

## TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**R.G.E. 411/2021 e 236/2024 riunite**



Giudice:

*Dott. Francesco Rocca*

**COMPARTO D e COMPARTO E  
LOTTO UNICO**

**ALLEGATO 1**

Elaborato peritale formato privacy

C.T.U.:

*Ing. Marco Cattaneo*



## CONCLUSIONI

### 0.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

Il bene immobile oggetto di vendita, sito in Broni (PV), in unico lotto di vendita, è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti monocalci e trilocali (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti bilocali e trilocali (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti bilocali e trilocali (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Tutti i beni risultano pignorati per la quota di proprietà di 1/1 a XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX).

### 0.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

Il debitore esecutato è una Società a Responsabilità Limitata.

### 0.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per il dettaglio, si veda l'allegato riepilogo in forma tabellare corrispondente.

Sui beni oggetto di vendita gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, attualmente attive, ove non diversamente indicato:

**atto di asservimento** dell'area sita nel comune BRONI, stipulato il 02/08/2016 a firma di Notaio Boiocchi Marco ai nn. 35532/13270 di repertorio, trascritto il 25/08/2016 a Voghera (PV) ai nn. 5538/4146, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Formalità gravante sulle unità immobiliari dell'intera palazzina residenziale elencate nel relativo allegato riepilogativo.

Si rimanda integralmente ai contenuti dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Marco Boiocchi ai nn. 35532/13270 del 02/08/2016 ed ai contenuti della Convenzione - servizi abitativi a canone convenzionato prot. n. 0014854 del 22/09/2010.

**atto di asservimento** dell'area sita nel comune BRONI, stipulato il 06/07/2009 a firma di Notaio Angelo Magnani ai nn. 63716/30807 di repertorio, trascritto il 30/07/2009 a Voghera (PV) ai nn. 5863/4199, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), derivante da Convenzione edilizia.

Convenzione edilizia riferita ai beni di cui al CT Fg.18 Part.982, Fg.18 Part.988, Fg.18 Part.990, Fg.18 Part.994, Fg.18 Part.1135 predecessori.

**ipoteca giudiziale attiva**, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 16/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3646/396, a favore di XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX), derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

Formalità gravante sulle unità immobiliari dell'intera palazzina residenziale elencate nel relativo allegato riepilogativo.

Le Annotazioni per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4442/539, del 10/07/2024 ai nn. 5337/552, del 10/07/2024 ai nn. 5345/560, del 10/07/2024 ai nn. 5353/568, del 19/07/2024 ai nn. 5695/611, del 19/07/2024 ai nn. 5703/619, del 25/02/2025 ai nn. 1321/149, del 25/02/2025 ai nn. 1334/160, del 10/03/2025 ai nn. 1676/197, del 10/04/2025 ai nn. 2765/307, del 24/04/2025 ai nn. 3207/353, del 16/06/2025 ai nn. 4708/467 e del 16/06/2025 ai nn. 4716/475 non sono pertinenti a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato.



**ipoteca giudiziale attiva**, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 30/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3996/435, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX),  
derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

Formalità gravante sulle unità immobiliari dell'intera palazzina residenziale elencate nel relativo allegato riepilogativo.

Le Annotazioni per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4443/540, del 10/07/2024 ai nn. 5338/553, del 10/07/2024 ai nn. 5346/561, del 10/07/2024 ai nn. 5354/569, del 19/07/2024 ai nn. 5696/612, del 19/07/2024 ai nn. 5704/620, del 25/02/2025 ai nn. 1322/150, del 25/02/2025 ai nn. 1335/161, del 10/03/2025 ai nn. 1677/198, del 10/04/2025 ai nn. 2766/308, del 24/04/2025 ai nn. 3208/354, del 16/06/2025 ai nn. 4709/468 e del 16/06/2025 ai nn. 4717/476 non sono pertinenti a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato. La presente nota è in rettifica alla Iscrizione del 16/05/2018 ai nn. 3646/396.

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 14/07/2016 a firma di Notaio Boiocchi Marco ai nn. 35419/13183 di repertorio, iscritta il 19/07/2016 a Voghera (PV) ai nn. 4805/602, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX),  
derivante da Concessione a garanzia restituzione contributo regionale.

Importo ipoteca: 516.516,00 euro.

Importo capitale: 516.516,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

Formalità gravante sulle unità immobiliari dell'intera palazzina residenziale elencate nel relativo allegato riepilogativo

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 10/11/2010 a firma di Notaio Magnani Angelo ai nn. 65735/32399 di repertorio, iscritta il 15/11/2010 a Voghera (PV) ai nn. 8376/1780, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX),  
derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 euro.

Importo capitale: 1.800.000,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

Iscrizione di ipoteca riferita ai beni di cui al CT Fg.18 Part.1731, Fg.18 Part.1719, Fg.18 Part.1726, Fg.18 Part.1725, Fg.18 Part.1747 predecessori.

**pignoramento**, stipulata il 19/06/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4058 di repertorio, trascritta il 11/07/2024 a Voghera (PV) ai nn. 5416/4284, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX),  
derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Formalità gravante sulle unità immobiliari dell'intera palazzina residenziale elencate nel relativo allegato riepilogativo

**pignoramento**, stipulata il 27/09/2021 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4509 di repertorio, trascritta il 19/10/2021 a Voghera (PV) ai nn. 8093/6225, a favore di XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXX),  
derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Formalità gravante sulle unità immobiliari dell'intera palazzina residenziale elencate nel relativo allegato riepilogativo

#### 0.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene pignorato è giuridicamente libero.

Si veda l'allegato riepilogo in forma tabellare corrispondente.

Le informazioni riportate si riferiscono a dati in aggiornamento. Il CTU ha difatti inviato nuova richiesta di aggiornamento all'Ufficio del Registro di Pavia, Stradella e Voghera, per ricerca ed estrazione di eventuali ulteriori contratti di affitto pertinenti ivi registrati. Al momento della stesura della relazione peritale l'ente interpellato non ha ancora fornito riscontro. Nell'eventualità, si provvederà all'integrazione della perizia in tal senso.



## 0.5 DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.

La valutazione delle parti comuni viene effettuata in accordo ai contenuti dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146 e ai contenuti dell'art. 12 di Convenzione, mediante compensazione delle aree comuni tramite incremento del valore commerciale unitario di appartamenti e cantine per una percentuale unica pari al 4%.

### Lotto 1

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

Valutazione di Mercato

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
1	Aree comuni	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
2	Aree comuni	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
3	Aree comuni	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
4	Cantina	1,18	0,00	€ 1.227,20	€ 1.227,20
5	Cantina	0,90	0,00	€ 936,00	€ 936,00
6	Cantina	0,90	0,00	€ 936,00	€ 936,00
7	Cantina	1,08	0,00	€ 1.123,20	€ 1.123,20
8	Cantina	1,10	0,00	€ 1.144,00	€ 1.144,00
9	Cantina	1,10	0,00	€ 1.144,00	€ 1.144,00
10	Cantina	1,28	0,00	€ 1.331,20	€ 1.331,20
11	Cantina	1,28	0,00	€ 1.331,20	€ 1.331,20
12	Cantina	1,10	0,00	€ 1.144,00	€ 1.144,00
13	Cantina	1,10	0,00	€ 1.144,00	€ 1.144,00
14	Cantina	1,08	0,00	€ 1.123,20	€ 1.123,20
15	Cantina	0,90	0,00	€ 936,00	€ 936,00
16	Cantina	0,90	0,00	€ 936,00	€ 936,00
17	Cantina	1,18	0,00	€ 1.227,20	€ 1.227,20
18	Appartamento	96,98	0,00	€ 100.859,20	€ 100.859,20
19	Appartamento	43,26	0,00	€ 44.990,40	€ 44.990,40
20	Appartamento	62,70	0,00	€ 65.208,00	€ 65.208,00
21	Appartamento	62,70	0,00	€ 65.208,00	€ 65.208,00
22	Appartamento	62,48	0,00	€ 64.979,20	€ 64.979,20
23	Appartamento	96,80	0,00	€ 100.672,00	€ 100.672,00
24	Appartamento	62,70	0,00	€ 65.208,00	€ 65.208,00
25	Appartamento	62,70	0,00	€ 65.208,00	€ 65.208,00
26	Appartamento	62,48	0,00	€ 64.979,20	€ 64.979,20
27	Appartamento	96,80	0,00	€ 100.672,00	€ 100.672,00
28	Appartamento	43,26	0,00	€ 44.990,40	€ 44.990,40
29	Appartamento	96,98	0,00	€ 100.859,20	€ 100.859,20
30	Appartamento	96,80	0,00	€ 100.672,00	€ 100.672,00
31	Appartamento	62,48	0,00	€ 64.979,20	€ 64.979,20
32	Appartamento	62,70	0,00	€ 65.208,00	€ 65.208,00
33	Appartamento	62,70	0,00	€ 65.208,00	€ 65.208,00
34	Appartamento	96,80	0,00	€ 100.672,00	€ 100.672,00
35	Appartamento	62,48	0,00	€ 64.979,20	€ 64.979,20
36	Appartamento	62,70	0,00	€ 65.208,00	€ 65.208,00
37	Appartamento	62,70	0,00	€ 65.208,00	€ 65.208,00
38	Unità tecnologica cabina metano	1,00	0,00	€ 1,00	€ 1,00
				<b>€ 1.491.652,20</b>	<b>€ 1.491.652,20</b>



