

RELAZIONE DI STIMA

*-Valutazione dei fabbricati e dei terreni di proprietà ---
OMISSIS --- SRL-*

PAVIA
VILLA SERAFINA

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Silvia Michelon, nata a Pavia (PV) il 13/10/1988, con studio in Mortara (PV), P.zza Trieste 93, CAP 27036, C.F. MCH SLV 88R53 G388L, P.Iva 02553450186, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pavia al n. 3285, è stata incaricata dal Dott. Massimo Mustarelli, Curatore della liquidazione giudiziale n. 48/2024 del Tribunale di Pavia, per effettuare la valutazione dei fabbricati e dei terreni di proprietà della società --- OMISSIS --- SRL (--- OMISSIS ---)

Sono stati eseguiti tutti gli accertamenti ed i sopralluoghi necessari per provvedere alla stima degli immobili presso i Comuni di Pavia, Certosa di Pavia, Bornasco, San Martino Siccomario, Giussago.

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda il complesso di beni in Via Villa Serafina a Pavia.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei fabbricati è di tipo comparativo: sono stati presi in considerazione la consistenza delle porzioni immobiliari, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione, nonché l'esistenza nella zona di servizi primari e sono stati correlati con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona con prezzi medi di mercato per tali beni.

La superficie considerata per la valutazione globale dei fabbricati è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda dell'immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

Anche per quanto riguarda i terreni agricoli sono stati presi i valori medi dall'OVA (osservatorio dei valori agricoli) in modo da determinare il valore di mercato con un metodo comparativo.

Le fonti di informazione considerate sono: l'Ufficio di Pavia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate, la rivista Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore e gli osservatori immobiliari.

INDICE

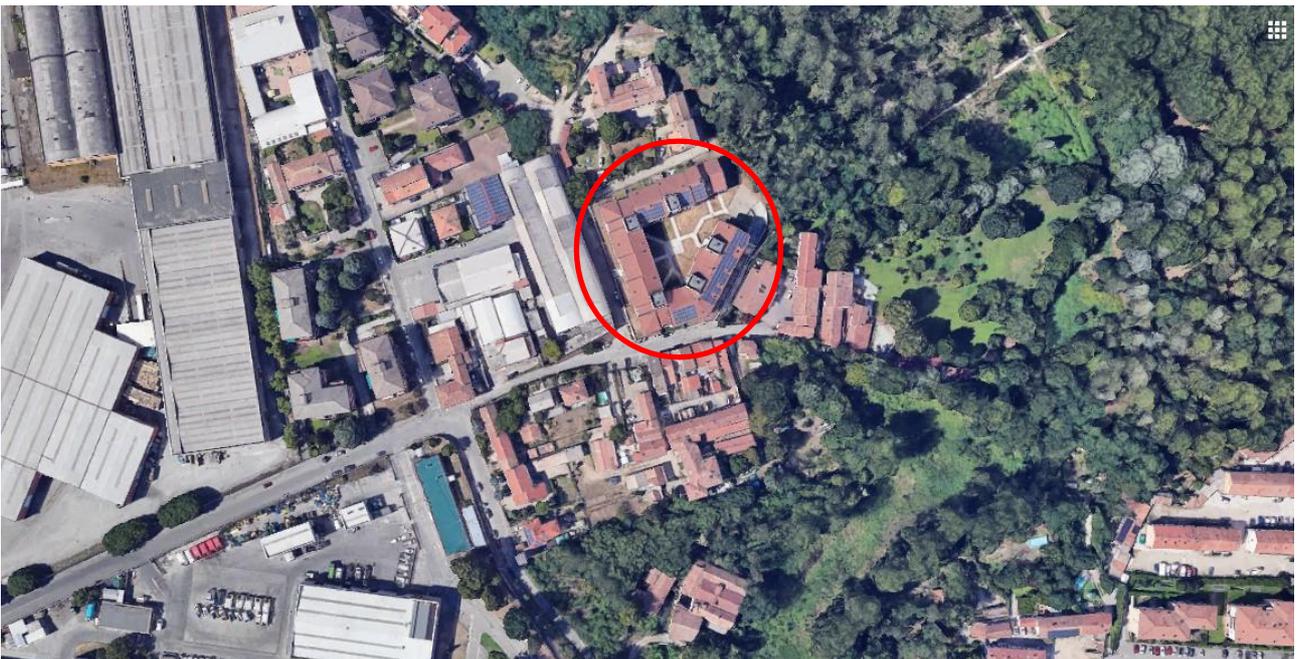
➤ Pag. 4	VILLA SERAFINA – PAVIA
➤ Pag. 9	DESCRIZIONI DELLE UNITA'
➤ Pag.16	DESCRIZIONE DELLE FINITURE E DELL'IMPIANTISTICA
➤ Pag.17	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
➤ Pag.19	PROVENIENZA, PRATICHE EDILIZIE E AGIBILITÀ
➤ Pag.20	ISPEZIONI IPOTECARIE
➤ Pag.21	VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

VILLA SERAFINA - PAVIA

La città di Pavia, che ospita gli immobili oggetto della presente perizia, è capoluogo dell'omonima provincia. È una città a "misura d'uomo", con un bellissimo centro storico limitato a ZTL ed è collegata alle altre città grazie alla buona dotazione di infrastrutture (dista circa 40Km da Milano). Ospita uno degli Atenei più antichi d'Italia, ai vertici delle classifiche delle università statali, così come è all'avanguardia e di rilevanza nazionale l'ospedale Policlinico San Matteo. È, inoltre, una città ricca di zone verdi pubbliche e offre anche molti servizi dedicati allo sport.



