2024, per i Lotti dal n. 9 al n. 12;

- entro le ore 12,00 del giorno 11/12/2024, per i Lotti dal n. 13 al n. 16;

- entro le ore 12,00 del giorno 12/12/2024, per i Lotti dal n. 17 al n. 20

▪ COME PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

▪ COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:

L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare

l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
  3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
  4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "**Tribunale di Pavia - RGE n. 244/2023**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica
  - SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA
  - Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
  - **L'offerta presentata è irrevocabile.**  
COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.  
Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
  - La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
  - Il giorno:
    - 06/12/2024 ore 14.00 LOTTO 1; ore 15.00 LOTTO 2; ore 16.00 LOTTO 3; ore 17.00 LOTTO 4;
    - 10/12/2024 ore 14.00 LOTTO 5; ore 15.00 LOTTO 6; ore 16.00 LOTTO 7; ore 17.00 LOTTO 8;
    - 11/12/2024 ore 14.00 LOTTO 9; ore 15.00 LOTTO 10; ore 16.00 LOTTO 11; ore 17.00 LOTTO 12;
    - 12/12/2024 ore 14.00 LOTTO 13; ore 15.00 LOTTO 14; ore 16.00 LOTTO 15; ore 17.00 LOTTO 16;
    - 13/12/2024 ore 14.00 LOTTO 17; ore 15.00 LOTTO 18; ore 16.00 LOTTO 19; ore 17.00 LOTTO 20;presso lo Studio dell'Avv. Laura Sambartolomeo in Voghera, Via Cairoli n. 9, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori a:

LOTTO 1)	€ 54.900,00 (cinquantaquattromilanovecento/00).
LOTTO 2)	€ 90.360,00 (novantamilatrecentosessanta/00).
LOTTO 3)	€ 51.840,00 (cinquantaunomilaottocentoquaranta/00).
LOTTO 4)	€ 38.888,00 (trentottomilaottocentoottantotto/00).
LOTTO 5)	€ 90.940,00(novantamilanovecentoquaranta/00).
LOTTO 6)	€ 93.522,00 (novantatremilacinquecentoventidue/00).
LOTTO 7)	€ 89.735,00 (ottantanovemilasettecentotrentacinque/00).
LOTTO 8)	€ 74.875,00 (settantaquattromilaottocento settantacinque/00).
LOTTO 9)	€ 89.505,00 (ottantanovemilacinquecentocinque/00)
LOTTO 10)	€ 90.453,00 (novantamilaquattrocentocinquantatre/00)
LOTTO 11)	€ 84.915,00 (ottantaquattromilanovecentoquindici/00)
LOTTO 12)	€ 67.875,00 (sessantasettemilaottocento settantacinque/00)
LOTTO 13)	€ 60.690,00 (sessantamilaseicentonovanta/00)
LOTTO 14)	€ 59.607,00 (cinquantanovemilaseicentosette/00)
LOTTO 15)	€ 67.193,00 (sessantasettemilacentonovantatre/00)
LOTTO 16)	€ 59.607,00 (cinquantanovemilaseicentosette/00)
LOTTO 17)	€ 63.400,00 (sessantatremilaquattrocento/00)
LOTTO 18)	€ 52.020,00 (cinquaduemilaventi/00)
LOTTO 19)	€ 68.277,00 (sessantottomiladuecento settantasette/00)
LOTTO 20)	€ 96.056,00 (novantaseimilacinquantasei/00)

presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo minimo indicato nel presente avviso, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

#### PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base ed il prezzo minimo indicato nel presente avviso, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base d'asta ma comunque pari o superiore al prezzo minimo, non si farà luogo alla vendita qualora il

delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 2.000,00.

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. **Il termine NON gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.**
- **Per nessuna ragione sarà concessa la proroga del termine per il pagamento del saldo prezzo, che non è sospeso neppure nel periodo feriale. Si invitano, pertanto, gli offerenti che intendono saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi per tempo.**

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo.
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la

vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario sotto la direzione del Giudice dell'Esecuzione.