Riduzione del <b>22%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 328.163,48</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 15.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.147.988,72</b>

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 172.198,31</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 90,41</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 975.700,00</b>

### **0.6 CRITICITA'**

#### **Lotto 1**

##### *Conformità edilizia:*

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e stato autorizzato con SCIA n.430/2012 del 27/11/2012, riguardanti la diversa configurazione degli spazi esterni (suddivisione non consentita dell'area verde a giardino), carenze di rappresentazione grafica di dettaglio, l'assenza di indicazione in pratica edilizia della cabina gas metano.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie in sanatoria per cabina metano: **€ 3.000,00**
- Oblazioni e sanzioni: **€ 1.500,00**
- Lavori di messa in pristino per area verde a giardino: **€ 2.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

La verifica di conformità è effettuata con l'ausilio delle pratiche edilizie reperite e disponibili.

##### *Conformità catastale:*

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto ed elaborato planimetrico riguardanti la presenza in loco di alcune aree condominiali adibite a posti auto (coperti e scoperti) e moto (scoperti) privi di planimetria catastale in quanto classificati come beni comuni non censibili.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche di aggiornamento planimetria catastale/accatastamento: **€ 9.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "...l a società ...ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitati a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";



- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";

- "Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in Corpo a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Pur risultando costituito il condominio, denominato "Palazzina Dè Gasperi", il fabbricato risulta privo di relativa amministrazione da oltre 10 mesi.

Viene messa a disposizione la documentazione condominiale reperita e disponibile.

Le tabelle millesimali contemplano anche i singoli posti auto, pur non risultando essi accatastati.

Per il dettaglio, si veda l'allegato corrispondente.

---

Il perito  
Ing. Marco Cattaneo





# TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 411/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco Rocca

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Marco Cattaneo**

CF:CTTMRC70T01G388B

con studio in PAVIA (PV) Via Don Luigi Orione, 8

telefono: 0382422501

email: marco.cattaneo@tecnica-eas.it

PEC: marco.cattaneo1@ingpec.eu



## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**I** **Aree comuni** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";



- *“Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d’obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell’utilizzo degli alloggi”.*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l’intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l’intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all’edificazione dell’intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all’interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l’immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall’agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente Corpo è rappresentato da una porzione di parti comuni, composta dalle aree coperte e scoperte del piano terra.

In maggiore dettaglio esso si compone come segue:

- corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, completo di n. 6 posti auto scoperti e n. 4 posti moto scoperti;
- area cortilizia posteriore a giardino;
- androne d’ingresso pedonale;
- n. 14 posti auto coperti da porticato;
- n. 2 locali tecnici.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.1292, Fg.18 Part.1291, Fg.18 Part.1269, Fg.18 Part.1720, Fg.18 Part.1748, Fg.18 Part.1746, Fg.18 Part.1718, Fg.18 Part.1724, Fg.18 Part.1727, Fg.18 Part.1733, Fg.18 Part.2002

L’intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

## **2 Aree comuni** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un’intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l’androne d’ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.



Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi"*.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutrice ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.



---

Il presente Corpo è rappresentato da una porzione di parti comuni, composta dalle aree del vano scala/ascensore identificate come "Scala A".

In maggiore dettaglio esso si compone come segue:

- ripostiglio/locale rifiuti al piano terra;
- vano scala e relativi pianerottoli;
- vano ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 2 (catasto terreni), indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T - 1 - 2, derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Piano Terra: Fg.18 Part.2001 Sub.19, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.18 Piano Primo: Fg.18 Part.2001 Sub.20, androne di ingresso, Fg.18 Part.2001 Sub.21, Fg.18 Part.2001 Sub.22, Fg.18 Part.2001 Sub.23 Piano Secondo: Fg.18 Part.2001 Sub.24, androne di ingresso, Fg.18 Part.2001 Sub.25, Fg.18 Part.2001 Sub.26, Fg.18 Part.2001 Sub.27

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

### **3** Aree comuni a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "...la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in



blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.”;

- “Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.”;

- “Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutrice ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente Corpo è rappresentato da una porzione di parti comuni, composta dalle aree del vano scala/ascensore identificate come “Scala B”.

In maggiore dettaglio esso si compone come segue:

- ripostiglio/locale rifiuti al piano terra;
- vano scala e relativi pianerottoli;
- vano ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T - 1 - 2, derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Piano Terra: Fg.18 Part.2001 Sub.28, Fg.18 Part.2001 Sub.29, Fg.18 Part.2001 Sub.1 Piano Primo: Fg.18 Part.2001 Sub.33, Fg.18 Part.2001 Sub.30, Fg.18 Part.2001 Sub.31, Fg.18 Part.2001 Sub.32, androne di ingresso Piano Secondo: Fg.18 Part.2001 Sub.37, Fg.18 Part.2001 Sub.34, Fg.18 Part.2001 Sub.35, Fg.18 Part.2001 Sub.36, androne di ingresso

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**4 cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.



Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale



bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part. 2001 Sub.18, Fg.18 Part.2001 Sub.5, Fg.18 Part.2001 Sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**5 cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **0,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:



- "...la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";

- "Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutrice ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.18, Fg.18 Part.2001 Sub.6, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**6 cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **0,90** mq per la



quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ...ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi"*.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.



4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.18, Fg.18 Part.2001 Sub.7, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**7 cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:



1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";

- "Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.8, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.6



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**8 cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsetto carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi"*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio,



pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.9, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**9 cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.



Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi"*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747



Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.10, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**10 cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

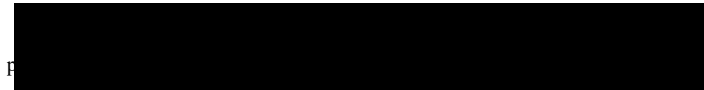
- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi"*.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità**





**immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.9

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**11 cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.



Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ...ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitati a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.12, Fg.18 Part.2001 Sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**12 cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsetto carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi"*



**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.13, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.11

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**13 cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai



civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";

- "Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:



- foglio 18 particella 2001 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.14, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.12

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**14 cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ...ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*;

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*;

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto*



anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala B”.

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.15, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.13

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**15 cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **0,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e



un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ...ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.



---

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.29, Fg.18 Part.2001 Sub.16, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.14

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**16 cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **0,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitati a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni



dalla comunicazione dello stesso.”;

- “Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutrice ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala B”.

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.29, Fg.18 Part.2001 Sub.17. Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.15

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**17 cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).



---

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".



La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.29, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.16

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**18 appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **96,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";



- “Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.”;

- “Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento trilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala A”.

L'appartamento, posto al piano terra del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere da letto e due logge.

Si segnala che dalle due logge si accede direttamente all'area verde condominiale a giardino.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.19, Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.6, Fg.18 Part.2001 Sub.5, Fg.18



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**19 appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **43,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ...ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per**



### **l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento monolocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

L'appartamento, posto al piano terra del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno.