4



Vista aerea del complesso

Il complesso residenziale oggetto della perizia si trova nella periferia orientale della città, ai margini del Parco della Vernavola, in una zona sub urbana; è servita dalle opere di urbanizzazione primaria, mentre le secondarie sono scarse e difficoltose da raggiungere.

Il complesso è composto da un unico corpo con corte interna ed è costituito da un unico edificio a tre piani fuori terra, un seminterrato, oltre al piano sottotetto; si articola in 5 corpi scala (A-E), tutti dotati di ascensore, oltre ad un edificio bifamiliare a due piani fuori terra che ospita due unità abitative con accessi indipendenti, ubicate in testa alla scala A.



L'accesso pedonale al complesso residenziale si pratica da Strada Villa Serafina al civico n. 6/G, mentre l'accesso carraio si pratica dalla perpendicolare Via Villa Serafina in cui sono presenti i cancelli automatici di ingresso ed uscita al piano seminterrato destinato alle autorimesse.



L'edificio nel suo complesso è composto da n.57 abitazioni, n.68 cantine e n.58 box auto, di cui ancora di proprietà della società--- OMISSIS --- SRL (cf: --- OMISSIS ---):

- n. 32 Appartamenti, di seguito identificati

Particella	Sub.	piano	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Rendita
1711	2	T	2	A/2	2	7	€ 994,18
1711	3	T	2	A/2	2	5	€ 710,13
1711	4	T	2	A/3	4	2	€ 216,91
1711	6	T	2	A/2	1	3	€ 356,36
1711	9	T	2	A/2	1	4	€ 475,14
1711	10	T-S1	2	A/2	2	5,5	€ 781,14
1711	11	T-1-S1	2	A/2	1	6,5	€ 772,10
1711	13	T	2	A/3	4	2	€ 216,91
1711	14	T	2	A/2	1	5	€ 593,93
1711	15	T	2	A/2	1	4,5	€ 534,53
1711	16	T	2	A/3	4	3	€ 325,37
1711	17	T	2	A/3	4	5,5	€ 596,51
1711	19	T	2	A/2	1	5	€ 593,93
1711	20	T	2	A/2	2	7	€ 994,18
1711	22	1	2	A/3	3	2,5	€ 232,41
1711	23	1	2	A/3	3	4,5	€ 418,33
1711	27	1	2	A/3	3	2	€ 185,92
1711	31	1	2	A/3	3	2	€ 185,92
1711	32	1	2	A/3	3	5	€ 464,81
1711	33	1	2	A/3	3	4,5	€ 418,33
1711	34	1	2	A/3	3	3	€ 278,89
1711	35	1	2	A/3	3	5	€ 464,81
1711	36	1	2	A/2	1	4,5	€ 534,53
1711	37	1	2	A/3	3	4,5	€ 418,33
1711	39	1	2	A/3	3	4,5	€ 418,33
1711	41	2	2	A/3	3	2,5	€ 232,41
1711	42	2	2	A/3	3	4,5	€ 418,33
1711	43	2	2	A/3	3	2	€ 185,92
1711	46	2	2	A/3	3	2	€ 185,92
1711	47	2	2	A/2	1	5	€ 593,93
1711	50	2	2	A/3	3	2	€ 185,92
1711	52	2	2	A/3	3	4,5	€ 418,33
1711	53	2	2	A/3	3	3	€ 278,89

