TRIBUNALE DI PAVIA

FALLIMENTO

X.X. XXXXXX XXXXXX S.r.l.

R.F. N° 63/2017

CURATORE

Dott. IACOMUZIO FEDERICO
dottore commercialista

BENI IN VERRUA PO e CASTEGGIO

Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*

Lotto 1 **pag. 2**
Lotto 2 **pag. 18**

****

LOTTO 1

Immobili in Verrua Po (PV)

Quota di 1/1

- **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Verrua Po (PV) in Via Case Sparse n° 39. Sono costituiti da una abitazione semindipendente con porzioni di giardino e cortile posti sul retro e sul fronte della proprietà e da una autorimessa con cassero e piccola area di corte.

Si segnalano sin d'ora le seguenti problematiche:

Con riferimento all'abitazione Mp 201-779/1-779/3 e 778-779/2: secondo la planimetria catastale della particella 201-779/1-779/3, alla stessa competerebbero anche le aree corrispondenti alle particelle 200 e 261 T. La particella 200 è un'area rurale di 52 mq intestata ai Sigg. Zzzzzzzzzzz e Zzzzzzzzzzz (vedi sotto), mentre la particella 261 è un "pozzo" (sup. 3,0 mq) ossia un accessorio comune ad enti rurali ed urbani dall'impianto meccanografico. Dalla visura risulta correlato alla particella 779 U e comune ai nn 181, 183, 198, 199, 200, 201 e 205.

Con riferimento all'autorimessa: L'immobile visionato risulta costituito non solo dalla particella 669, ma anche da una parte delle particelle adiacenti 205 e 206, di proprietà di terzi.

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Verrua Po (PV)

come segue:

- Foglio 4, Mappale 201 – 779 sub 1 – 3, categoria: A/6, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale totale 122 mq – totale escluse aree scoperte 111 mq, Via Case Sparse n° 39, piano: T – 1, rendita € 54,23.
- Foglio 4, Mappale 778 – 779 sub 2, categoria: A/6, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 94 mq – totale escluse aree scoperte 94 mq, Via Case Sparse n° 40, piano: T – 1, rendita € 111,55.

Intestati a:

  - X.X. Xxxxxx Xxxxxx s.r.l. con sede in Verrua Po, C.F.: AAAAAAAAAAAA, Proprietà per 1/1.

- Foglio 4, Mappale 699, categoria: C/6, consistenza mq 27, Via Case Sparse, piano: T – 1, rendita € 54,38.

Intestati a:

  - Zzzzzzzzzzz, nata a Pavia il ZZZZZZZ, CF ZZZZZZZZZZZZZZZZ, proprietaria per ½,
  - Zzzzzzzzzzz nato a Villadose il ZZZZZZZ, CF ZZZZZZZZZZZZZZZZ, proprietario per ½,

Coerenze catastali della particella 201 (secondo mappa NCT):

Nord: mappale 261, Est: mappale 196, Sud: mappale 196, Ovest: strada vicinale.

Coerenze catastali della particella 778 (secondo mappa NCT):

Nord: mappale 341, Est: mappale 182, Sud: mappale 196, Ovest: mappale 180.

Coerenze catastali della particella 779 (secondo mappa NCT):

Nord: mappale 180, Est: mappale 778, Sud: mappale 196, Ovest: mappale 200.

Coerenze in corpo dei beni identificati a catasto urbano come Mp 201-779/1-779/3 e 778-779/2 (considerando anche le particelle 200 e 261), secondo catasto terreni: in senso orario partendo da Nord: Mp. 341, 182, 183, 196, strada vicinale, Mp. 180.

Coerenze catastali della particella 699 (secondo mappa NCT):

Nord: mappali 196 e 442, Est: mappale 205 e 206, Sud: strada vicinale, Ovest: mappali 202 e 203.