### **IL TUTTO CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: IVG-Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia – Lodi, via Saragat 19 - Pavia - Tel. 0382.539013**

### **FATTA AVVERTENZA**

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

## REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA-E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel “Manuale utente”. L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

## VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN: **IT33Q083245640000000617021** con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE n. 244/2023 con indicato un “nome di fantasia”

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

#### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore tecnico della vendita telematica all'indirizzo [venditetelematiche@edicomspa.it](mailto:venditetelematiche@edicomspa.it) oppure contattare il call-center al numero 041-8622235 dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 18.30, il venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 14.30 alle 17.00, esclusi festivi.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (diciasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

#### COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerta è irrevocabile.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno:
  - 06/12/2024 ore 14.00 LOTTO 1; ore 15.00 LOTTO 2; ore 16.00 LOTTO 3; ore 17.00 LOTTO 4;
  - 10/12/2024 ore 14.00 LOTTO 5; ore 15.00 LOTTO 6; ore 16.00 LOTTO 7; ore 17.00 LOTTO 8;
  - 11/12/2024 ore 14.00 LOTTO 9; ore 15.00 LOTTO 10; ore 16.00 LOTTO 11; ore 17.00 LOTTO 12;
  - 12/12/2024 ore 14.00 LOTTO 13; ore 15.00 LOTTO 14; ore 16.00 LOTTO 15; ore 17.00 LOTTO 16;
  - 13/12/2024 ore 14.00 LOTTO 17; ore 15.00 LOTTO 18; ore 16.00 LOTTO 19; ore 17.00 LOTTO 20;

presso lo Studio dell'Avv. Laura Sambartolomeo in Voghera, Via Cairoli n. 9, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori a:

<b>LOTTO 1)</b>	<b>€ 54.900,00 (cinquantaquattromilanovecento/00).</b>
<b>LOTTO 2)</b>	<b>€ 90.360,00 (novantamilatrecentosessanta/00).</b>
<b>LOTTO 3)</b>	<b>€ 51.840,00 (cinquantaunomilaottocentoquaranta/00).</b>
<b>LOTTO 4)</b>	<b>€ 38.888,00 (trentottomilaottocentoottantotto/00).</b>
<b>LOTTO 5)</b>	<b>€ 90.940,00(novantamilanovecentoquaranta/00).</b>
<b>LOTTO 6)</b>	<b>€ 93.522,00 (novantatremilacinquecentoventidue/00).</b>
<b>LOTTO 7)</b>	<b>€ 89.735,00 (ottantanovemilasettecentotrentacinque/00).</b>
<b>LOTTO 8)</b>	<b>€ 74.875,00 (settantaquattromilaottocentosestantacinque/00).</b>
<b>LOTTO 9)</b>	<b>€ 89.505,00 (ottantanovemilacinquecentocinque/00)</b>
<b>LOTTO 10)</b>	<b>€ 90.453,00 (novantamilaquattrocentocinquantatre/00)</b>
<b>LOTTO 11)</b>	<b>€ 84.915,00 (ottantaquattromilanovecentoquindici/00)</b>
<b>LOTTO 12)</b>	<b>€ 67.875,00 (sessantasettemilaottocentosestantacinque/00)</b>
<b>LOTTO 13)</b>	<b>€ 60.690,00 (sessantamilaseicentonovanta/00)</b>
<b>LOTTO 14)</b>	<b>€ 59.607,00 (cinquantanovemilaseicentosette/00)</b>
<b>LOTTO 15)</b>	<b>€ 67.193,00 (sessantasettemilacentonovantatre/00)</b>
<b>LOTTO 16)</b>	<b>€ 59.607,00 (cinquantanovemilaseicentosette/00)</b>
<b>LOTTO 17)</b>	<b>€ 63.400,00 (sessantatremilaquattrocento/00)</b>
<b>LOTTO 18)</b>	<b>€ 52.020,00 (cinquaduemilaventi/00)</b>
<b>LOTTO 19)</b>	<b>€ 68.277,00 (sessantottomiladuecentosestantasette/00)</b>
<b>LOTTO 20)</b>	<b>€ 96.056,00 (novantaseimilacinquantasei/00)</b>

presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

**OFFERTE INEFFICACI**: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo minimo indicato nel presente avviso, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

**PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**:

se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta;



se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base ed il prezzo minimo indicato nel presente avviso, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

**PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base d'asta ma comunque pari o superiore al prezzo minimo non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 2.000,00.

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine **NON gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto**.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00  
il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;

- L'aggiudicatario -che intenda avvalersi di benefici fiscali - dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.  
Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

## **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: IVG-Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia - Lodi, via Saragat 19 - Pavia - Tel. 0382.539013.**

Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

Voghera, li 10 luglio 2024

Professionista Delegato  
Avv. Laura Sambartolomeo