

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

**ARDIZZON Geometra Miryam**

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: [miriam@studiogei.it](mailto:miriam@studiogei.it)

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



## **TRIBUNALE DI PAVIA**

**Esecuzione Immobiliare 452/2023 R.G.E.**

**STRESA SECURITISATION SRL**

**Contro**

----

(Eredità Giacente)

**Giudice dell'Esecuzione Dottor Francesco ROCCA**

**RELAZIONE TECNICA**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**



# BENI IN LINAROLO (PV)

## Compendio Immobiliare Unico

Esecuzione Immobiliare 224/2023 promossa da STRESA SECURITISATION SRL con atto di pignoramento del 11/12/2023 Repertorio 8257 contro

----

Trattasi di un appartamento al piano primo con locale cantina e locale box al piano terra insiti in uno degli stabili facenti parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Rossini" che si compone di cinque stabili identici tra loro suddivisi in abitazioni con locali accessori e box al piano terra, inseriti in un'area adibita a verde e cortili completamente delimitata e accessibile dalla via rossini tramite cancelli carrai e pedonali ingresso al civico 24-26.

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Linarolo

Catasto Fabbricati

**Sez. A Foglio 3 mapp.le 1105 sub. 4** Cat. C/06 cl. 2 mq 14,00 RC€. 28,20 Via G. Rossini T

**Sez. A Foglio 3 mapp.le 1105 sub. 18** Cat. A/02 cl. U vani 4,5 RC€. 215,67 Via G. Rossini PT-1P

**Intestazione presente in BANCA DATI SISTER:**

----

----

### COERENZE

**Coerenze in corpo dell'appartamento 1105 sub 18 del foglio 3 Sez. A secondo elaborato planimetrico ed estratto di mappa:**

A nord confine con subalterno 17 proprietà di terzi e vano ascensore comune; ad est affaccio su area comune condominiale mappale 1040; a sud affaccio su area comune condominiale mappale 1040 e confine con subalterno 19 proprietà di terzi; ad ovest corridoio e vano scala condominiale.

**Coerenze in corpo della cantina 1105 sub 18 del foglio 3 Sez. A secondo elaborato planimetrico ed estratto di mappa:**

A nord confine con altra cantina proprietà di terzi; ad est affaccio su area comune condominiale mappale 1040; a sud confine con altra cantina proprietà di terzi; ad ovest corridoio comune.

**Coerenze in corpo del box 1105 sub 4 del foglio 3 Sez. A secondo elaborato planimetrico ed estratto di mappa:**

A nord confine con altro vano accessorio proprietà di terzi; ad est confine con altro box sub 5 proprietà di terzi; a sud affaccio su area comune condominiale mappale 1040; ad ovest confine con altro box proprietà di terzi.



## 2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta disabitata.

La provenienza della proprietà a ---- per la quota di ½ è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio ---- nel 2006:

con atto di compravendita del Notaio ---- in data 28/06/2006 repertorio 49944/17063 di raccolta registrato a Pavia in data 11/07/2006 al n. 3059 serie 1T e trascritto a Pavia in data 12/07/2006 R.G.n. 17558 R.P.n. 9902.

## 3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Pavia:

### 3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* NESSUNA
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* NESSUNA
- *Atti di asservimento urbanistico:* NESSUNO
- *Altre limitazioni d'uso:* NESSUNA

### 3.2 Vincoli e oneri giuridici:

#### 3.2.1A A carico di ----

##### ISCRIZIONI

**Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo** a favore di BANCA MELIORBANCA S.P.A. c.f. 00651540585 con sede in Milano con Atto Notaio BORRI Roberto del 28/06/2006 Rep. 49945/17064 di raccolta iscritta con Nota n. 64 del 12/07/2006 R.G.n. 17559 R.P.n. 3883 per un Capitale di € 150.000,00 e per complessive € 375.000,00 della durata di anni 30

A carico di

----

----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

**Altro Atto Ipoteca Conc. AMMINISTRATIVA Riscossione** a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE c.f. 13756881002 con sede in Roma con Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo 0420 del 16/04/2019 Rep. 2738/7919 iscritto con Nota n. 74 del 18/04/2019 R.G.n. 6665 R.P.n. 1152 per un Capitale di € 122.904,18 e per complessivi € 245.808,36

A carico di

-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT



## TRASCRIZIONI

**Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili** a favore di STRESA SECURITISATION S.R.L. con sede in Roma con Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. di Pavia del 11/12/2023 Rep. 8257 iscritto con Nota N. 19 del 19/12/2023 R.G.n. 23576 R.P.n. 16363.