- n. 57 Cantine, di seguito identificate

Foglio	Particella	Sub.	piano	ZC	Categoria	Classe	Consistenza (m ²)	Rendita
B/18	1711	59	3	2	C/2	2	11	€ 12,50
B/18	1711	60	3	2	C/2	2	9	€ 10,23
B/18	1711	61	3	2	C/2	2	8	€ 9,09
B/18	1711	62	3	2	C/2	2	8	€ 9,09
B/18	1711	63	3	2	C/2	2	12	€ 13,63
B/18	1711	65	3	2	C/2	2	26	€ 29,54
B/18	1711	66	3	2	C/2	2	21	€ 23,86
B/18	1711	70	3	2	C/2	2	11	€ 12,50
B/18	1711	71	3	2	C/2	2	11	€ 12,50
B/18	1711	72	3	2	C/2	2	11	€ 12,50
B/18	1711	73	3	2	C/2	2	9	€ 10,23
B/18	1711	74	3	2	C/2	2	8	€ 9,09
B/18	1711	75	3	2	C/2	2	18	€ 20,46
B/18	1711	76	3	2	C/2	2	11	€ 12,50
B/18	1711	77	3	2	C/2	2	13	€ 14,77
B/18	1711	78	3	2	C/2	2	10	€ 11,36
B/18	1711	79	3	2	C/2	2	12	€ 13,63
B/18	1711	80	3	2	C/2	2	7	€ 7,95
B/18	1711	81	3	2	C/2	2	12	€ 13,63
B/18	1711	82	3	2	C/2	2	24	€ 27,27
B/18	1711	83	3	2	C/2	2	10	€ 11,36
B/18	1711	84	3	2	C/2	2	9	€ 10,23
B/18	1711	85	3	2	C/2	2	9	€ 10,23
B/18	1711	86	3	2	C/2	2	12	€ 13,63
B/18	1711	87	3	2	C/2	2	8	€ 9,09
B/18	1711	88	3	2	C/2	2	16	€ 18,18
B/18	1711	89	3	2	C/2	2	8	€ 9,09
B/18	1711	90	3	2	C/2	2	12	€ 13,63
B/18	1711	91	3	2	C/2	2	8	€ 9,09
B/18	1711	92	3	2	C/2	2	12	€ 13,63
B/18	1711	93	3	2	C/2	2	8	€ 9,09
B/18	1711	94	3	2	C/2	2	8	€ 9,09
B/18	1711	95	3	2	C/2	2	6	€ 6,82
B/18	1711	96	3	2	C/2	2	15	€ 17,04
B/18	1711	97	3	2	C/2	2	6	€ 6,82
B/18	1711	98	3	2	C/2	2	6	€ 6,82
B/18	1711	99	3	2	C/2	2	11	€ 12,50
B/18	1711	100	3	2	C/2	2	7	€ 7,95
B/18	1711	101	3	2	C/2	2	9	€ 10,23
B/18	1711	102	3	2	C/2	2	8	€ 9,09
B/18	1711	103	3	2	C/2	2	7	€ 7,95
B/18	1711	104	3	2	C/2	2	8	€ 9,09

B/18	1711	105	3	2	C/2	2	20	€ 22,72
B/18	1711	106	3	2	C/2	2	24	€ 27,27
B/18	1711	108	3	2	C/2	2	8	€ 9,09
B/18	1711	109	3	2	C/2	2	9	€ 10,23
B/18	1711	110	3	2	C/2	2	8	€ 9,09
B/18	1711	111	3	2	C/2	2	9	€ 10,23
B/18	1711	112	3	2	C/2	2	12	€ 13,63
B/18	1711	113	3	2	C/2	2	9	€ 10,23
B/18	1711	114	3	2	C/2	2	8	€ 9,09
B/18	1711	140	S1	2	C/2	2	5	€ 5,68
B/18	1711	142	S1	2	C/2	2	3	€ 3,41
B/18	1711	155	S1	2	C/2	2	4	€ 4,54
B/18	1711	169	S1	2	C/2	2	4	€ 4,54
B/18	1711	173	S1	2	C/2	2	6	€ 6,82
B/18	1711	175	S1	2	C/2	2	6	€ 6,82
B/18	1711	184	3	2	C/2	2	10	€ 11,36

- n. 33 Garage, di seguito identificati

Foglio	Particella	Sub.	piano	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza (m ²)	Rendita
B/18	1711	115	S1	2	C/6	3	17	€ 97,46
B/18	1711	119	S1	2	C/6	3	26	€ 149,05
B/18	1711	120	S1	2	C/6	3	23	€ 131,85
B/18	1711	121	S1	2	C/6	3	18	€ 103,19
B/18	1711	122	S1	2	C/6	3	23	€ 131,85
B/18	1711	124	S1	2	C/6	3	18	€ 103,19
B/18	1711	125	S1	2	C/6	3	18	€ 103,19
B/18	1711	126	S1	2	C/6	3	18	€ 103,19
B/18	1711	127	S1	2	C/6	3	18	€ 103,19
B/18	1711	128	S1	2	C/6	3	18	€ 103,19
B/18	1711	132	S1	2	C/6	3	19	€ 108,92
B/18	1711	135	S1	2	C/6	3	22	€ 126,12
B/18	1711	136	S1	2	C/6	3	22	€ 126,12
B/18	1711	138	S1	2	C/6	3	16	€ 91,72
B/18	1711	143	S1	2	C/6	3	26	€ 149,05
B/18	1711	145	S1	2	C/6	3	18	€ 103,19
B/18	1711	147	S1	2	C/6	3	18	€ 103,19
B/18	1711	148	S1	2	C/6	3	21	€ 120,39
B/18	1711	150	S1	2	C/6	3	19	€ 108,92
B/18	1711	151	S1	2	C/6	3	19	€ 108,92
B/18	1711	152	S1	2	C/6	3	20	€ 114,65
B/18	1711	162	S1	2	C/6	3	19	€ 108,92
B/18	1711	163	S1	2	C/6	3	32	€ 183,45
B/18	1711	164	S1	2	C/6	3	21	€ 120,39
B/18	1711	165	S1	2	C/6	3	18	€ 103,19