Si segnala che dal soggiorno si accede direttamente all'area verde condominiale a giardino.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 72,82 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.18

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**20** appartamento a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali



deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha



verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.33, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.23

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**21** appartamento a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.



Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... *la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;*"

- "*In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.*";

- "*Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.*";

- "*Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi*".

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;

- porte interne in legno tamburato;



- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.32, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.22, Fg.18 Part.2001 Sub.2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**22 appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27; "

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni



accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.”;

- “Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.”;

- “Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutrice ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala A”.

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.21, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.23



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**23 appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **96,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi"*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio,



pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento trilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere da letto e due logge.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.20, Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.22, Fg.18 Part.2001 Sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**24** appartamento a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).



---

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla



porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.37, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.27

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**25 appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:



1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... *la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;*"

- "*In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.*";

- "*Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.*";

- "*Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi*".

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;



- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.36, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.26, Fg.18 Part.2001 Sub.2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**26** appartamento a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo



ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.”;

- “Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala A”.

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.25, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.27

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.



**27 appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **96,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ...ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi"*.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio



disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento trilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere da letto e due logge.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.24, Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.26, Fg.18 Part.2001 Sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**28** appartamento a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **43,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un



corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";

- "Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento monolocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

L'appartamento, posto al piano terra del fabbricato, si compone come segue:



ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno.

Si segnala che dal soggiorno si accede direttamente all'area verde condominiale a giardino.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 72,82 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.29, Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**29 appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **96,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:



1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- “... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abilitati a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;”

- “In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.”;

- “Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.”;

- “Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento trilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala B”.

L'appartamento, posto al piano terra del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere da letto e due logge.

Si segnala che dalle due logge si accede direttamente all'area verde condominiale a giardino.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;



- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.17, Fg.18 Part.2001 Sub.16, Fg.18 Part.2001 Sub.15, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.28

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**30 appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **96,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni



accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.”;

- “Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.”;

- “Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento trilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala B”.

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere da letto e due logge.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.31, Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.33



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**31 appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsetto carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi"*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio,



pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.30, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.32, Fg.18 Part.2001 Sub.3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**32** appartamento a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).



Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitati a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo a sè*.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla



porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.31, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.21, Fg.18 Part.2001 Sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**33 appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:



1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- “... *la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;*”

- “*In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.*”;

- “*Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.*”;

- “*Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi*”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala B”.

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;



- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.30, Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.20

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**34** appartamento a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **96,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo



ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.”;

- “Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento trilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala B”.

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere da letto e due logge.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.35, Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.37

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.



**35 appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ...ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio



disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.34, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.36, Fg.18 Part.2001 Sub.3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**36** appartamento a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un



corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";

- "Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue:



---

ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.35, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.25, Fg.18 Part.2001 Sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**37 appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di



trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- “... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;”

- “In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.”;

- “Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.”;

- “Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala B”.

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.34, Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.24

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

**38** **Unità tecnologica cabina metano** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'unità tecnologica a servizio dell'adiacente palazzina residenziale e presumibilmente di altri fabbricati.

In maggiore dettaglio esso si compone come segue:

- cabina metano;
- area pertinenziale.

Si tratta di un'unità tecnologica priva di valore commerciale intrinseco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2002 (catasto fabbricati), categoria D/1, indirizzo catastale: Via Padania snc, piano: T, derivante da CT Fg.18 Part.1731  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001, Fg.18 Part.1733

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.435,34 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.147.988,72</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 975.700,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>24/07/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il bene pignorato è giuridicamente libero.

Si veda l'allegato riepilogo in forma tabellare corrispondente.

Le informazioni riportate si riferiscono a dati in aggiornamento. Il CTU ha difatti inviato nuova richiesta di aggiornamento all'Ufficio del Registro di Pavia, Stradella e



Voghera, per ricerca ed estrazione di eventuali ulteriori contratti di affitto pertinenti ivi registrati. Al momento della stesura della relazione peritale l'ente interpellato non ha ancora fornito riscontro. Nell'eventualità, si provvederà all'integrazione della perizia in tal senso.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per il dettaglio, si veda l'allegato riepilogo in forma tabellare corrispondente.

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRONI , stipulato il 02/08/2016 a firma di Notaio Boiocchi Marco ai nn. 35532/13270 di repertorio, trascritto il 25/08/2016 a Voghera (PV) ai nn. 5538/4146, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio.

La formalità è riferita solamente a Formalità gravante sulle unità immobiliari dell'intera palazzina residenziale elencate nel relativo allegato riepilogo.

Si rimanda integralmente ai contenuti dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Marco Boiocchi ai nn. 35532/13270 del 02/08/2016 ed ai contenuti della Convenzione - servizi abitativi a canone convenzionato prot. n. 0014854 del 22/09/2010.

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRONI , stipulato il 06/07/2009 a firma di Notaio Angelo Magnani ai nn. 63716/30807 di repertorio, trascritto il 30/07/2009 a Voghera (PV) ai nn. 5863/4199, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Convenzione edilizia.

Convenzione edilizia riferita ai beni di cui al CT Fg.18 Part.982, Fg.18 Part.988, Fg.18 Part.990, Fg.18 Part.994, Fg.18 Part.1135 predecessori.

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

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 16/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3646/396, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a Formalità gravante sulle unità immobiliari dell'intera palazzina residenziale elencate nel relativo allegato riepilogo.

Le Annotazioni per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4442/539, del 10/07/2024 ai nn. 5337/552, del 10/07/2024 ai nn. 5345/560, del 10/07/2024 ai nn. 5353/568, del 19/07/2024 ai nn. 5695/611, del 19/07/2024 ai nn. 5703/619, del 25/02/2025 ai nn. 1321/149, del 25/02/2025 ai nn.



1334/160, del 10/03/2025 ai nn. 1676/197, del 10/04/2025 ai nn. 2765/307, del 24/04/2025 ai nn. 3207/353, del 16/06/2025 ai nn. 4708/467 e del 16/06/2025 ai nn. 4716/475 non sono pertinenti a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 1418/2018 di repertorio, iscritta il 30/05/2018 a Voghera (PV) ai nn. 3996/435, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 480.000,00 euro.

Importo capitale: 480.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a Formalità gravante sulle unità immobiliari dell'intera palazzina residenziale elencate nel relativo allegato riepilogativo.

Le Annotazioni per restrizione di beni del 04/06/2021 ai nn. 4443/540, del 10/07/2024 ai nn. 5338/553, del 10/07/2024 ai nn. 5346/561, del 10/07/2024 ai nn. 5354/569, del 19/07/2024 ai nn. 5696/612, del 19/07/2024 ai nn. 5704/620, del 25/02/2025 ai nn. 1322/150, del 25/02/2025 ai nn. 1335/161, del 10/03/2025 ai nn. 1677/198, del 10/04/2025 ai nn. 2766/308, del 24/04/2025 ai nn. 3208/354, del 16/06/2025 ai nn. 4709/468 e del 16/06/2025 ai nn. 4717/476 non sono pertinenti a fronte dei dati catastali dell'immobile pignorato. La presente nota è in rettifica alla Iscrizione del 16/05/2018 ai nn. 3646/396.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/07/2016 a firma di Notaio Boiocchi Marco ai nn. 35419/13183 di repertorio, iscritta il 19/07/2016 a Voghera (PV) ai nn. 4805/602, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia restituzione contributo regionale.

Importo ipoteca: 516.516,00 euro.

Importo capitale: 516.516,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Formalità gravante sulle unità immobiliari dell'intera palazzina residenziale elencate nel relativo allegato riepilogativo

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/11/2010 a firma di Notaio Magnani Angelo ai nn. 65735/32399 di repertorio, iscritta il 15/11/2010 a Voghera (PV) ai nn. 8376/1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 euro.

Importo capitale: 1.800.000,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

Iscrizione di ipoteca riferita ai beni di cui al CT Fg.18 Part.1731, Fg.18 Part.1719, Fg.18 Part.1726, Fg.18 Part.1725, Fg.18 Part.1747 predecessori.