----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

*Ulteriori Informazioni: Il pignoramento è stato notificato a ---- in persona del curatore dell'eredità Giacente ---- presso lo studio di quest'ultimo in ----- Si esonera il conservatore da ogni responsabilità.*

### 3.2.1B A carico del mappale 1105 subalterno 18 del foglio 3 Sez. A

## ISCRIZIONI

**Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo** a favore di BANCA MELIORBANCA S.P.A. c.f. 00651540585 con sede in Milano con Atto Notaio BORRI Roberto del 28/06/2006 Rep. 49945/17064 di raccolta iscritta con Nota n. 64 del 12/07/2006 R.G.n. 17559 R.P.n. 3883 per un Capitale di € 150.000,00 e per complessive € 375.000,00 della durata di anni 30

A carico di

----

----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

**Altro Atto Ipoteca Conc. AMMINISTRATIVA Riscossione** a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE c.f. 13756881002 con sede in Roma con Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo 0420 del 16/04/2019 Rep. 2738/7919 iscritto con Nota n. 74 del 18/04/2019 R.G.n. 6665 R.P.n. 1152 per un Capitale di € 122.904,18 e per complessivi € 245.808,36

A carico di

----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

**Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo** a favore di BANCO AMBROSIANO VENETO S.P.A. c.f. 02204810234 con sede in Vicenza con Atto Giudiziario del Tribunale di Vicenza del 23/05/2000 Rep. 1517 iscritto con Nota n. 7 del 29/05/2000 R.G.n. 6977 R.P.n. 1822 per un Capitale di Lire 636.262.455 (diconsi euro € 328.602,13) e per complessive Lire 750.000.000 (diconsi euro €. 387.342,67)

A carico di

-----

Accesa sui seguenti beni:



Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

E altri beni non oggetto della presente procedura esecutiva.

*Ulteriori Informazioni: Si precisa che la presente ipoteca viene iscritta in estensione a quella iscritta in data 25 maggio 2000 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 ai numeri R.G.n. 49331 R.P.n. 13965. Si allega duplicato di quietanza.*

*NOTA DI ISCRIZIONE R.P.n. 1822 DEL 29/05/2000*

*Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2006 Servizio di P.I. di Pavia R.P.n. 165 R.G.n. 931 Tipo Atto 0819 RESTRIZIONE DI BENI*

*Con atto Notaio ---- del 06/07/2005 rep. 48144 Annotazione ad Iscrizione Restrizione Beni su formalità di riferimento Iscrizione R.G.n. 1822 del 29/05/2000.*

*Comune di Linarolo Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 3 mappale 1105 sub. 11 (non oggetto della presente procedura)*

*Ulteriori Informazioni:*

*Ferma ed operativa l'ipoteca per l'intero debito, interessi ed accessori sui rimanenti beni.*

**Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo** a favore di CARIPLO – CASSA RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBADE c.f. 10516020152 con sede in Milano con Atto Giudiziario del Tribunale di Milano del 14/09/2000 Rep. 20656/2 iscritto con Nota n. 18 del 25/09/2000 R.G.n. 12364 R.P.n. 3318 per un Capitale di Lire 1.147.205.450 (diconsi euro € 592.482,17) e per complessive Lire 1.200.000.000 (diconsi euro €. 619.748,28)

A carico di

-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

E altri beni non oggetto della presente procedura esecutiva.