B/18	1711	166	S1	2	C/6	3	18	€ 103,19
B/18	1711	167	S1	2	C/6	3	20	€ 114,65
B/18	1711	168	S1	2	C/6	3	21	€ 120,39
B/18	1711	176	S1	2	C/6	3	20	€ 114,65
B/18	1711	177	S1	2	C/6	3	18	€ 103,19
B/18	1711	179	S1	2	C/6	3	18	€ 103,19
B/18	1711	181	S1	2	C/6	3	20	€ 114,65
B/18	1711	182	S1	2	C/6	3	21	€ 120,39
B/18	1711	183	S1	2	C/6	3	26	€ 149,05

Descrizione delle unità:

Le unità abitative al piano terra sono 13 di proprietà della società, sono tutte dotate di giardino, la maggior parte sia interno alla corte, sia sul fronte strada; di pregio si segnala il giardino del sub. 10 che borda su tre lati l'unità e che confina direttamente col Parco del Ticino.



stralcio dell'E.P. con evidenziati i subalterni di proprietà della Società.

Descrizione sintetica degli appartamenti:

Sub.2	Ingresso indipendente dal fronte interno; ampia zona giorno con angolo cottura, ripostiglio, due servizi igienici e tre camere. Giardino privato sui due fronti, con piccole zone porticate.
Sub.3	Ingresso dal vano scale del corpo B; soggiorno con angolo cottura, con porta finestra prospiciente il giardino privato fronte strada pubblica; corridoio cieco di disimpegno per due camere, un bagno e un ripostiglio.
Sub.4	Ingresso dal vano scale del corpo B; monolocale con disimpegno sul servizio igienico, e giardino privato fronte strada.
Sub.6	Ingresso dal vano scale del corpo A; zona giorno con angolo cottura; disimpegno per bagno e

	camera dotata di cabina armadio; doppio affaccio del giardino, con zona porticata lato interno.
Sub.9	Ingresso dal vano scale del corpo A; soggiorno con angolo cottura, un disimpegno per due camere (una delle quali con cabina armadio), un bagno e piccolo ripostiglio(zona lavanderia); giardino solo su fronte interno, con piccola zona porticata.
Sub.10	Ingresso indipendente dal giardino interno, il quale essendo in testa al corpo edilizio, avvolge l'unità su tre lati; l'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno per due camere e un bagno. È collegato (deve essere realizzata la scala) al piano seminterrato, dove si trova un locale ad uso cantina, un disimpegno, e il collegamento diretto al box accatastato come sub 183.
Sub.13	Ingresso dal vano scale del corpo E; monolocale con disimpegno e bagno; giardino fronte strada, con piccola zona porticata.
Sub.14	Ingresso dal vano scale del corpo E; soggiorno con angolo cottura, disimpegno su bagno, ripostiglio e due camere dotate di cabina armadio. Giardino privato presente su fronte interno e sul lato strada.
Sub.15	Ingresso dal vano scale del corpo D; soggiorno con angolo cottura, disimpegno su bagno e due camere, una delle quali dotate di cabina armadio. Giardino privato presente sui due lati, con zona porticata lato zona giorno.
Sub.16	Ingresso dal vano scale del corpo D; soggiorno con angolo cottura, un disimpegno su bagno e camera; giardino privato su fronte strada.
Sub.17	Ingresso dal vano scale del corpo D; soggiorno con angolo cottura, due ripostigli, un disimpegno per due camere e un bagno. Giardino privato presente sui due fronte, con zona porticata lato interno.
Sub.19	Ingresso dal vano scale del corpo C; soggiorno con angolo cottura, disimpegno per ripostiglio, bagno e due camere. Giardino fronte strada, angolare, su cui si affacciano le aperture dell'abitazione.
Sub.20	Ingresso indipendente dal fronte interno; ampia zona giorno con angolo cottura, ripostiglio, due servizi igienici e tre camere. Giardino privato sui due fronti, con piccole zone porticate.





Al piano primo troviamo 12 unità di proprietà della società; si conteggia in queste il sub. 11, che si trova in testa all'edificio identificato come parte della bifamiliare, che ha ingresso indipendente al piano terra con la scala d'accesso che collega l'unità abitativa posta al piano primo con il piano seminterrato, con cantina e box comunicante.



stralcio dell'E.P. con evidenziati i subalterni di proprietà della Società.

Descrizione sintetica degli appartamenti:

Sub.11	Ingresso indipendente al piano terra dal giardino di pertinenza. La scala interna collega il piano primo, dove si sviluppa l'appartamento, al piano seminterrato, dove si trovano due cantine e un collegamento diretto al box auto accatastato come sub. 182. L'appartamento è così articolato: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due ripostigli; unico balcone che borda l'unità sui due lati. <u>Criticità: infiltrazioni d'acqua dal terrazzo dell'unità sovrastante.</u>
Sub.22	Ingresso dal vano scala del corpo B. Soggiorno con angolo cottura, disimpegno su camera e servizio igienico; balcone lato strada.
Sub.23	Ingresso dal vano scala del corpo B. Ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno su due camere, un bagno e un ripostiglio; balcone lato strada.