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/06/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4058 di repertorio, trascritta il 11/07/2024 a Voghera (PV) ai nn. 5416/4284, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Formalità gravante sulle unità immobiliari dell'intera palazzina residenziale elencate nel relativo allegato riepilogativo

pignoramento, stipulata il 27/09/2021 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4509 di repertorio, trascritta il 19/10/2021 a Voghera (PV) ai nn. 8093/6225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Formalità gravante sulle unità immobiliari dell'intera palazzina residenziale elencate nel relativo allegato riepilogativo



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Pur risultando costituito il condominio, denominato "Palazzina Dè Gasperi", il fabbricato risulta privo di relativa amministrazione da oltre 10 mesi.

Viene messa a disposizione la documentazione condominiale reperita e disponibile.

Le tabelle millesimali contemplano anche i singoli posti auto, pur non risultando essi accatastati.

Per il dettaglio, si veda l'allegato corrispondente.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 26/03/2010).

Ad oggi il debitore esecutato risulta proprietario del bene pignorato rappresentato da un fabbricato (palazzina residenziale) e dalle relative pertinenze, catastalmente identificato al C.F. del Comune di Broni (PV) con il Foglio 18 Particella 2001 (Subb. da 1 a 37), sin dalla data di sua costituzione a Catasto Fabbricati (23/01/2013). Si precisa che il debitore esecutato risultava già proprietario dei terreni sui quali è stato edificato il bene pignorato. Tali terreni risultano acquisiti in proprietà dal debitore esecutato come segue: - Atto di compravendita del 26/03/2010 del Notaio Dott. Angelo Magnani in Stradella Rep. n. 64804/31647 per l'acquisto dei terreni di cui a C.T. del Comune di Broni (PV) Foglio 18 Particella 1719, Particella 1725, Particella 1726, Particella 1731 e Particella 1747. Da rilevare che tali terreni sono stati, dopo l'acquisto, oggetto di fusione e frazionamento con soppressione degli identificativi e costituzione, con ulteriori variazioni, di nuovi identificativi, sino all'attuale identificazione.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita ( fino al 26/03/2010).

Proprietario dei terreni Foglio 18 Particella 1731 e Particella 1747 sul quale è successivamente stato edificato il bene pignorato.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/4, in forza di Atto di compravendita ( fino al 26/03/2010).

Proprietario del terreno Foglio 18 Particella 1719 sul quale è successivamente stato edificato il bene pignorato.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Successione per causa di morte (



fino al 20/12/2008).

Proprietario dei terreni Foglio 18 Particella 1725 e Particella 1726 sul quale è successivamente stato edificato il bene pignorato.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 20/12/2008 fino al 26/03/2010).

Proprietario dei terreni Foglio 18 Particella 1725 e Particella 1726 sul quale è successivamente stato edificato il bene pignorato.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 20/12/2008 fino al 26/03/2010).

Proprietario dei terreni Foglio 18 Particella 1725 e Particella 1726 sul quale è successivamente stato edificato il bene pignorato.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Cessione di diritti reali a titolo gratuito per ricomposizione fondiaria (dal 26/03/2010 fino al 26/03/2010).

Proprietario dei terreni Foglio 18 Particella 1719, Particella 1725 e Particella 1726 sul quale è successivamente stato edificato il bene pignorato.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia di inizio attività **N. 177/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione palazzina residenziale PI adottato con D.C.C. n.18 del 30 marzo 2009 e n.44 del 29 maggio 2009, presentata il 09/06/2010 con il n. 0009384 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia **N. 430/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al progetto "Nuova costruzione palazzina residenziale - PI adottato con D.C.C. n. 18 del 30 marzo 2009 e n. 44 del 29 maggio 2009" autorizzato con DIA n. 177/2010, presentata il 27/11/2012 con il n. 0017794 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia **N. 67/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di tettoia aperta in materiale leggero in edificio residenziale esistente, a protezione dell'androne di ingresso attualmente a cielo aperto, presentata il 13/03/2015 con il n. 0003529 di protocollo

Dichiarazione di fine lavori del progetto presentato con Denuncia di Inizio Attività **N. -**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 30/01/2013 con il n. 0001709 di protocollo.

In riferimento alle seguenti pratiche edilizie: - D.I.A. - prot. n. 8276 in data 19/05/2010 Pratica Edilizia n. 177/2010; - S.C.I.A. - prot. n. 0017794 in data 27/11/2012.

Richiesta di agibilità **N. 260/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 16/07/2013 con il n. 0010936 di protocollo, agibilità del 16/11/2016.

Per silenzio-assenso. Riguardante l'immobile oggetto dei seguenti titoli edilizi: - D.I.A. prot. gen. n. 8276 del 19/05/2010 (P.E. n. 177/2010); - S.C.I.A. prot. gen. n. 0017794 del 27/11/2012.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente. Si veda allegato corrispondente.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto e stato autorizzato con SCIA n.430/2012 del 27/11/2012, riguardanti la diversa configurazione degli spazi esterni (suddivisione non consentita dell'area verde a giardino), carenze di rappresentazione grafica di dettaglio, l'assenza di indicazione in pratica edilizia della cabina gas metano.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie in sanatoria per cabina metano: €.3.000,00
- Oblazioni e sanzioni: €.1.500,00
- Lavori di messa in pristino per area verde a giardino: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

La verifica di conformità è effettuata con l'ausilio delle pratiche edilizie reperite e disponibili.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo sono state rilevate difformità tra stato di fatto ed elaborato planimetrico riguardanti la presenza in loco di alcune aree condominiali adibite a posti auto (coperti e scoperti) e moto (scoperti) privi di planimetria catastale in quanto classificati come beni comuni non censibili.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche di aggiornamento catastale/accatamento: €.9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## AREE COMUNI

DI CUI AL PUNTO 1

**Aree comuni** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per



scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa



amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente Corpo è rappresentato da una porzione di parti comuni, composta dalle aree coperte e scoperte del piano terra.

In maggiore dettaglio esso si compone come segue:

- corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, completo di n. 6 posti auto scoperti e n. 4 posti moto scoperti;
- area cortilizia posteriore a giardino;
- androne d'ingresso pedonale;
- n. 14 posti auto coperti da porticato;
- n. 2 locali tecnici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.1292, Fg.18 Part.1291, Fg.18 Part.1269, Fg.18 Part.1720, Fg.18 Part.1748, Fg.18 Part.1746, Fg.18 Part.1718, Fg.18 Part.1724, Fg.18 Part.1727, Fg.18 Part.1733, Fg.18 Part.2002

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del presente corpo viene effettuata in accordo ai contenuti dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146 e ai contenuti dell'art. 12 di Convenzione, mediante compensazione delle aree comuni tramite incremento del valore commerciale unitario di appartamenti e cantine per una percentuale unica pari al 4%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 0,00</b>

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

**AREE COMUNI**

DI CUI AL PUNTO 2

**Aree comuni** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e



un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ...ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente Corpo è rappresentato da una porzione di parti comuni, composta dalle aree del vano scala/ascensore identificate come "Scala A".

In maggiore dettaglio esso si compone come segue:

- ripostiglio/locale rifiuti al piano terra;





- vano scala e relativi pianerottoli;
- vano ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 2 (catasto terreni), indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T - 1 - 2, derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747
- Coerenze: Da Nord in senso orario: Piano Terra: Fg.18 Part.2001 Sub.19, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.18 Piano Primo: Fg.18 Part.2001 Sub.20, androne di ingresso, Fg.18 Part.2001 Sub.21, Fg.18 Part.2001 Sub.22, Fg.18 Part.2001 Sub.23 Piano Secondo: Fg.18 Part.2001 Sub.24, androne di ingresso, Fg.18 Part.2001 Sub.25, Fg.18 Part.2001 Sub.26, Fg.18 Part.2001 Sub.27

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del presente corpo viene effettuata in accordo ai contenuti dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146 e ai contenuti dell'art. 12 di Convenzione, mediante compensazione delle aree comuni tramite incremento del valore commerciale unitario di appartamenti e cantine per una percentuale unica pari al 4%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 0,00</b>

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## AREE COMUNI

DI CUI AL PUNTO 3

**Aree comuni** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:



1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";

- "Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente Corpo è rappresentato da una porzione di parti comuni, composta dalle aree del vano scala/ascensore identificate come "Scala B".