Alla X.X. XXXXXX XXXXXX Srl i beni sono pervenuti con Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Voghera Rep. N° 686/2006 del 05.07.2006. Nel Decreto i beni trasferiti sono: Fg. 4 Mappale 197/1-198/2-201 (attualmente 201-779/1-799/3), Mappale 197/2-204 (attualmente 778-779/2) e Mappale 370 (attualmente 699) contro Zzzzzzzzzzz e Zzzzzzzzzzz. Come si nota, mentre è stato volturato il passaggio dei primi due immobili, non è stato fatto per il terzo che risulta ancora intestato ai danti causa. L'indicazione dell'usufrutto gravante sul Mappale 370 (poi 699) nel Decreto è superata dalla riunione di usufrutto in morte di Wwwwwwwww(vedasi visura storica).

- **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Gli immobili sono costituiti da un'abitazione ed una autorimessa edificati verosimilmente nella prima metà del secolo scorso e poi sottoposti ad interventi di manutenzione e ristrutturazione verosimilmente tra il 1980 e il 1990.

L'abitazione è articolata su due piani, terra e primo, con due porzioni di cortile posti sul fronte e sul retro dell'abitazione. Al piano terra sono siti i locali della "Zona giorno", esternamente si trovano il locale lavanderia e la centrale termica e a piano primo i locali della "Zona notte". I piani sono disimpegnati da scala interna.

Come già indicato si rilevano alcune problematiche.

In primo luogo il cortile cui si accede dalla cucina e ove sono collocati il locale lavanderia e la centrale termica, a catasto terreni corrisponde in parte al mappale 200 e in parte al mappale 261. La titolarità dei due mappali è già stata indicata. La conformazione del cortile, come rilevato dallo scrivente è simile alla rappresentazione della planimetria catastale redatta nel 1988, anche se mancano delle indicazioni precise dei confini verso la corte e il cortile in uso alla abitazione è sicuramente più esteso di quanto sia la porzione rappresentata nella citata planimetria, Quanto rilevato e rappresentato fa presupporre che lo stato dei luoghi sia verosimilmente, ancorché non dimostrabile, quello dal 1988 se non da prima e quindi da oltre 30 anni. Ciò ai fini di una eventuale acquisizione per usucapione delle due aree ed eventualmente di quanto in parte corrispondente alla corte comune (non indicata però nella planimetria).

Va poi segnalato come, non essendosi reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale la pratica edilizia autorizzativa dell'intervento, pratica di cui si ha solo uno stralcio consegnato dalla proprietà, non si possano formulare considerazioni in merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile. Di certo vi è il fatto che il locale lavanderia non compare nella planimetria catastale del 1988, successiva al titolo autorizzativo, e pertanto va considerato abusivo.

L'accesso ai beni si pratica dalla strada transitando su corte costituita dal mappale 196. È presente anche un altro accesso dal piccolo cortile sul retro, lo stesso avviene transitando sul mappale 341 che è un ente urbano di proprietà di terzi. Lo scrivente non ha contezza di atti di servitù, ma fa presente come il Sig. Eeeeee eeeee abbia

segnalato la presenza in passato di una causa civile proprio relativa al passaggio sul mappale 341, che era da considerarsi corte comune. Lo scrivente non avendo possibilità di accedere a tali tipologie di documenti ha ritenuto opportuno darne comunque notizia, facendo presente come si potrebbe rendere necessario chiudere tale accesso, vistane anche la non indispensabilità.

L'autorimessa è costituta da due porzioni, una articolata su due piani (il primo piano è un cassero aperto) ed una ad un piano solo. La seconda porzione, a sud, è di fatto circa la metà di una costruzione di maggiori dimensioni che si estende anche sui mappali 205 e 206 che sono di proprietà di terzi. Inoltre, rispetto alla planimetria, la porzione a nord appare di minori dimensioni, chiusa ad est da un muro. La porzione a sud è dotata di un passo carraio, non presente sulla planimetria catastale, passo carraio che però si attesta sui mappali 202 e 203 che nuovamente sono di proprietà di terzi. L'accesso all'autorimessa si pratica dalla strada transitando su corte costituita dal mappale 196.

- **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati, come da verbale di accesso, dal Sig. Eeeeee eeeee e dalla Sua famiglia, composta da Lui e dalla madre Sig.ra Zzzzzzzzzzz, come da certificato del Comune.

La richiesta dell'esistenza di Contratti di Locazione presso l'AdE UT Voghera, ha dato esito negativo, come da allegata comunicazione.

- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Lo scrivente ha provveduto ad ispezioni ipotecarie sia sulla società X.X. Xxxxxx Xxxxxx, sia sul Sig. Eeeeee eeeee, sia sui danti causa Sigg. Zzzzzzzzzzz, Zzzzzzzzzzz e wwwwwwwww.

Dall'esame delle stesse si rileva la presenza delle seguenti scritture pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria iscritta a Voghera in data 11.10.2006 ai n.ri 9297/1753, a seguito di concessione di mutuo per € 100.000,00 capitale, a favore di Banca Popolare Commercio e Industria e contro X.X. Xxxxxx Xxxxxx, Atto Notaio Boiocchi Marco di Casteggio, NN 17486/1958 rep. del 29.09.2006, Ipoteca iscritta sui beni Fg. 4 Mp. 197/1-198/2-201 e 197/2-204.
- Pignoramento trascritto a Voghera in data 16.07.2020 ai n.ri 2723/3615, a seguito di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pavia in data 04.08.2017, N 63 rep..

Si segnala la trascrizione di preliminare di compravendita in data 04.07.2016 ai n.ri 4397/3304 a favore di xxxxxxxx, Scrittura provata autenticata nelle firme Notaio Paini Fabrizio del 30.06.2016 NN 927/625 rep. Preliminare inerente i beni Fg. 4 Mp. 197/1-198/2-201, 197/2-204 e 699.

- **PROPRIETA'**

I beni sono pervenuto alla X.X. Xxxxxx Xxxxxx Srl, a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili in data 05.07.2006 NN 686/2006 rep del Tribunale di Voghera, Decreto trascritto a Voghera in data 12.07.2006 ai n.ri 6361/4338, contro Zzzzzzzzzzz, nato a Villadose (RO) il ZZZZZZZ e Zzzzzzzzzzz, nata a Pavia il ZZZZZZZ. I beni trasferiti sono: Fg. 4 Mp. 197/1-198/2-201, 197/2-204 e 370. Nella NT del Decreto si da atto della presenza di un usufrutto a favore della Sig.ra xxxxxxxxx, sui mappali 197/2-204 e 370. Tale

usufrutto è stato in realtà riunito alla proprietà dal 29.01.2003 con protocollo n PV0148154 del 04.09.2006.

Precedentemente i beni erano di proprietà dei Sigg. Zzzzzzzzzzz, nato a Villadose (RO) il ZZZZZZZ e Zzzzzzzzzzz, nata a Pavia il ZZZZZZZ, con usufrutto della Sig.ra Wwwwwwwww sino al 29.01.2003, per titoli ante ventennio.

- **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona "Tessuto consolidato residenziale".

- **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso la proprietà e presso l'Ufficio Tecnico Comunale si è reperito l'elenco delle seguenti pratiche edilizie: N° 43/1976 e variante N° 107/77; N° 54/87; N° 45/88, N° 5/93, N° 6/93 e N° 14/94.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico si sono però rinvenuti solo i documenti delle pratiche N° 5/93 e N° 6/93, pratiche che non riguardano gli immobili oggetto di perizia.

La proprietà ha reso disponibili solo il titolo della PE N° 54/87 e il relativo Permesso di Abitabilità.

- **CONFORMITA' EDILIZIA**

Con riferimento all'abitazione, la PE N° 54/87, unica di cui si sono reperiti alcuni documenti, è una concessione edilizia rilasciata a Zzzzzzzzzzz e Zzzzzzzzzzz per Sistemazione fabbricato di civile abitazione in Via Case Sparse al mappale 197 del

foglio n° 4. La Concessione risulta rilasciata in data 05.10.1987 e alla stessa fa riferimento un permesso di Abitabilità rilasciato in data 31.12.1987.

Purtroppo, come già riferito, presso l'Ufficio Tecnico non si è reperita la cartelletta della PE in oggetto e della stessa sono solo presenti la Concessione e il Permesso di Abitabilità consegnati dal Sig. xxxxxxxxx. Lo scrivente è portato a presumere che, visti i sopralluoghi sia del Medico USSL che del Tecnico Comunale alla base del Permesso di Abitabilità, viste altresì le planimetrie catastali redatte nel 1988, lo stato licenziato sia quello rappresentato proprio dalle planimetrie. Evidente che ciò sia comunque una presunzione.