Sub.27	Ingresso dal vano scala del corpo A. Monolocale con disimpegno e bagno. Assenza di balconi/terrazzi.
Sub.31	Ingresso dal vano scala del corpo E. Monolocale con disimpegno e bagno; balcone lato strada.
Sub.32	Ingresso dal vano scala del corpo E. Soggiorno con angolo cottura, balcone con affaccio sulla corte interna; disimpegno su un bagno e due camere, ognuna dotata di cabina armadio.
Sub.33	Ingresso dal vano scala del corpo D. Soggiorno con angolo cottura, disimpegno su un bagno e due camere, una delle quali dotata di cabina armadio. Dotato di due balconi, uno fronte strada e uno su corte interna.
Sub.34	Ingresso dal vano scala del corpo D. Soggiorno con angolo cottura, disimpegno su un bagno e una camera. Balcone fronte strada.
Sub.35	Ingresso dal vano scala del corpo D. Soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due ripostigli, due camere e un bagno. Sono presenti due balconi, uno fronte strada e l'altro verso la corte interna.
Sub.36	Ingresso dal vano scala del corpo C. Soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni e due camere, una delle quali con cabina armadio. Presenti due balconi, uno fronte strada e l'altro affacciato sulla corte interna.
Sub.37	Ingresso dal vano scala del corpo C. Soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno e un ripostiglio. Balcone su fronte strada.
Sub.39	Ingresso dal vano scala del corpo C. Soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, due camere e un bagno. Sono presenti due balconi, uno fronte strada e uno fronte interno.



Al piano secondo n. 8 unità della società; l'unità abitativa di testa, sub. 47, ha un terrazzo con accesso diretto a un locale staccato ad uso cantina di sua esclusiva pertinenza.



stralcio dell'E.P. con evidenziati i subalterni di proprietà della Società.

Descrizione sintetica degli appartamenti:

Sub.41	Ingresso dal vano scale del corpo B. Soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera; balcone fronte strada.
Sub.42	Ingresso dal vano scale del corpo B. Soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere; balcone fronte strada.
Sub.43	Ingresso dal vano scale del corpo B. Monolocale con ingresso, disimpegno e bagno; balcone fronte strada.
Sub.46	Ingresso dal vano scale del corpo A. Monolocale con disimpegno e bagno. Assenza di balcone/terrazzo.
Sub.47	Ingresso dal vano scale del corpo A. Appartamento con ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni; balcone presente su fronte strada. Da una delle camere da letto si può accedere a una terrazza che si affaccia all'interno del complesso e sul Parco del Ticino confinante (essendo l'unità in testa al complesso); dalla terrazza si accede a un locale separato sottotetto/uso cantina. <u>Criticità: forte odore di muffa all'interno del locale cantina e terrazzo ammalorato, che causa le infiltrazioni segnalate all'appartamento sottostante (sub.11).</u>
Sub.50	Ingresso dal vano scale del corpo E. Monolocale con disimpegno e bagno; balcone fronte strada.
Sub.52	Ingresso dal vano scale del corpo D. Soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto, una delle quali dotate di cabina armadio. Sono presenti due balconi, uno prospiciente la strada esterna, l'altro interno alla corte comune.
Sub.53	Ingresso dal vano scale del corpo D. Soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera; balcone fronte strada.

Al piano terzo, sottotetto, troviamo le unità censite come ripostigli/cantine in n. 44 di proprietà della società, dotate di impianto elettrico funzionante e raggiungibili tramite gli ascensori condominiali.



stralcio dell'E.P. con evidenziati i subalterni di proprietà della Società



Al piano seminterrato, distribuite lungo tre corselli principali, con ingresso ed uscita carrai separati lungo il fronte sud del complesso su Via Villa Serafina, ed ulteriore rampa di accesso di emergenza dalla corte comune, sono dislocati i garage e alcune cantine/ripostigli, di proprietà della società: n. 6 cantine e n. 31 box; di uso esclusivo, in quanto già collegati dalla scala interna dell'unità abitativa, i sub.ni 183 – 182.



stralcio dell'E.P. con evidenziati i subalterni di proprietà della Società



A seguito del sopralluogo, i locali sono risultati liberi.

Descrizione delle finiture e dell'impiantistica:

Le pareti esterne del fabbricato sono realizzate con doppia muratura porotizzata e lana di roccia ad alta densità per l'isolamento termico; le pareti sono ben rifinite, non si notano segni di degrado o problemi di umidità, e tinteggiate di colore bianco-arancio scuro. Le finestre e le porte finestra delle abitazioni sono in legno con vetrocamera, le imposte esterne sono in legno; le porte d'ingresso sono blindate. Nelle abitazioni manca la posa dei pavimenti, degli zoccolini e dei rivestimenti, dei sanitari (ad eccezione dei piatti doccia), dei frutti dell'impianto elettrico, del videocitofono e delle porte interne.

Le autorimesse hanno pavimento in cemento, divisori interni con blocchetti di calcestruzzo e basculanti in lamiera zincata.

In riferimento alle dotazioni impiantistiche degli edifici si rileva preliminarmente che sulla copertura del fabbricato, distribuito su sei porzioni del tetto, è presente l'impianto fotovoltaico condominiale che alimenta l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria; la corrente elettrica prodotta in eccesso rispetto ai consumi è ceduta al gestore della distribuzione con gli introiti ripartiti tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà.