*Ulteriori Informazioni: Si precisa che la presente ipoteca viene iscritta in estensione a quella iscritta in data 15 settembre 2000 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 ai numeri R.G.n. 85265 R.P.n. 24766. Si allega duplicato di quietanza.*

*NOTA DI ISCRIZIONE R.P.n. 3318 DEL 25/09/2000*

*Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2006 Servizio di P.I. di Pavia R.P.n. 166 R.G.n. 932 Tipo Atto 0819 RESTRIZIONE DI BENI*

*Con atto Notaio Borri Roberto del 06/07/2005 rep. 48144 Annotazione ad Iscrizione Restrizione Beni su formalità di riferimento Iscrizione R.G.n. 1822 del 29/05/2000.*

*Comune di Linarolo Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 3 mappale 1105 sub. 11 (non oggetto della presente procedura)*

*Ulteriori Informazioni:*

*Ferma ed operativa l'ipoteca per l'intero debito, interessi ed accessori sui rimanenti beni.*



## TRASCRIZIONI

**Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili** a favore di STRESA SECURITISATION S.R.L. con sede in Roma con Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. di Pavia del 11/12/2023 Rep. 8257 iscritto con Nota N. 19 del 19/12/2023 R.G.n. 23576 R.P.n. 16363.

A carico di:

-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

*Ulteriori Informazioni: Il pignoramento è stato notificato a ----- in persona del curatore dell'eredità Giacente ----- presso lo studio di quest'ultimo in ----- Si esonera il conservatore da ogni responsabilità.*

**Atto Giudiziario Decreto di apertura della procedura di Liquidazione del Patrimonio** a favore di MASSA DEI CREDITORI DI ----- con Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia del 28/11/2019 Rep. 26/2019 iscritto con Nota N. 7 del 13/07/2020 R.G.n. 9547 R.P.n. 6281.

A carico di:

-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

*Ulteriori Informazioni: PATROCINIO GRATUITO – Prenotazione a Debito La persona indicata nel decreto di apertura, --- ed ha codice fiscale ----; per errore materiale sul decreto di apertura è stato indicato come codice fiscale ----. --- e --- sono la stessa persona che indicata in essa è la stessa a cui si riferisce il decreto di apertura della liquidazione ex legge 3/2012. Si allega altresì la nomina al gestore della crisi relativo al soggetto --- n. 18/2019 registro affari art. 9 DM 2020/2014 e si attesta che la procedura 18/2019 ha originato la liquidazione del patrimonio n. 26/2019 riferita alla ricorrente ---.*

**Atto Giudiziario Decreto di Trasferimento immobili** a favore di IMMOBILIARE C.L. S.R.L. con Atto Giudiziario del Tribunale di Lodi del 30/09/2005 Rep. 1594 iscritto con Nota N. 107 del 04/11/2005 R.G.n. 27003 R.P.n. 13480.

A carico di:

----- (soggetto non esecutato)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

### 3.2.1C A carico del mappale 1105 subalterno 4 del foglio 3 Sez. A

## ISCRIZIONI

**Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo** a favore di BANCA MELIORBANCA S.P.A. c.f. 00651540585 con sede in Milano con Atto Notaio BORRI Roberto del 28/06/2006 Rep. 49945/17064 di raccolta iscritta con Nota n. 64 del 12/07/2006 R.G.n. 17559 R.P.n. 3883 per un Capitale di € 150.000,00 e per complessive € 375.000,00 della durata di anni 30

A carico di



----

-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

**Altro Atto Ipoteca Conc. AMMINISTRATIVA Riscossione** a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE

RISCOSSIONE c.f. 13756881002 con sede in Roma con Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo 0420 del 16/04/2019 Rep. 2738/7919 iscritto con Nota n. 74 del 18/04/2019 R.G.n. 6665 R.P.n. 1152 per un Capitale di € 122.904,18 e per complessivi € 245.808,36

A carico di

-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

**Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo** a favore di BANCO AMBROSIANO VENETO S.P.A.

c.f. 02204810234 con sede in Vicenza con Atto Giudiziario del Tribunale di Vicenza del 23/05/2000 Rep. 1517 iscritto con Nota n. 7 del 29/05/2000 R.G.n. 6977 R.P.n. 1822 per un Capitale di Lire 636.262.455 (diconsi euro € 328.602,13) e per complessive Lire 750.000.000 (diconsi euro €. 387.342,67)

A carico di

-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

E altri beni non oggetto della presente procedura esecutiva.