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, come già relazionato, si è rilevato che il locale lavanderia non compare nella planimetria catastale del 1988, successiva al titolo autorizzativo, e pertanto tale locale va considerato abusivo. Verosimilmente abusiva anche la copertura in lastre grecate a protezione del balcone a P1° e quella in lastre traslucide tra la porta della cucina e la lavanderia a PT.

In fase di determinazione del valore si inserirà un costo minimo per la regolarizzazione tramite demolizione dei vari manufatti. La superficie della lavanderia sarà altresì esclusa dal conteggio.

Con riferimento all'autorimessa, si ipotizza che la pratica di riferimento, vista l'epoca della planimetria catastale sia la N° 45/88, ma altro non si può affermare, visto che la pratica non è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Pertanto nulla si può affermare circa la regolarità edilizia del fabbricato.

Si segnala comunque come all'immobile come identificato catastalmente risulti

collegata una porzione edificata su terreno di proprietà di terzi, i mappali 205 e 206, come già indicato. Inoltre, dando per corretta la rappresentazione grafica della planimetria catastale, il portone carraio aperto nella porzione a sud risulterebbe non regolare ed oltretutto accederebbe ad una terreno di nuovo di proprietà di terzi.

Si ritene pertanto necessario procedere alla realizzazione di un muro di chiusura verso la porzione di proprietà di terzi e alla chiusura dell'accesso carraio.

In fase di determinazione del valore si inserirà un costo minimo per la regolarizzazione tramite costruzione di tavolati.

A solo titolo informativo si allegano le due pratiche del 1993 da cui si desumono le sagome sia dell'abitazione sia dell'autorimessa. Si segnala come l'autorimessa di cui alla PE N° 6/93 non sia più esistente.

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le planimetrie catastali del 1988 si riscontra per l'abitazione una sostanziale conformità dell'immobile, con difformità pari a quelle descritte in precedenza. Si segnala come le altezze, indicate ovunque pari a 2,80 m, siano in effetti inferiori, pur restando superiori, per i locali di abitazione al minimo di legge di 2,70 m.

Circa l'autorimessa si segnala come la planimetria non indichi chiusure sul fronte Est.

In sede di valutazione verrà indicato un costo minimo per la presentazione di variante catastale con procedura DOCFA, per miglior identificazione di tutti i beni.

Tale attività andrà svolta successivamente alle regolarizzazioni edilizie. Si dovrà procedere anche alla voltura della titolarità del mappale 699.

- **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Edificio ad uso abitazione

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde inclinate con struttura presumibilmente in legno, copertura in tegole di cemento; lattonerie in genere in lamiera verniciata, in normali condizioni.

Fondazioni: struttura non visibile.

Solai: solaio di interpiano e di copertura in latero cemento, in normali condizioni.

Strutture verticali: in muratura di laterizio con elementi in C.A., in normali condizioni.

Componenti Edilizie

Cortile: parte pavimentato e parte a verde con alberi di alto fusto ed altre piante, in normali condizioni; son presenti recinzioni verso strada in elementi prefabbricati in cemento e in rete plastifica su paletti in ferro. Cancellino pedonale di accesso in ferro.

Infissi esterni: tutte le finestre sono in legno, con ante a battente e vetro semplice, con oscuramenti tipo gelosie nel medesimo legno, tranne la finestra del soggiorno B che è in alluminio con ante a battente e vetro camera e veneziane poste all'interno, il tutto in normali condizioni. La portina di accesso al cortile sul retro è in ferro e vetro.

Infissi interni: porte d'ingresso in legno stoppe e porte interne in legno con vetro, in modeste condizioni.

Manto di copertura: in tegole di cemento, in normali condizioni.

Pareti esterne: intonacate al rustico e tinteggiate con zoccolo in serizzo, in modeste condizioni;

Pavim. interna: tutti i pavimenti sono in ceramica tranne nella dispensa che sono in marmette, in modeste condizioni.

Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica nel bagno e sulle pareti attrezzate della cucina, in normali condizioni.