In maggiore dettaglio esso si compone come segue:

- ripostiglio/locale rifiuti al piano terra;
- vano scala e relativi pianerottoli;
- vano ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T - 1 - 2, derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747

Coerenze: Da Nord in senso orario: Piano Terra: Fg.18 Part.2001 Sub.28, Fg.18 Part.2001 Sub.29, Fg.18 Part.2001 Sub.1 Piano Primo: Fg.18 Part.2001 Sub.33, Fg.18 Part.2001 Sub.30, Fg.18 Part.2001 Sub.31, Fg.18 Part.2001 Sub.32, androne di ingresso Piano Secondo: Fg.18



Part.2001 Sub.37, Fg.18 Part.2001 Sub.34, Fg.18 Part.2001 Sub.35, Fg.18 Part.2001 Sub.36,  
androne di ingresso

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### VALUTAZIONE:

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del presente corpo viene effettuata in accordo ai contenuti dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146 e ai contenuti dell'art. 12 di Convenzione, mediante compensazione delle aree comuni tramite incremento del valore commerciale unitario di appartamenti e cantine per una percentuale



unica pari al 4%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO 4

**cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in



blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.”;

- “Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.”;

- “Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutrice ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala A”.

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part. 2001 Sub.18, Fg.18 Part.2001 Sub.5, Fg.18 Part.2001 Sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Cantina	4,72	x	25 %	=	1,18
<b>Totale:</b>	<b>4,72</b>				<b>1,18</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,18 x 1.040,00 = 1.227,20



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.227,20

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.227,20

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO 5

**cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **0,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "...la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo



ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.”;

- “Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala A”.

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.18, Fg.18 Part.2001 Sub.6, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 





Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 936,00

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO 6

**cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **0,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "...la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";



- "Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.18, Fg.18 Part.2001 Sub.7, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
asilo nido  
palestra  
farmacie



verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Cantina	3,58	x	25 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>3,58</b>				<b>0,90</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,90 x 1.040,00 = **936,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 936,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 936,00**



BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO 7

**cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

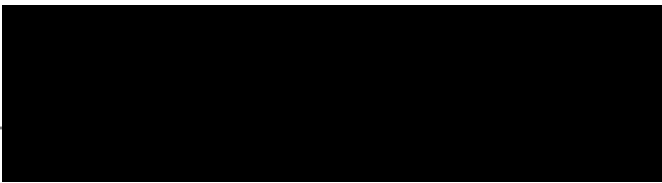
- "...la società ...ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";

- "Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".





**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.8, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.6

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



vigili del fuoco  
teatro  
ospedale

nella media   
nella media   
nella media 

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m  
ferrovia distante 1,8 km  
autostrada distante 4,1 km

nella media   
nella media   
nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

nella media   
nella media   
nella media   
al di sotto della media   
nella media   
al di sotto della media   
nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Cantina	4,34	x	25 %	=	1,09
<b>Totale:</b>	<b>4,34</b>				<b>1,09</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,08 x 1.040,00 = **1.123,20**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.123,20**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.123,20**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36



## CANTINA

### DI CUI AL PUNTO 8

**cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ...ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per**





**l'intera durata della convenzione.**

- 2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;
- 3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.
- 4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.
- 5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.9, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m  
ferrovia distante 1,8 km  
autostrada distante 4,1 km

nella media   
nella media   
nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

nella media   
nella media   
nella media   
al di sotto della media   
nella media   
al di sotto della media   
nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Cantina	4,40	x	25 %	=	1,10
<b>Totale:</b>	<b>4,40</b>				<b>1,10</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,10 x 1.040,00 = **1.144,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.144,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.144,00**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO 9

**cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,10** mq per la quota



di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ...ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

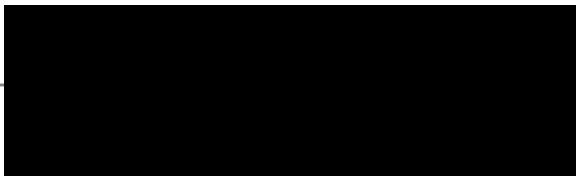
- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.





4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.10, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Cantina	4,40	x	25 %	=	1,10
<b>Totale:</b>	<b>4,40</b>				<b>1,10</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,10 x 1.040,00 = 1.144,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.144,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.144,00**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO 10

**cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.



Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitati a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

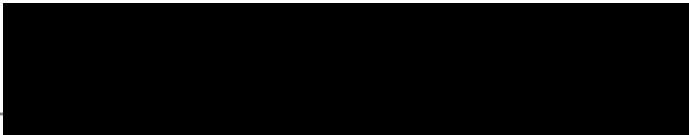
**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.





5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.9

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Cantina	5,14	x	25 %	=	1,29
<b>Totale:</b>	<b>5,14</b>				<b>1,29</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,28 x 1.040,00 = **1.331,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.331,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.331,20**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO 11

**cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.



Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";

- "Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutrice ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.



Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.12, Fg.18 Part.2001 Sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Cantina	5,14	x	25 %	=	1,29
<b>Totale:</b>	<b>5,14</b>				<b>1,29</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,28 x 1.040,00 = **1.331,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.331,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.331,20**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO 12

**cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un



corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";

- "Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente,



accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.13, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.11

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



---

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.



4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Cantina	4,40	x	25 %	=	1,10
<b>Totale:</b>	<b>4,40</b>				<b>1,10</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,10 x 1.040,00 = **1.144,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.144,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.144,00**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO 13

**cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )



Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

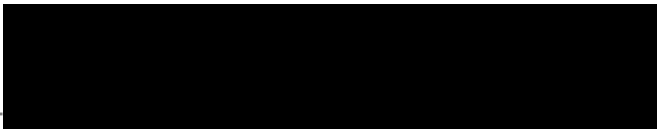
- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.





4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.14, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.12

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Cantina	4,40	x	25 %	=	1,10
<b>Totale:</b>	<b>4,40</b>				<b>1,10</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,10 x 1.040,00 = **1.144,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.144,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.144,00**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO 14

**cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.



Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.



5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.15, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.13

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Cantina	4,34	x	25 %	=	1,09
<b>Totale:</b>	<b>4,34</b>				<b>1,09</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,08 x 1.040,00 = **1.123,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.123,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.123,20**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO 15

**cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **0,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne



d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non



essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.29, Fg.18 Part.2001 Sub.16, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.14

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Cantina	3,58	x	25 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>3,58</b>				<b>0,90</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,90 x 1.040,00 = **936,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 936,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 936,00**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO 16

**cantina** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **0,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).



L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";

- "Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".



La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.29, Fg.18 Part.2001 Sub.17. Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.15

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





---

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da una cantina appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, si compone di un unico ambiente, accessibile direttamente dall'area esterna pertinenziale al fabbricato e quindi dall'antistante porticato.

La cantina non è dotata di illuminazione.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.29, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.16

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*



## Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Cantina	4,72	x	25 %	=	1,18
<b>Totale:</b>	<b>4,72</b>				<b>1,18</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,18 x 1.040,00 = **1.227,20**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.227,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.227,20**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 18

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **96,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di



---

buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni “Scala” dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all’intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell’atto d’obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- “...*la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;*”

- “*In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.*”;

- “*Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.*”;

- “*Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi*”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l’intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l’intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all’edificazione dell’intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all’interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l’immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall’agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento trilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala A”.

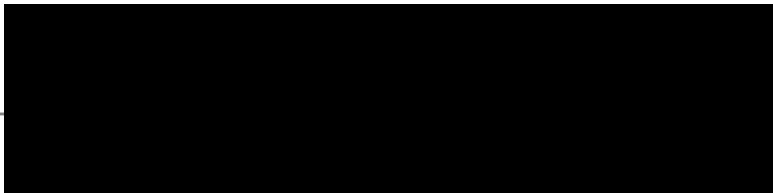
L’appartamento, posto al piano terra del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere da letto e due logge.