**Ulteriori Informazioni:** *Si precisa che la presente ipoteca viene iscritta in estensione a quella iscritta in data 25 maggio 2000 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 ai numeri R.G.n. 49331 R.P.n. 13965. Si allega duplicato di quietanza.*

**NOTA DI ISCRIZIONE R.P.n. 1822 DEL 29/05/2000**

**Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2006 Servizio di P.I. di Pavia R.P.n. 165 R.G.n. 931 Tipo Atto 0819 RESTRIZIONE DI BENI**

**Con atto Notaio Borri Roberto del 06/07/2005 rep. 48144 Annotazione ad Iscrizione Restrizione Beni su formalità di riferimento Iscrizione R.G.n. 1822 del 29/05/2000.**

**Comune di Linarolo Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 3 mappale 1105 sub. 11 (non oggetto della presente procedura)**

**Ulteriori Informazioni:**

**Ferma ed operativa l'ipoteca per l'intero debito, interessi ed accessori sui rimanenti beni.**



**Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo** a favore di CARIPLO – CASSA RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBADE c.f. 10516020152 con sede in Milano con Atto Giudiziario del Tribunale di Milano del 14/09/2000 Rep. 20656/2 iscritto con Nota n. 18 del 25/09/2000 R.G.n. 12364 R.P.n. 3318 per un Capitale di Lire 1.147.205.450 (diconsi euro € 592.482,17) e per complessive Lire 1.200.000.000 (diconsi euro €. 619.748,28)

A carico di

-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

E altri beni non oggetto della presente procedura esecutiva.

*Ulteriori Informazioni: Si precisa che la presente ipoteca viene iscritta in estensione a quella iscritta in data 15 settembre 2000 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 ai numeri R.G.n. 85265 R.P.n. 24766. Si allega duplicato di quietanza.*

*NOTA DI ISCRIZIONE R.P.n. 3318 DEL 25/09/2000*

*Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2006 Servizio di P.I. di Pavia R.P.n. 166 R.G.n. 932 Tipo Atto 0819 RESTRIZIONE DI BENI*

*Con atto Notaio Borri Roberto del 06/07/2005 rep. 48144 Annotazione ad Iscrizione Restrizione Beni su formalità di riferimento Iscrizione R.G.n. 1822 del 29/05/2000.*

*Comune di Linarolo Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 3 mappale 1105 sub. 11 (non oggetto della presente procedura)*

*Ulteriori Informazioni:*

*Ferma ed operativa l'ipoteca per l'intero debito, interessi ed accessori sui rimanenti beni.*

## **TRASCRIZIONI**

**Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili** a favore di STRESA SECURITISATION S.R.L. con sede in Roma con Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. di Pavia del 11/12/2023 Rep. 8257 iscritto con Nota N. 19 del 19/12/2023 R.G.n. 23576 R.P.n. 16363.

A carico di:

-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

*Ulteriori Informazioni: Il pignoramento è stato notificato a ---- in persona del curatore dell'eredità Giacente Avv. ----- presso lo studio di quest'ultimo in ---- Si esonera il conservatore da ogni responsabilità.*

**Atto Giudiziario Decreto di apertura della procedura di Liquidazione del Patrimonio** a favore di MASSA DEI CREDITORI DI --- con Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia del 28/11/2019 Rep. 26/2019 iscritto con Nota N. 7 del 13/07/2020 R.G.n. 9547 R.P.n. 6281.

A carico di:

-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo





Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

Ulteriori Informazioni: PATROCINIO GRATUITO – Prenotazione a Debito La persona indicata nel decreto di apertura, ---- ed ha codice fiscale---; per errore materiale sul decreto di apertura è stato indicato come codice fiscale ----. --- e --- sono la stessa persona che indicata in essa è la stessa a cui si riferisce il decreto di apertura della liquidazione ex legge 3/2012. Si allega altresì la nomina al gestore della crisi relativo al soggetto --- n. 18/2019 registro affari art. 9 DM 2020/2014 e si attesta che la procedura 18/2019 ha originato la liquidazione del patrimonio n. 26/2019 riferita alla ricorrente ---.