Plafoni e pareti: con intonaco a civile, tinteggiato, in normali condizioni.

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni.

Balcone: solaio in cemento armato, pavimento in clinker refilato in serizzo e parapetto in ferro, il tutto in normali condizioni.

Scala interna: rivestimento in granito e corrimano in legno, in normali condizioni,

*Lavanderia e C.*T.: pavimenti in ceramica, pareti intonacate al civile, serramenti in ferro e vetro, nel locale lavanderia e presente anche una piletta, il tutto in modeste condizioni.

Caratteristiche Impianti

Citofonico: campanello posto di fianco all'ingresso pedonale su strada.

Elettrico: sottotraccia - *tensione di rete:* 230 V - in normale stato ma vetusto, non verificabile se a norma,

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione*: tubi di adduzione e

scarico -*apparecchi alimentati:* bagno a P.1°: vaso, bidet, lavello, doccia e vasca, il tutto in normali condizioni. Si segnala come non vi sia allaccio alla rete idrica pubblica ma pozzo con autoclave.

Termico: autonomo con radiatori - *alimentazione:* metano - *rete di distribuzione gas:* tubazioni in acciaio - *apparecchi diffusori:* radiatori in ghisa; il tutto in modeste condizioni.

Edificio ad uso autorimessa

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde inclinate con struttura in legno, copertura in lastre di fibrocemento grecate (verosimilmente contenenti fibra di amianto); lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in modeste condizioni.

Fondazioni: struttura non visibile, si presume in calcestruzzo e in normali condizioni.

Solai: solaio di interpiano in latero cemento, in normali condizioni.

Strutture verticali: in muratura di laterizio parte pieno, parte forato, con elementi in C.A., in normali condizioni.

Componenti Edilizie

Cortile: a verde con alberi di alto fusto ed altre piante, in normali condizioni; son presenti recinzioni verso strada in rete plastifica su paletti in ferro.

Infissi esterni: le finestre, la portina e i portoni carrai sono in ferro con specchiature a vetri, il tutto in modeste condizioni. La portina di accesso al cortile sul retro è in ferro e vetro.

Infissi interni: porta interna del bagno in legno con vetro, in modeste condizioni.

Manto di copertura: in lastre di fibrocemento grecate (verosimilmente contenenti fibra di amianto).

Pareti esterne: parte in mattoni a vista, parte intonacate al rustico e in parte tinteggiate, in modeste condizioni;

Pavim. interna: tutti i pavimenti sono in gres tranne nel bagno ove sono in ceramica, in modeste condizioni;

Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica nel bagno in modeste condizioni.

Plafoni e pareti: con intonaco a rustico, tinteggiato, in modeste condizioni.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: parte sottotraccia e parte a vista- *tensione di rete:* 230 V - in modesto stato, non verificabile se a norma,

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione*: tubi di adduzione e scarico -*apparecchi alimentati:* bagno a P.1°: vaso, lavello (solo attacchi), e vasca, il tutto in modestissime condizioni. Si segnala come non vi sia allaccio alla rete idrica pubblica ma pozzo con autoclave.

Termico: non presente.

- **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari; Borsino Immobiliare, Scenario Immobiliare Pavese della FIMAA PV.

Stima del valore commerciale

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq., dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili similari.

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

Superfici di riferimento per l'abitazione:

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
Ingresso	9,16	Sud	Modeste
Cucina	8,32	Ovest	Modeste
Soggiorno A	22,63	Sud	Modeste
Soggiorno B	21,66	Sud	Modeste
Dispensa	15,26	Nord	Modeste
Locale C.T.	4,46		Modeste
PIANO PRIMO			
Disimpegno	18,10	Ovest	Modeste
Camera A	18,70	Sud	Modeste

Camera B	15,69	Sud	Modeste
Bagno	6,55	Sud	Modeste
Studio	15,69	Nord	Modeste
Balcone	9,26		Modeste

Altezza interna dei locali a PT: h = 2,70÷2,75 m; a P1°: h = 2,75 m; CT: h = 2,40 m.