Si segnala che dalle due logge si accede direttamente all’area verde condominiale a giardino.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell’epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:





- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.19, Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.6, Fg.18 Part.2001 Sub.5, Fg.18 Part.2001 Sub.4, Fg.18 Part.2001 Sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

al di sotto della media   
nella media   
al di sotto della media   
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Soggiorno/Cucina	35,40	x	100 %	=	35,40
Piano Terra - Disimpegno	3,68	x	100 %	=	3,68
Piano Terra - Camera 1	20,98	x	100 %	=	20,98
Piano Terra - Bagno 1	7,29	x	100 %	=	7,29
Piano Terra - Camera 2	16,52	x	100 %	=	16,52
Piano Terra - Bagno 2	4,90	x	100 %	=	4,90
Piano Terra - Loggia 1	8,46	x	50 %	=	4,23
Piano Terra - Loggia 2	7,96	x	50 %	=	3,98
<b>Totale:</b>	<b>105,19</b>				<b>96,98</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,98 x 1.040,00 = **100.859,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 100.859,20**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 100.859,20**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO 19



**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **43,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ...ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*;

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*;

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi"*.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio



disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento monolocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

L'appartamento, posto al piano terra del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno.

Si segnala che dal soggiorno si accede direttamente all'area verde condominiale a giardino.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 72,82 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.18

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

asilo nido

nella media 





palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Soggiorno/Cucina	34,20	x	100 %	=	34,20
Piano Terra - Disimpegno	3,15	x	100 %	=	3,15
Piano Terra - Bagno	5,91	x	100 %	=	5,91
<b>Totale:</b>	<b>43,26</b>				<b>43,26</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,26 x 1.040,00 = 44.990,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 44.990,40
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 44.990,40

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 20

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel*



rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.”;

- “Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutrice ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala A”.

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.33, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.23

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo - Soggiorno/Cucina	31,86	x	100 %	=	31,86
Piano Primo - Disimpegno	2,54	x	100 %	=	2,54
Piano Primo - Bagno	5,58	x	100 %	=	5,58
Piano Primo - Camera	18,90	x	100 %	=	18,90



Piano Primo - Loggia	7,65	x	50 %	=	3,83
<b>Totale:</b>	<b>66,53</b>				<b>62,71</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,70 x 1.040,00 = **65.208,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.208,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.208,00**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 21

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.



Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*;

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*;

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi"*.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;



- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.32, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.22, Fg.18 Part.2001 Sub.2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo - Soggiorno/Cucina	31,86	x	100 %	=	31,86
Piano Primo - Disimpegno	2,54	x	100 %	=	2,54
Piano Primo - Bagno	5,58	x	100 %	=	5,58
Piano Primo - Camera	18,90	x	100 %	=	18,90
Piano Primo - Loggia	7,65	x	50 %	=	3,83
<b>Totale:</b>	<b>66,53</b>				<b>62,71</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,70 x 1.040,00 = **65.208,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 65.208,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65.208,00**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 22

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).



Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitati a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo a sè*.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla





porzione di palazzina residenziale denominata “Scala A”.

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.21, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.23

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



autostrada distante 4,1 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo - Soggiorno/Cucina	31,29	x	100 %	=	31,29
Piano Primo - Disimpegno	3,11	x	100 %	=	3,11
Piano Primo - Bagno	5,58	x	100 %	=	5,58
Piano Primo - Camera	18,52	x	100 %	=	18,52
Piano Primo - Loggia	7,96	x	50 %	=	3,98
<b>Totale:</b>	<b>66,46</b>				<b>62,48</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,48 x 1.040,00 = **64.979,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.979,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.979,20**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

**APPARTAMENTO**



**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **96,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ...ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**



2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;
3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.
4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.
5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento trilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere da letto e due logge.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.20, Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.22, Fg.18 Part.2001 Sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare  
scuola per l'infanzia

nella media   
nella media 



asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo - Soggiorno/Cucina	35,09	x	100 %	=	35,09
Piano Primo - Disimpegno	3,68	x	100 %	=	3,68
Piano Primo - Camera 1	20,98	x	100 %	=	20,98
Piano Primo - Bagno 1	7,29	x	100 %	=	7,29
Piano Primo - Camera 2	16,52	x	100 %	=	16,52
Piano Primo - Bagno 2	5,13	x	100 %	=	5,13
Piano Primo - Loggia 1	8,27	x	50 %	=	4,14
Piano Primo - Loggia 2	7,96	x	50 %	=	3,98
<b>Totale:</b>	<b>104,92</b>				<b>96,81</b>

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,80 x 1.040,00 = **100.672,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.672,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.672,00**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 24

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione



Lombardia 4.12.2009 n. 27;”

- “In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.”;

- “Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.”;

- “Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala A”.

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 2, intestato



a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.37, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.27

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Secondo - Soggiorno/Cucina	31,86	x	100 %	=	31,86
Piano Secondo - Disimpegno	2,54	x	100 %	=	2,54
Piano Secondo - Bagno	5,58	x	100 %	=	5,58
Piano Secondo - Camera	18,90	x	100 %	=	18,90
Piano Secondo - Loggia	7,65	x	50 %	=	3,83
<b>Totale:</b>	<b>66,53</b>				<b>62,71</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,70 x 1.040,00 = **65.208,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.208,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.208,00**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 25

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.



---

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di



buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.36, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.26, Fg.18 Part.2001 Sub.2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Secondo - Soggiorno/Cucina	31,86	x	100 %	=	31,86
Piano Secondo - Disimpegno	2,54	x	100 %	=	2,54
Piano Secondo - Bagno	5,58	x	100 %	=	5,58
Piano Secondo - Camera	18,90	x	100 %	=	18,90
Piano Secondo - Loggia	7,65	x	50 %	=	3,83
<b>Totale:</b>	<b>66,53</b>				<b>62,71</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,70 x 1.040,00 = 65.208,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 65.208,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65.208,00**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 26

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.



Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale



bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala A".

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.25, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.27

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



vigili del fuoco  
teatro  
ospedale

nella media   
nella media   
nella media 

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m  
ferrovia distante 1,8 km  
autostrada distante 4,1 km

nella media   
nella media   
nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

nella media   
nella media   
nella media   
al di sotto della media   
nella media   
al di sotto della media   
nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Secondo - Soggiorno/Cucina	31,29	x	100 %	=	31,29
Piano Secondo - Disimpegno	3,11	x	100 %	=	3,11
Piano Secondo - Bagno	5,58	x	100 %	=	5,58
Piano Secondo - Camera	18,52	x	100 %	=	18,52
Piano Secondo - Loggia	7,96	x	50 %	=	3,98
<b>Totale:</b>	<b>66,46</b>				<b>62,48</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,48 x 1.040,00 = **64.979,20**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 64.979,20**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 64.979,20**



BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 27

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **96,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "...la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";

- "Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto



---

anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento trilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala A”.

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere da letto e due logge.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 36, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.24, Fg.18 Part.2001 Sub.2, Fg.18 Part.2001 Sub.26, Fg.18 Part.2001 Sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella



zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Secondo - Soggiorno/Cucina	35,09	x	100 %	=	35,09
Piano Secondo - Disimpegno	3,68	x	100 %	=	3,68
Piano Secondo - Camera 1	20,98	x	100 %	=	20,98
Piano Secondo - Bagno 1	7,29	x	100 %	=	7,29
Piano Secondo - Camera 2	16,52	x	100 %	=	16,52
Piano Secondo - Bagno 2	5,13	x	100 %	=	5,13



Piano Secondo - Loggia 1	8,27	x	50 %	=	4,14
Piano Secondo - Loggia 2	7,96	x	50 %	=	3,98
<b>Totale:</b>	<b>104,92</b>				<b>96,81</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,80 x 1.040,00 = 100.672,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 100.672,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 100.672,00

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 28

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **43,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento



---

a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi"*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento monolocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

L'appartamento, posto al piano terra del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno.