N.B.: L'impianto fotovoltaico è censito a parte (dati catastali: sez. B, foglio 18, part.1711, sub.186, Cat.D/1) e si sottolinea che dovrà essere trasferito in quota parte in base ai millesimi di proprietà alle unità immobiliari oggetto di vendita; ad oggi --- OMISSIS --- SRL è proprietaria per una quota pari a 28537/50000.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono realizzati mediante impianto geotermico condominiale, con contabilizzatore per il riscaldamento ed il consumo di acqua calda e fredda per ogni appartamento, mediante pannelli radianti a pavimento per ogni unità abitativa, sezionato con tre termostati ambiente che servono rispettivamente, la zona notte, la zona giorno ed i bagni in cui è altresì presente la predisposizione per un termoarredo. È presente la predisposizione per l'impianto di raffrescamento.

Si precisa che l'impianto fotovoltaico condominiale, trattandosi di quota di bene comune, non verrà valorizzato in maniera puntuale, ma la sua presenza verrà considerata nel parametro del valore di €/mq applicato per ogni unità peritata.

Piano di Governo del Territorio:

Si riporta lo stralcio del Piano delle Regole



• *Tessuti urbani consolidati*

-  Tessuto ad alta densità - art.21
-  Edifici di particolare valore architettonico-ambientale - art.21, c.4, lett. c
-  Tessuto a media densità - art.22
-  Tessuto a bassa densità - art.23
-  Tessuto di Rinnovo Urbano - art.24
-  Nuclei urbanizzati ed edifici isolati - art.25

Il complesso fa parte del tessuto urbano consolidato – a media densità – art. 22 delle NTA di cui si riporta lo stralcio:

Art. 22 – Tessuto a media densità

1. Definizione

Tessuto a densità fondiaria media dove ricorrono diverse tipologie architettoniche con una maggiore presenza di edifici in linea e a semicorte. La destinazione prevalente è quella residenziale con possibile presenza di funzioni commerciali al piano terra nelle parti degli edifici comunicanti con il fronte stradale. Gli spazi pertinenziali interni al lotto sono destinati prevalentemente a verde privato.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

3. Parametri

- a) Indice fondiario: 0,60 mq/mq massimo, nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a 0,60 mq/mq, nel caso di demolizione e ricostruzione;
- b) Rapporto di copertura: 50% massimo o esistente se superiore;
- c) Rapporto di permeabilità: 25% minimo;
- d) Distanze minime fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni, sono le seguenti:
 - dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
 - dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
 - tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - m 5,00 tra pareti non finestrate
- e) Altezza massima degli edifici: m 16,00 nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a m 16,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento.

4. Prescrizioni

- a) La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.
- b) È prescritto il rispetto dei fili edilizi esistenti verso lo spazio pubblico.

5. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Provenienza, pratiche edilizie e agibilità:

I terreni su cui è stato edificato il complesso residenziale oggetto della presente stima sono pervenuti a --- OMISSIS --- S.r.l. a seguito dell'atto di fusione con la società --- OMISSIS --- S.r.l. incorporata nella società --- OMISSIS --- S.r.l. del 15/06/2010 rep. n. 1154/878 a rogito Notaio Francesco Gallotti di Pavia, trascritto a Pavia il 02/07/2010 ai nn. 12678/7503; i terreni erano pervenuti ad --- OMISSIS --- S.r.l. in forza dell'atto del 03/11/2005 rep. n. 52380/28286, trascritto a Pavia in data 15/11/2005 ai nn. 28251/13920 e ai nn. 28252/13921, quest'ultimo per costituzione di servitù non aedificandi; successivamente con atto del 04/11/2008 rep. n. 56627/31556 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti, trascritto a Pavia il 14/11/2008 ai nn. 24950/15424, è stata costituita servitù per il mantenimento del muro perimetrale dei box e di contenimento del terreno antistante la pista ciclo-pedonale; successivamente con atto del 10/04/2009 rep. n. 56899/31752 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti trascritto a Pavia il 17/4/2009 ai nn. 8388/5304, --- OMISSIS --- S.r.l. ha stipulato con il Comune di Pavia la convenzione edilizia per la trasformazione delle aree ed ha contestualmente (trascritta ai nn. 8389/5305) ceduto al Comune di Pavia quelle destinate ad opere di urbanizzazione, oggetto di successiva identificazione catastale.

Il complesso residenziale è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 34/2010 rilasciato ad --- OMISSIS --- S.r.l. in data 31/3/2010 e relativa autorizzazione paesaggistica n. 444 del 04/06/2009 per la "realizzazione di edificio residenziale in Via Villa Serafina in attuazione alla scheda normativa "Vernavola 12S" sub ambito B1B".

Il suddetto Permesso di Costruire è stato volturato a --- OMISSIS --- S.r.l. con provvedimento del Comune di Pavia del 06/10/2010 prot. n. 14803/2010.