**Atto Giudiziario Decreto di Trasferimento immobili** a favore di IMMOBILIARE C.L. S.R.L. con Atto Giudiziario del Tribunale di Lodi del 30/09/2005 Rep. 1594 iscritto con Nota N. 107 del 04/11/2005 R.G.n. 27003 R.P.n. 13480.

A carico di:

----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Linarolo

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 18 A/2 4,5 vani Via Rossini PT-1P

Sez. A Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1105 subalterno 4 C/6 mq 14 Via Rossini PT

### **3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali:**

#### **3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:**

##### **Immobili Comune di Linarolo**

##### **Sez. A Foglio 3 Mappale 1105 subalterno 4 e subalterno 18**

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Linarolo con pec al protocollo del Comune di Linarolo inviata in data 16/04/2024, e in data 06/06/2024 è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

- Concessione Edilizia n. 24 del 19/07/1995 pratica edilizia 384/95 protocollo 809; completa di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Linarolo in data 24/07/1997 protocollo 2860.

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 07/05/2024 avendo accesso a tutti i vani, l'unità immobiliare presenta un piccola difformità della disposizione del vano cucina per la differente posizione della porta di ingresso e relativa variazione della parete da diritta ad obliqua.

Al fine della corrispondenza urbanistica dell'unità con i titoli edilizi presenti in archivio del Comune, occorre presentare una CILA in sanatoria con il pagamento della sanzione pari ad €. 1000,00 oltre al costo della prestazione professionale necessaria alla presentazione del permesso in sanatoria che si può quantificare in € 800,00 oltre a CIPAG e IVA ai sensi di Legge per un importo totale di **€ 2.024,80** che andranno considerati nella valutazione finale del Compendio Immobiliare.

A precisazione della richiesta di accesso agli atti effettuata, devo precisare che non è stato possibile verificare le pratiche cartacee contenute nei faldoni in quanto l'ufficio tecnico comunale è al momento sprovvisto del responsabile assente per malattia, e pertanto i documenti mi sono stati forniti via mail sulla base di scansioni effettuate da una ditta esterna.

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "TESSUTO EDIFICATO RESIDENZIALE APERTO A MEDIO-BASSA DENSITA'" – art. 31 Lettera b) delle NTA.



### **3.3.2 Accertamento di conformità catastale**

#### **Comune Linarolo**

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 1105 sub. 4 del foglio 3 Sez. A** è stata censita a Catasto Fabbricati con scheda presentata in data 09/04/1996. Risulta parzialmente conforme a quanto rilevato in loco in quanto le difformità si riferiscono prettamente alla grafica riportata del muro divisorio fra le unità immobiliari adibite a box.
- L'unità immobiliare censita con il **mappale 1105 sub. 18 del foglio 3 Sez. A** è stata censita a Catasto Fabbricati con scheda presentata in data 09/04/1996, e risulta conforme a quanto rilevato in loco ad eccezione dell'errata rappresentazione della tramezza del vano cucina e dell'indicazione della porta di ingresso in quanto risulta essere messa in obliquo anziché dritta come indicato nella planimetria, per quanto concerne invece la rappresentazione grafica della scheda catastale non pare attinente alle misure rilevate in loco e pertanto sarà necessario procedere con una nuova scheda a miglior rappresentazione grafica al fine di indicare l'esatta metratura dell'unità, che dalla scheda attualmente presente in banca dati sembra essere di dimensioni maggiori rispetto allo stato dei luoghi.
- Pertanto al fine della corrispondenza catastale delle unità oggetto di pignoramento è necessario procedere con un aggiornamento delle schede catastali mediante la presentazione delle nuove planimetrie aggiornate nelle difformità con un costo comprensivo dei diritti di presentazione e della prestazioni professionale del tecnico in € 1000.00 oltre a CIPAG e IVA per un totale di **€ 1.281,00** che andranno considerati nella valutazione finale del Compendio Immobiliare.

## **4. PROVENIENZA DEI BENI**

### **1. PROVENIENZA di --- per la quota di ½ in piena proprietà:**

Atto di Compravendita --- nel 2006 da:

---,  
con atto di Compravendita del Notaio BORRI Roberto in data 28/06/2006 repertorio 49944/17063 di raccolta registrato a Pavia in data 11/07/2006 al n. 3059 serie 1T e trascritto a Pavia in data 12/07/2006 R.G.n. 17558 R.P.n. 9902.