Si segnala che dal soggiorno si accede direttamente all'area verde condominiale a giardino.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;



- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 72,82 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.29, Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Soggiorno/Cucina	34,20	x	100 %	=	34,20
Piano Terra - Disimpegno	3,15	x	100 %	=	3,15
Piano Terra - Bagno	5,91	x	100 %	=	5,91
<b>Totale:</b>	<b>43,26</b>				<b>43,26</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,26 x 1.040,00 = **44.990,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.990,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.990,40**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 29

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **96,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.



Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi"*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.





Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento trilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala B”.

L'appartamento, posto al piano terra del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere da letto e due logge.

Si segnala che dalle due logge si accede direttamente all'area verde condominiale a giardino.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.17, Fg.18 Part.2001 Sub.16, Fg.18 Part.2001 Sub.15, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.28

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



## COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m  
ferrovia distante 1,8 km  
autostrada distante 4,1 km

nella media   
nella media   
nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

nella media   
nella media   
nella media   
al di sotto della media   
nella media   
al di sotto della media   
nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Soggiorno/Cucina	35,40	x	100 %	=	35,40
Piano Terra - Disimpegno	4,12	x	100 %	=	4,12
Piano Terra - Camera 1	20,54	x	100 %	=	20,54
Piano Terra - Bagno 1	7,29	x	100 %	=	7,29
Piano Terra - Camera 2	16,52	x	100 %	=	16,52
Piano Terra - Bagno 2	4,90	x	100 %	=	4,90
Piano Terra - Loggia 1	8,46	x	50 %	=	4,23
Piano Terra - Loggia 2	7,96	x	50 %	=	3,98
<b>Totale:</b>	<b>105,19</b>				<b>96,98</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,98 x 1.040,00 = **100.859,20**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.859,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.859,20**



BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 30

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **96,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";

- "Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto



anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento trilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala B”.

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere da letto e due logge.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.31, Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.33

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella



zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo - Soggiorno/Cucina	35,09	x	100 %	=	35,09
Piano Primo - Disimpegno	4,12	x	100 %	=	4,12
Piano Primo - Camera 1	20,54	x	100 %	=	20,54
Piano Primo - Bagno 1	7,29	x	100 %	=	7,29
Piano Primo - Camera 2	16,52	x	100 %	=	16,52
Piano Primo - Bagno 2	5,13	x	100 %	=	5,13



Piano Primo - Loggia 1	8,27	x	50 %	=	4,14
Piano Primo - Loggia 2	7,96	x	50 %	=	3,98
<b>Totale:</b>	<b>104,92</b>				<b>96,81</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,80 x 1.040,00 = 100.672,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 100.672,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 100.672,00**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 31

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento



a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi"*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;



- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.30, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.32, Fg.18 Part.2001 Sub.3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo - Soggiorno/Cucina	31,29	x	100 %	=	31,29
Piano Primo - Disimpegno	3,11	x	100 %	=	3,11
Piano Primo - Bagno	5,58	x	100 %	=	5,58
Piano Primo - Camera	18,52	x	100 %	=	18,52
Piano Primo - Loggia	7,96	x	50 %	=	3,98
<b>Totale:</b>	<b>66,46</b>				<b>62,48</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,48 x 1.040,00 = **64.979,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.979,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.979,20**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 32

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.



Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario."*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso."*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi"*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.



Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.31, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.21, Fg.18 Part.2001 Sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------	-------------	---------------------



ferrovia distante 1,8 km  
autostrada distante 4,1 km

nella media   
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

nella media   
nella media   
nella media   
al di sotto della media   
nella media   
al di sotto della media   
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo - Soggiorno/Cucina	31,86	x	100 %	=	31,86
Piano Primo - Disimpegno	2,54	x	100 %	=	2,54
Piano Primo - Bagno	5,58	x	100 %	=	5,58
Piano Primo - Camera	18,90	x	100 %	=	18,90
Piano Primo - Loggia	7,65	x	50 %	=	3,83
<b>Totale:</b>	<b>66,53</b>				<b>62,71</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,70 x 1.040,00 = **65.208,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.208,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.208,00**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

**APPARTAMENTO**



DI CUI AL PUNTO 33

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"...la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**



2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.30, Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.20

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare  
scuola per l'infanzia

nella media   
nella media 



asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo - Soggiorno/Cucina	31,86	x	100 %	=	31,86
Piano Primo - Disimpegno	2,54	x	100 %	=	2,54
Piano Primo - Bagno	5,58	x	100 %	=	5,58
Piano Primo - Camera	18,90	x	100 %	=	18,90
Piano Primo - Loggia	7,65	x	50 %	=	3,83
<b>Totale:</b>	<b>66,53</b>				<b>62,71</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 62,70 x 1.040,00 = 65.208,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 65.208,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65.208,00

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 34

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **96,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27; "

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni



accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.”;

- “Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.”;

- “Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutrice ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento trilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala B”.

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni (di cui uno cieco), due camere da letto e due logge.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.35, Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.37



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Secondo - Soggiorno/Cucina	35,09	x	100 %	=	35,09
Piano Secondo - Disimpegno	3,68	x	100 %	=	3,68



Piano Secondo - Camera 1	20,98	x	100 %	=	20,98
Piano Secondo - Bagno 1	7,29	x	100 %	=	7,29
Piano Secondo - Camera 2	16,52	x	100 %	=	16,52
Piano Secondo - Bagno 2	5,13	x	100 %	=	5,13
Piano Secondo - Loggia 1	8,27	x	50 %	=	4,14
Piano Secondo - Loggia 2	7,96	x	50 %	=	3,98
<b>Totale:</b>	<b>104,92</b>				<b>96,81</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,80 x 1.040,00 = **100.672,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.672,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.672,00**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 35

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.



L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di



buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.34, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.36, Fg.18 Part.2001 Sub.3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

al di sotto della media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Secondo - Soggiorno/Cucina	31,29	x	100 %	=	31,29
Piano Secondo - Disimpegno	3,11	x	100 %	=	3,11
Piano Secondo - Bagno	5,58	x	100 %	=	5,58
Piano Secondo - Camera	18,52	x	100 %	=	18,52
Piano Secondo - Loggia	7,96	x	50 %	=	3,98
<b>Totale:</b>	<b>66,46</b>				<b>62,48</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,48 x 1.040,00 = 64.979,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 64.979,20**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 64.979,20**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO 36

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.



Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- *"... la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"*

- *"In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";*

- *"Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";*

- *"Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi".*

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale



bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata "Scala B".

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.35, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.25, Fg.18 Part.2001 Sub.1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



vigili del fuoco  
teatro  
ospedale

nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m  
ferrovia distante 1,8 km  
autostrada distante 4,1 km

nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Secondo - Soggiorno/Cucina	31,86	x	100 %	=	31,86
Piano Secondo - Disimpegno	2,54	x	100 %	=	2,54
Piano Secondo - Bagno	5,58	x	100 %	=	5,58
Piano Secondo - Camera	18,90	x	100 %	=	18,90
Piano Secondo - Loggia	7,65	x	50 %	=	3,83
<b>Totale:</b>	<b>66,53</b>				<b>62,71</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,70 x 1.040,00 = **65.208,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 65.208,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65.208,00**



BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 37

**appartamento** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **62,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'intera palazzina residenziale di tipo isolato e dalla relativa area esterna scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, edificato nel 2013, è suddiviso in due scale ("Scala A" e "Scala B") e si dispone al centro del lotto, su tre piani fuori terra.

Il piano terra si compone di n. 4 appartamenti (due per scala), n. 14 cantine (sette per scala), n. 14 posti auto coperti da porticati (sette per scala), n. 2 ripostigli/locali deposito rifiuti comuni (uno per scala), n. 2 locali tecnici (uno per scala) e l'androne d'ingresso con n. 2 vani scala e relativi ascensori.

Il piano primo si compone di n. 8 appartamenti (quattro per scala).

Il piano secondo si compone di ulteriori n. 8 appartamenti (quattro per scala).