Successivamente è stato rilasciato (a seguito di autorizzazione paesaggistica UT 106/2012, prot. 3401/2012 del 08/05/2012) a --- OMISSIS --- S.r.l. il Permesso di Costruire in sanatoria n. 17/2013 con protocollo n. 3003/2013, pratica ut n. 85/2013 del 31/05/2013 relativo a: modifiche interne ed esterne, riduzione dell'altezza dei volumi adibiti a corpi scala, tetto in legno, eliminazione box, aumento spessori dei solai per riscaldamento a pavimento con conseguente aumento dell'altezza di gronda, pannelli fotovoltaici.

Viene dichiarata l'agibilità parziale del complesso in quattro step separati: il 04/06/2013, il 24/06/2016, il 15/11/2013 e il 23/11/2013; l'attestazione di formazione del silenzio-assenso per l'agibilità del complesso è stata comunicata con note del Comune di Pavia del 29/01/2014 con prot. 4701/14, del 26/03/2014 con prot. n. 17029/2014 e del 10/11/2014 prot. n. 18626/2014.

Gli immobili oggetto di stima, come rilevati nel corso del sopralluogo, sono risultati conformi ai titoli abilitativi rilasciati ed alle relative planimetrie catastali.

Ispezioni ipotecarie:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 13/07/2009 - Registro Particolare 2794 Registro Generale 15222 (gravante sui terreni di edificazione del complesso)

Pubblico ufficiale GALLOTTI FRANCESCO Repertorio 528/415 del 06/07/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.

Con successiva ANNOTAZIONE del 06/11/2013 - Registro Particolare 2194 Registro Generale 15145

Pubblico ufficiale GALLOTTI FRANCESCO Repertorio 3702/2783 del 28/10/2013

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA (su tutti gli appartamenti e autorimesse)

E contestuale ANNOTAZIONE del 06/11/2013 - Registro Particolare 2195 Registro Generale 15146

Pubblico ufficiale GALLOTTI FRANCESCO Repertorio 3702/2783 del 28/10/2013

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI (relativamente a tutti i locali deposito)

ISCRIZIONE del 07/02/2017 - Registro Particolare 298 Registro Generale 1962 (gravante su tutti i beni oggetto di stima eccetto che sul mappale 186)

Pubblico ufficiale GALLOTTI FRANCESCO Repertorio 5977/4448 del 02/02/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI DEBITO

A favore di --- OMISSIS ---

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 15/11/2005 - Registro Particolare 13920 Registro Generale 28251

Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 52380/28286 del 03/11/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 15/11/2005 - Registro Particolare 13921 Registro Generale 28252

Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 52380/28286 del 03/11/2005

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (servitù a favore non aedificandi)

TRASCRIZIONE del 14/11/2008 - Registro Particolare 15424 Registro Generale 24950

Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Repertorio 56627/31556 del 04/11/2008

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (servitù a favore muro)

TRASCRIZIONE del 17/04/2009 - Registro Particolare 5304 Registro Generale 8388

Pubblico ufficiale GALLOTTI GIUSEPPE Repertorio 56899/31752 del 10/04/2009

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE del 17/04/2009 - Registro Particolare 5305 Registro Generale 8389

Pubblico ufficiale GALLOTTI GIUSEPPE Repertorio 56899/31752 del 10/04/2009

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (cessione aree al Comune con successivo atto di identificazione catastale)

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 9545 del 13/07/2009

TRASCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 7503 Registro Generale 12678

Pubblico ufficiale GALLOTTI FRANCESCO Repertorio 1154/878 del 15/06/2010

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 11575 Registro Generale 16310

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 122 del 16/07/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Valutazione e analisi di mercato:

Per valutare gli immobili sono state prese di riferimento le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate al primo semestre del 2024 con fascia mono-zonale "periferica/Viale Lodi-Viale Cremona", da cui si evince per "abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 1.200,00 e € 1.600,00 per lo stato di manutenzione "normale"; per i "box" un valore unitario al metro quadrato compreso tra €810,00 e €1.100,00.

Nella valutazione si è tenuto conto della localizzazione degli immobili, che si trovano in una zona poco dotata di servizi pubblici e che nelle vicinanze ci sono fabbricati a carattere produttivo/commerciale; per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche offerte dal compendio, le stesse potrebbero essere trovate in un contesto urbano meglio posizionato verso il centro cittadino e con più offerta di servizi.

L'indagine di mercato, inoltre, ha portato a considerare immobili simili nelle vicinanze, ma già completati, per cui il valore finale viene decurtato della quota dei costi di completamento; inoltre viene dato un valore di €/mq minore per le unità del complesso composte da un singolo locale con servizi, in quanto la "pezzatura" è poco appetibile per il mercato in cui si trova.