### **2. PROVENIENZA ----- per l'intera quota:**

Decreto di Trasferimento del Tribunale di Lodi nel 2005:

Decreto di Trasferimento del Tribunale di Lodi del 30/06/2005 repertorio n. 1594 e trascritto a Pavia il 04/11/2005 ai numeri 27003/13480 da -----

### **3. PROVENIENZA ---- per l'intera quota:**

Atto di Fusione di Società nel 1997 da:

--- proprietario per l'intera quota, con atto di Compravendita del Notaio --- con sede in Lodi in data 10/11/1997 repertorio 31106 e trascritto a Pavia in data 18/11/1997 R.G.n. 14609 R.P.n. 10030 n. 3 di presentazione.

## **6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI**

Le unità immobiliari interessate dal presente Rapporto di stima sono site in Via Giacomo Rossini al civico 26 nel territorio comunale di Linarolo.

Si tratta di un appartamento posto al piano primo di uno stabile facente parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Rossini" con locale cantina e box al piano terra della palazzina. Il complesso residenziale conta 5 palazzine uguali tra loro inserite in un'area ad uso condominiale composta da cortili e giardini, il tutto completamente delimitato con accessi carrai e pedonali dalla via Rossini.

Il compendio immobiliare è ubicato in una zona residenziale composta da villette e palazzine, con aree verdi e parcheggi al servizio della residenza.

Non lontano dalla Strada Provinciale 234 Codognese a circa 600 metri che collega il centro di Pavia che dista circa 12 km da Linarolo.



L'accesso pedonale e carraio principali si praticano dalla Via Giacomo Rossini al civico 26- 24 che serve anche altra palazzina del complesso.

La costruzione originaria è della fine degli anni 90 del secolo scorso.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata con pilastri e travi in cemento armato, con tamponamenti perimetrali in muratura, solette in predal, soletta di copertura in laterocemento del tipo a padiglioni con soprastante manto di copertura in coppi e lattoneria in rame.

Lo stabile dove sono site le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si trova in buone condizioni di manutenzione, con finiture medio commerciali coeve dell'epoca di edificazione del complesso.

Esternamente alla palazzina l'ingresso condominiale si pratica accedendo ad un porticato di ingresso con a cui si accede sia all'ingresso condominiale che ad alcuni vani di servizio di cui non è stato possibile capire se siano ad uso condominiale o esclusivo.

La palazzina si compone da n. 3 piani fuori terra collegati tra loro da scala condominiale e da ascensore.

Il piano terra dello stabile si compone di cantine, box e parti comuni subalterno 1.

Il portone di ingresso è in alluminio e vetro, i serramenti esterni sono in alluminio e vetro nel vano scala condominiale, mentre gli infissi degli appartamenti sono in legno dotati di cassonetto e tapparelle in plastica.

L'area di pertinenza risulta completamente delimitata con muretti in cemento e soprastante rete metallica a confine con altre proprietà, mentre gli ingressi carrai e pedonali si presentano in ringhiera di ferro verniciata. L'ingresso carraio è automatizzato.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Linarolo Catasto Fabbricati

**Sez. A Fg 3 mapp.le 1105 sub. 18** Cat. A/02 cl. U vani 4,5 RC€. 215,67

Appartamento posto al piano primo dello stabile così composto:

Al piano primo si accede dalla scala esterna coperta all'ingresso, pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, Ingresso sul soggiorno, locale cucina, disimpegno, due camere da letto con piccolo servizio adibito a lavanderia e bagno. Balcone al servizio della zona giorno.

Al piano terra al servizio dell'appartamento c'è la cantina.

Internamente l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione con finiture e materiali coeve dell'epoca di costruzione (anni 90 del secolo scorso).

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica con rivestimento in ceramica in cucina e nei bagni.

Zoccolino in legno a finitura del pavimento.

Le porte interne sono in legno liscio senza modanature in tinta noce.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con pitturazioni lavabili da interni.