L'area esterna scoperta pertinenziale, interamente recintata, è composta da un corsello carrabile pavimentato in masselli autobloccanti posto sul fronte prospiciente la via pubblica A. De Gasperi, n. 6 posti auto scoperti, n. 4 posti moto scoperti e un'ampia area cortilizia posteriore a giardino.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via pubblica A. De Gasperi ai civ. 34 e 36 tramite due adiacenti cancelli pedonali, e dalla via pubblica Padania al civ. 2 tramite un cancello carraio.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Ogni "Scala" dispone della propria centrale termica condominiale per riscaldamento a servizio dei relativi appartamenti.

Si segnalano le seguenti criticità relative all'intero immobile:

1. si riportano testualmente i seguenti stralci dell'atto d'obbligo edilizio a firma Notaio Dott. Marco Boiocchi Rep. 35532/13270 e relativi allegati, di cui alla nota di trascrizione del 2016 nn. 5538/4146, che si richiama integralmente:

- "...la società ... ha edificato... un complesso residenziale usufruendo dell'accesso al Fondo Regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 14/2007 s.m.i. ed ora Legge Regione Lombardia 4.12.2009 n. 27;"

- "In particolare l'immobile come sopra descritto potrà unicamente essere ceduto in blocco esclusa ogni possibilità di frazionamento, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione richiamata e regione Lombardia e Comune di Broni accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica e finanziaria e l'affidabilità del cessionario.";

- "Il comune interessato d'intesa con Regione Lombardia anche a mezzo di un suo ente strumentale potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione dello stesso.";

- "Gli obblighi assunti con la convenzione hanno durata trentennale e pertanto



---

anche il presente atto d'obbligo deve intendersi vincolante per tale termine, decorrente dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi”.

**La stima del valore commerciale viene sviluppata considerando l'intera palazzina come fabbricato residenziale in corpo unico, le cui singole unità immobiliari sono destinate unicamente a locazione a canone convenzionato per l'intera durata della convenzione.**

2. alla data dei sopralluoghi gli ascensori, i cancelli pedonali ed il cancello carraio, pur elettrificati, non risultano attivi;

3. tutti i posti auto e moto coperti e scoperti, pur autorizzati dal titolo edilizio disponibile, non risultano accatastati.

4. contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, la società esecutata ha realizzato su terreno in adiacenza una nuova unità tecnologica (cabina gas metano), presumibilmente anche a servizio della palazzina residenziale di che trattasi. Tale bene, al pari della palazzina, risulta soggetto a pignoramento e viene quindi inserito all'interno del presente elaborato peritale in *Corpo* a sè.

5. risulta costituito il condominio, ma l'immobile risulta ad oggi privo di relativa amministrazione. Recentemente, il precedente amministratore pro tempore ha verbalmente riferito sulle proprie dimissioni a far tempo dall'agosto 2024 e di non essere a conoscenza della nomina di un nuovo amministratore.

Il presente *Corpo* è rappresentato da un appartamento bilocale appartenente alla porzione di palazzina residenziale denominata “Scala B”.

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, si compone come segue: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e loggia.

Le finiture e gli impianti comuni risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, di buona qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il bene presenta le seguenti finiture:

- serramenti perimetrali ed oscuranti in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- sanitari in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti in gres;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- predisposizione per impianto di climatizzazione estiva;
- portoncino d'ingresso blindato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2001 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CT Fg.18 Part.1719, CT Fg.18 Part.1725, CT Fg.18 Part.1726, CT Fg.18 Part.1731, CT Fg.18 Part.1747  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.34, Fg.18 Part.2001 Sub.3, Fg.18 Part.2001 Sub.1, Fg.18 Part.2001 Sub.24

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella



zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Secondo - Soggiorno/Cucina	31,86	x	100 %	=	31,86
Piano Secondo - Disimpegno	2,54	x	100 %	=	2,54
Piano Secondo - Bagno	5,58	x	100 %	=	5,58
Piano Secondo - Camera	18,90	x	100 %	=	18,90
Piano Secondo - Loggia	7,65	x	50 %	=	3,83
<b>Totale:</b>	<b>66,53</b>				<b>62,71</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,70 x 1.040,00 = **65.208,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.208,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.208,00**

BENI IN BRONI VIA ALCIDE DE GASPERI 34/36

## UNITÀ TECNOLOGICA CABINA METANO

DI CUI AL PUNTO 38

**Unità tecnologica cabina metano** a BRONI Via Alcide De Gasperi 34/36, della superficie commerciale di **1,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il bene immobile oggetto di vendita è rappresentato da un'unità tecnologica a servizio dell'adiacente palazzina residenziale e presumibilmente di altri fabbricati.

In maggiore dettaglio esso si compone come segue:

- cabina metano;
- area pertinenziale.

Si tratta di un'unità tecnologica priva di valore commerciale intrinseco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2002 (catasto fabbricati), categoria D/1, indirizzo catastale: Via Padania snc, piano: T, derivante da CT Fg.18 Part.1731  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Fg.18 Part.2001, Fg.18 Part.1733

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2013.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Stradella, Voghera, Casteggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

scuola elementare  
scuola per l'infanzia

nella media   
nella media 



asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Unità tecnologica cabina metano	1,00	x	100 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>1,00</b>				<b>1,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dato l'oggetto di stima, si assegna al presente corpo un valore puramente rappresentativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 1,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 1,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, ufficio del registro di Pavia e Stradella (PV), conservatoria dei registri immobiliari di Voghera (PV), ufficio tecnico di Broni (PV), agenzie: del territorio pavese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Archivio notarile, pubblicazioni e valutazioni del CTU.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	Aree comuni	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Aree comuni	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Aree comuni	0,00	0,00	0,00	0,00
4	cantina	1,18	0,00	1.227,20	1.227,20
5	cantina	0,90	0,00	936,00	936,00
6	cantina	0,90	0,00	936,00	936,00
7	cantina	1,08	0,00	1.123,20	1.123,20
8	cantina	1,10	0,00	1.144,00	1.144,00
9	cantina	1,10	0,00	1.144,00	1.144,00
10	cantina	1,28	0,00	1.331,20	1.331,20
11	cantina	1,28	0,00	1.331,20	1.331,20
12	cantina	1,10	0,00	1.144,00	1.144,00
13	cantina	1,10	0,00	1.144,00	1.144,00
14	cantina	1,08	0,00	1.123,20	1.123,20
15	cantina	0,90	0,00	936,00	936,00
16	cantina	0,90	0,00	936,00	936,00
17	cantina	1,18	0,00	1.227,20	1.227,20
18	appartamento	96,98	0,00	100.859,20	100.859,20
19	appartamento	43,26	0,00	44.990,40	44.990,40
20	appartamento	62,70	0,00	65.208,00	65.208,00
21	appartamento	62,70	0,00	65.208,00	65.208,00
22	appartamento	62,48	0,00	64.979,20	64.979,20



23	appartamento	96,80	0,00	100.672,00	100.672,00
24	appartamento	62,70	0,00	65.208,00	65.208,00
25	appartamento	62,70	0,00	65.208,00	65.208,00
26	appartamento	62,48	0,00	64.979,20	64.979,20
27	appartamento	96,80	0,00	100.672,00	100.672,00
28	appartamento	43,26	0,00	44.990,40	44.990,40
29	appartamento	96,98	0,00	100.859,20	100.859,20
30	appartamento	96,80	0,00	100.672,00	100.672,00
31	appartamento	62,48	0,00	64.979,20	64.979,20
32	appartamento	62,70	0,00	65.208,00	65.208,00
33	appartamento	62,70	0,00	65.208,00	65.208,00
34	appartamento	96,80	0,00	100.672,00	100.672,00
35	appartamento	62,48	0,00	64.979,20	64.979,20
36	appartamento	62,70	0,00	65.208,00	65.208,00
37	appartamento	62,70	0,00	65.208,00	65.208,00
38	Unità tecnologica cabina metano	1,00	0,00	1,00	1,00
				<b>1.491.652,20 €</b>	<b>1.491.652,20 €</b>

Riduzione del **22%** per lo stato di occupazione: **€ 328.163,48**  
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.500,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.147.988,72**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 172.198,31**  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**  
 Arrotondamento del valore finale: **€ 90,41**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 975.700,00**

data 24/07/2025



pr

il tecnico incaricato  
Marco Cattaneo