Di seguito una tabella riepilogativa con valorizzati gli appartamenti, le cantine e i garage:

APPARTAMENTI:

Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
T	2	125,18			30,69	117,95		148	€ 207.200,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
T	3	94,43				134,9		108	€ 151.200,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
T	4	43,69			6,60	31,98		49	€ 68.600,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
T	6	63,91			12,90	88,8		77	€ 107.800,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
T	9	74,60			6,42	139,93		91	€ 127.400,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
T-S1	10	95,60			7,45	259,45	45,86	139	€ 194.600,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
T-1-S1	11	105,69		39,09		20,8	56,52	146	€ 189.800,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
T	13	45,24			10,03	24,67		51	€ 71.400,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
T	14	101,70			11,44	106,62		116	€ 162.400,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
T	15	91,87			19,73	102,98		109	€ 152.600,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
T	16	63,87				64,42		70	€ 98.000,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
T	17	101,36			16,22	53,07		112	€ 156.800,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
T	19	93,87				106,36		105	€ 147.000,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
T	20	125,18			30,69	117,71		148	€ 207.200,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
1	22	58,92	6,20					61	€ 85.400,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
1	23	77,92	8,94					81	€ 113.400,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
1	27	42,07						42	€ 50.400,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
1	31	45,24	10,03					49	€ 58.800,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
1	32	101,70		11,44				107	€ 149.800,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
1	33	91,87	9,20	10,53				100	€ 140.000,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
1	34	63,97	5,15					66	€ 92.400,00

Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
1	35	101,35	6,70	9,52				108	€ 151.200,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
1	36	100,97	6,28	9,07				108	€ 151.200,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
1	37	77,27	9,00					80	€ 112.000,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
1	39	86,94	4,09	31,52				104	€ 145.600,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
2	41	59,13	6,20					61	€ 85.400,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
2	42	73,48	13,17					78	€ 109.200,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
2	43	43,49	6,60					46	€ 55.200,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
2	46	42,07						42	€ 50.400,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
2	47	96,99	6,76	33,81			33,1	127	€ 165.100,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
2	50	45,25	10,03					49	€ 58.800,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
2	52	91,87	9,20	10,53				100	€ 140.000,00
Piano	Sub.	Abitazione	Balconi	Terrazzi	Porticati	Giardino	Cantina	S. COM.	Valore
2	53	63,98	5,15					66	€ 92.400,00
Valore									€ 4.048.700,00

GARAGE:

Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	128	18		€ 15.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	127	18		€ 15.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	126	18		€ 15.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	181	20		€ 17.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	183	26		€ 20.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	125	18		€ 15.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	182	21		€ 17.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	179	18		€ 15.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore

S1	163	32		€ 20.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	168	21		€ 17.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	166	18		€ 15.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	119	26		€ 20.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	138	16		€ 15.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	167	20		€ 17.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	152	20		€ 17.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	151	19		€ 17.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	150	19		€ 17.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	165	18		€ 15.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	164	21		€ 17.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	147	18		€ 15.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	145	18		€ 17.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	148	21		€ 17.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	143	26		€ 20.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	132	19		€ 17.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	124	18		€ 15.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	136	22		€ 17.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	122	23		€ 17.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	121	18		€ 15.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	177	18		€ 15.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	162	18		€ 15.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	176	20		€ 17.000,00

Piano	Sub.	superficie	Valore
S1	120	23	€ 17.000,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
S1	115	17	€ 15.000,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
S1	135	22	€ 17.000,00
			Valore € 562.000,00

CANTINE:

Piano	Sub.	superficie	Valore
3	77	13	€ 3.900,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	83	10	€ 3.000,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	184	10	€ 3.000,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	74	8	€ 2.400,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	72	11	€ 3.300,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	84	9	€ 2.700,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	89	8	€ 2.400,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	92	12	€ 3.600,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	91	8	€ 2.400,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	90	12	€ 3.600,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	105	20	€ 6.000,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	106	24	€ 7.200,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	71	11	€ 3.300,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	73	9	€ 2.700,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	75	18	€ 5.400,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	85	9	€ 2.700,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	88	16	€ 4.800,00
Piano	Sub.	superficie	Valore

3	93	8		€ 2.400,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	94	8		€ 2.400,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	95	6		€ 1.800,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	108	8		€ 2.400,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	109	9		€ 2.700,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	110	8		€ 2.400,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	111	9		€ 2.700,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	114	8		€ 2.400,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	113	9		€ 2.700,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	76	11		€ 3.300,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	87	8		€ 2.400,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	96	15		€ 4.500,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	97	6		€ 1.800,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	155	4		€ 1.200,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	142	3		€ 900,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	140	5		€ 1.500,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	173	6		€ 1.800,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	175	6		€ 1.800,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
S1	169	4		€ 1.200,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	78	10		€ 3.000,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	79	12		€ 3.600,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	80	7		€ 2.100,00
Piano	Sub.	superficie		Valore
3	81	12		€ 3.600,00

Piano	Sub.	superficie	Valore
3	82	24	€ 7.200,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	86	12	€ 3.600,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	98	6	€ 1.800,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	99	11	€ 3.300,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	100	7	€ 2.100,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	101	9	€ 2.700,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	102	8	€ 2.400,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	103	7	€ 2.100,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	104	8	€ 2.400,00
Piano	Sub.	superficie	Valore
3	112	12	€ 3.600,00
			Valore € 145.800,00

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO – LOTTO UNICO:

4.756.500,00 €

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi

Mortara, 02/12/2024

f.to Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- 01_visure catastali degli immobili
- 02_planimetrie catastali degli immobili
- 03_elaborato planimetrico
- 04_mappa dei terreni
- 05_ispezioni ipotecarie
- 06_documentazione fotografica
- 07_accesso agli atti documentale