Superfici di riferimento per l'autorimessa:

Destinazione	**Sup. pavimento (mq.)**	**Esposizione**	**Condizioni**
PIANO TERRA			
Autorimessa A	18,43	Nord	Modeste
Bagno	5,00		Modeste
Autorimessa B	22,38	Ovest -Sud	Modeste
PIANO PRIMO			
Cassero	26,92	Nord	Modeste

Altezza interna dei locali a PT: autorimessa A: h = 2,45 m; autorimessa B: hm = 2,70 m; cassero a P1°: hm = 3,00 m.

Superficie Lorda complessiva abitazione a PT°: **mq 103,80**

Superficie Lorda complessiva abitazione a P1°: **mq 103,80**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 220,00**

(balcone al 25%; incidenza cortile e CT: 5% sulla S.C.)

Superficie Lorda complessiva autorimessa A: **mq 29,40**

Superficie Lorda complessiva autorimessa B: **mq 25,32**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 57,00**

(autorimessa B al 70%, cassero al 25%; incidenza cortile: 5% sulla S.C.)
Valore di mercato:

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Abitazione	mq 220,00	
Valore complessivo		**€ 85.000,00**
Autorimessa	mq 57,00	
Valore complessivo		**€ 12.000,00**
Valore totale lotto 1		**€ 97.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 14.000,00

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (demolizioni porzioni abusive, costruzione tavolati per separazione autorimessa e chiusura porta, sostituzione manto in fibrocemento con amianto): **€ 12.000,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 3.000,00**

Spese minime per eventuale causa di usucapione: **€ 3.000,00**

quota relativa a 1000/1000: **€ 32.000,00**

Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in

complessivi **€ 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)**.

****

LOTTO 2

Immobili in Casteggio (PV)

Quota di 1/1

➢ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Casteggio (PV) in Strada Tre Noci. Sono costituiti da villetta bifamiliare in corso di costruzione.

➢ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Casteggio come segue:

- Foglio 12, Mappale 1644, Categoria: in corso di costruzione, Strada Tre Noci snc, piano: T-1.

Intestato a:

- X.X. Xxxxxx Xxxxxx con sede in Verrua Po, C.F.: AAAAAAAAAAAA, Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali della particella 1644 (secondo mappa NCT):

Nord: Mappale 1615, Est: Mappale 171, Sud: Mappale 1574, Ovest: Mappale 491.

Alla X.X. Xxxxxx Xxxxxx s.r.l. i beni sono pervenuti, nella consistenza del terreno su cui si è poi edificato, Mappale 1405 (ex 492/a), con atto N° 283822/19796 del 31.01.2008 Notaio Francesco Gerolamo Accolla, contro AAAAAAAAAAAA e AAAAAAAAAAAA.

➢ **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

OMISSIS

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 0**

(vedasi considerazioni precedenti in merito alla modalità di stima)

quota relativa a 1000/1000: **€ 40.000,00**

Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 60.000,00 (euro sessantamila/00)**.

OMISSIS

****

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 15.02.2020 il C.T.U. dott. ing. Asta Giuseppe

(*documento firmato digitalmente*)

Allegati:

Lotto 1:

1. Planimetria,
2. Fotografie,
3. Visure NCT e NCEU,
4. Estratto mappa NCT,
5. Planimetria catastale,
6. Stralci pratiche edilizie (CE 54/07 e abitabilità, CE 05/93, AE 06/93),

7. Comunicazione AdE su contratti di locazione e domanda,
8. Stato di famiglia XXXXXXXX,
9. Stralcio PGT,
10. Visure AdE XXXXXXX, Zzzzzzzzzzz, Eeeeee eeeee, X.X.,
11. NT decreto di trasferimento,
12. NT Ipoteca,
13. NT preliminare di CV,
14. Valori OMI e borsino immobiliare.

Lotto 2:

1. Planimetria,
2. Fotografie,
3. Visure NCT e NCEU,
4. Estratto mappa NCT,
5. Elaborato planimetrico,
6. Stralci pratica edilizia (DIA 124/08),
7. Atto di CV,
8. Convenzione,
9. Stralcio PGT e NA,
10. Comunicazione UTC,
11. Visure AdE X.X., XXXXX, XXXXX, XXXXX
12. NT atto di CV,
13. NT Ipoteca,
14. NT successione,
15. NT accettazione eredità.