La porta di ingresso è del tipo blindata da caposcala, con finiture dei pannelli esterni in noce.

Il bagno principale è completo con vaso, bidet, lavello e vasca con sanitari della linea ideal standard.

Il bagno di servizio presenta vaso, lavabo, e attacchi per la lavatrice.

In entrambe i bagni le cassette sono ad incasso e sono completi di rubinetteria.

Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:

Impianto di riscaldamento autonomo realizzato sottotraccia con caldaia murale in cucina e termosifoni in ghisa nei vani e termostato nel soggiorno, impianto non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto elettrico realizzato sottotraccia, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto idrosanitario presente, non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;

Canne fumarie di allontanamento fumi di scarico della caldaia, della cucina, non verificate;

Impianto citofonico, non verificato.

Impianto telefonico, non verificato.

Impianto televisivo, non verificato.

Non è stato possibile indicare i millesimi di proprietà sulle parti comuni in quanto non risultano descritti nell'atto di provenienza. Per quanto concerne invece le spese condominiali insolute sulle unità immobiliari non è stato possibile risalire al nominativo dell'Amministratore in quanto non è esposta la targhetta esterna dove sono indicati i dati dell'amministratore pro tempore. Nel fascicolo è presente la richiesta da parte dell'amministratore del 2018 con il quale richiede al condomino la somma di **€. 4.107,73** come indicato nell'atto di precetto depositato nel fascicolo della procedura.

Non è dato sapere a quanto ammontano le spese di gestione condominiale per le unità oggetto della presente procedura esecutiva.

**Piano Primo altezza utile interna ml. 2,70**

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Soggiorno	Mq 28,21	1,00	Mq 28,21	Est	Buone
Cucina	Mq 11,82	1,00	Mq 11,82	Est	Buone
Balcone	Mq 10,27	0,30	Mq 3,08	Est	Buone
Disimpegno	Mq 6,69	1,00	Mq 6,69	Centrale	Buone



Camera	Mq 13,58	1,00	Mq 13,58	Est	Buone
Camera	Mq 18,78	1,00	Mq 18,78	Est	Buone
Bagno	Mq 9,05	1,00	Mq 9,05	Sud	Buone
Bagno di servizio	Mq 3,13	1,00	Mq 3,13	Ovest	Buone
		<b>Totale</b>	<b>Mq 94,34</b>		

**Piano Terra altezza utile interna ml. 2,50**

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Cantina	Mq 4,75	0,50	Mq 2,38	Est	Buone
		<b>Totale</b>	<b>Mq 2,38</b>		

**Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 94,34 + mq 2,38= mq 96,72**

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Linarolo va da un minimo di €. 940,00/mq ad un massimo di €. 1200,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, la tipologia dell'immobile inserito in un contesto residenziale, possiamo stimare un valore medio al metro quadrato pari ad € 1100,00

**Valore fabbricato d'abitazione**

mq 96,72 x €. 1100,00 = €. 106.392,00

**Valore di vendita**

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 90.433,20

Decurtato di €. 1.281,00 per aggiornamento catastale

Decurtato di €. 2.024,80 per sistemazione urbanistica edilizia

€. 87.127,40 Arrotondato ad **€. 87.000,00**

**B) Comune di Linarolo Catasto Fabbricati**

**Sez. A Fg 3 mapp.le 1105 sub. 4** Cat. C/06 cl. 2 mq 14,00 RC€. 28,20

Box posto al piano terra dello stabile composto da un unico vano per il ricovero di autovetture, con accesso dal cortile condominiale interno al complesso e meglio indicato come mappale 1040 del foglio 3 sez. A Bene comune non censibile a tutto il complesso immobiliare.

Il portone di ingresso è in alluminio di fattura medio commerciale coeva dell'epoca di costruzione del complesso immobiliare, ed è del tipo basculante.

Il pavimento è in cemento liscio al quarzo, le pareti sono in blocchi di cemento a vista ed il solaio in predal.

Impianto elettrico assente ad eccezione di un punto luce a parete ed un interruttore esterno, non verificati.

Non è dato sapere a quanto ammontano le spese di gestione condominiale per le unità oggetto della presente procedura esecutiva.

**Piano Terra altezza utile interna ml. 2,50**

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Box	Mq 16,59	1,00	Mq 16,59	Sud	Buone
		<b>Totale</b>	<b>Mq 16,59</b>		

**Superficie commerciale dell'unità a box è mq 16,59**

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Linarolo va da un minimo di €. 520,00/mq ad un massimo di €. 610,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, la tipologia dell'immobile inserito in un contesto residenziale, possiamo stimare un valore medio al metro quadrato pari ad € 610,00



**Valore del box**

mq 16,59 x € 610,00 = € 10.119,90

**Valore di vendita**

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati  
€ 8.601,92 arrotondato ad € 9.000,00

**TOTALE VALORE A) + B) = € 87.000,00 + € 9.000,00 = € 96.000,00**

**TOTALE VALORE DI VENDITA LOTTO UNICO**

**€ 96.000,00**

(diconsi euro novantaseimila/00)

**7. PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo di vendita del compendio è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione delle singole unità.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili similari in zona periferica rispetto al centro. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione, considerato lo stato di degrado in cui versa il fabbricato oltre alla difficoltà di convivenza tra edifici produttivi e aree residenziali limitrofe, oltre al fatto di considerare l'eventuale trasformazione del comparto urbanistico in cui è inserito l'immobile.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso applicando il valore al metro quadrato ritenuto più corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

La riduzione del 15 % applicata al valore originario ottenuto, viene applicata per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

**VALORE LOTTO € 96.000,00**

**8. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

Trattasi di un appartamento al piano primo con locale cantina e locale box al piano terra insiti in uno degli stabili facenti parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Rossini" che si compone di cinque stabili identici tra loro suddivisi in abitazioni con locali accessori e box al piano terra, inseriti in un'area adibita a verde e cortili completamente delimitata e accessibile dalla via rossini tramite cancelli carrai e pedonali ingresso al civico 24-26.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Linarolo

Catasto Fabbricati

Sez. A Foglio 3 mapp.le 1105 sub. 4 Cat. C/06 cl. 2 mq 14,00 RC€. 28,20 Via G. Rossini T

Sez. A Foglio 3 mapp.le 1105 sub. 18 Cat. A/02 cl. U vani 4,5 RC€. 215,67 Via G. Rossini PT-1P

COERENZE IN CORPO



Coerenze in corpo dell'appartamento 1105 sub 18 del foglio 3 Sez. A secondo elaborato planimetrico ed estratto di mappa:

A nord confine con subalterno 17 proprietà di terzi e vano ascensore comune; ad est affaccio su area comune condominiale mappale 1040; a sud affaccio su area comune condominiale mappale 1040 e confine con subalterno 19 proprietà di terzi; ad ovest corridoio e vano scala condominiale.

Coerenze in corpo della cantina 1105 sub 18 del foglio 3 Sez. A secondo elaborato planimetrico ed estratto di mappa:

A nord confine con altra cantina proprietà di terzi; ad est affaccio su area comune condominiale mappale 1040; a sud confine con altra cantina proprietà di terzi; ad ovest corridoio comune.

Coerenze in corpo del box 1105 sub 4 del foglio 3 Sez. A secondo elaborato planimetrico ed estratto di mappa:

A nord confine con altro vano accessorio proprietà di terzi; ad est confine con altro box sub 5 proprietà di terzi; a sud affaccio su area comune condominiale mappale 1040; ad ovest confine con altro box proprietà di terzi.

Intestata a:

Provenienza dei beni:

La provenienza della proprietà a --- per la quota di  $\frac{1}{2}$  è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio ---- nel 2006:

con atto di compravendita del Notaio ---- in data 28/06/2006 repertorio 49944/17063 di raccolta registrato a Pavia in data 11/07/2006 al n. 3059 serie 1T e trascritto a Pavia in data 12/07/2006 R.G.n. 17558 R.P.n. 9902.

**VALORE LOTTO UNICO E PREZZO FINALE €. 96.000,00**

**In assolvimento all'incarico ricevuto**

**Chiuso in Stradella in data 07/05/2024.**

**II C.T.U.**

