

TRIBUNALE DI PAVIA

Liquidazione giudiziale n.25/2024

----- di ----- e C. -----

LOTTO A – Beni in Pavia

Abitazione - N.C.E.U. Sezione B Fg. 19 mapp. 1271 sub.10 - 124

LOTTO B – PARTE B1 – Beni in Ozzero (MI)

N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 23 sub. 1 – 2 - 702

LOTTO B – PARTE B2 – Beni in Ozzero (MI)

N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 703 - 803

LOTTO C – Beni in Ozzero (MI)

N.C.T. Fg. 3 mapp. 32 - 205

LOTTO D – Beni in Ozzero (MI)

N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 195

N.C.T. Fg. 3 mapp. 25 - 294

LOTTO E – Beni in Ozzero (MI)

N.C.T. Fg. 3 mapp. 70 – 95 – 96 – 97 – 123 – 124 – 179 - 212; Fg. 5 mapp. 35 – 371 – 518 – 520 – 521 - 523

LOTTO F – Beni in Ozzero (MI)

N.C.E.U. Fg. 5 mapp. 29 sub.2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7; Fg. 5 mapp. 28 – 232 - 233

LOTTO G – Beni in Ozzero (MI)

N.C.T. Fg. 3 mapp. 29 – 60 – 201 – 203 – 207 - 209

LOTTO H – Beni in Ozzero (MI)

N.C.E.U. Fg. 5 mapp. 501; N.C.T. fg. 5 mapp.502

LOTTO L – Beni in Ozzero (MI)

N.C.T. fg. 3 mapp. 301 – 71 – 90 – 174 – 191 – 193 – 214 – 230 – 243

Giudice Delegato: Dott. Francesco Rocca

Curatore : Avv. Laura Sambartolomeo

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AGGIORNAMENTO AL 17/06/2025

Tecnico Incaricato: Geom. Marco Assale

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n.3243

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia

Iscritto all'albo dei Certificatori Energetici Regione Lombardia n.3453

Iscritto Elenco Ministero dell' Interno legge 7-12-84 n.818 codice PV03243G00146

Studio in Voghera (PV) – via Volturmo n.59

tel.0383/649267- fax 0383/649267

E-mail geom.assale@gmail.com – Pec marco.assale@geopec.it

PREMESSA

In data 17/06/2025 l'Avv. Laura Sambartolomeo nella sua qualità di curatore Liquidazione giudiziale n.25/2024 ha inviato allo scrivente una PEC con la seguente richiesta di integrazione:

“Vorrà integrare la perizia depositata con i seguenti dati :

-coerenze lotto B (B1 e B2)

-coerenze lotto F

-coerenze lotto H

-descrizione difformità lotto B1-abitazione

depositando quindi il nuovo elaborato, così corretto, anche nella versione privacy”.

Pertanto segue perizia aggiornata con integrazioni richieste.

INDICE

LOTTO A – Beni in Pavia

Abitazione - N.C.E.U. Sezione B Fg. 19 mapp. 1271 sub.10 - 124

Conclusioni definitive.....	Pag. 8
1. Identificazione del bene oggetto della vendita.....	Pag. 10
2. Descrizione sommaria.....	Pag. 11
3. Stato di possesso.....	Pag. 12
4. Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 12
5. Altre informazioni per l'acquirente.....	Pag. 13
6. Precedenti proprietari.....	Pag. 14
7. Pratiche edilizie.....	Pag. 14
8. Descrizione immobile.....	Pag. 15
9. Certificazione energetica.....	Pag. 18
10. Valutazione complessiva del lotto.....	Pag. 18
Elenco Allegati.....	Pag. 21

LOTTO B – PARTE B1 – Beni in Ozzero (MI)

N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 23 sub. 1 – 2 - 702

Conclusioni definitive.....	Pag. 22
1. Identificazione del bene oggetto della vendita.....	Pag. 26
2. Descrizione sommaria.....	Pag. 27
3. Stato di possesso.....	Pag. 28
4. Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 28
5. Altre informazioni per l'acquirente.....	Pag. 31
6. Precedenti proprietari.....	Pag. 31
7. Pratiche edilizie.....	Pag. 31
8. Descrizione immobile.....	Pag. 32
9. Certificazione energetica.....	Pag. 36
10. Valutazione complessiva del lotto.....	Pag. 36
Elenco Allegati.....	Pag. 38

LOTTO B – PARTE B2 – Beni in Ozzero (MI)

N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 703 - 803

Conclusioni definitive.....	Pag. 39
1. Identificazione del bene oggetto della vendita.....	Pag. 44
2. Descrizione sommaria.....	Pag. 45
3. Stato di possesso.....	Pag. 46
4. Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 46
5. Altre informazioni per l'acquirente.....	Pag. 50
6. Precedenti proprietari.....	Pag. 50
7. Pratiche edilizie.....	Pag. 50
8. Descrizione immobile.....	Pag. 51
9. Certificazione energetica.....	Pag. 56
10. Valutazione complessiva del lotto.....	Pag. 57
Elenco Allegati.....	Pag. 59

LOTTO C – Beni in Ozzero (MI)

N.C.T. Fg. 3 mapp. 32 - 205

Conclusioni definitive.....	Pag. 60
1. Identificazione del bene oggetto della vendita.....	Pag. 62
2. Descrizione sommaria.....	Pag. 62
3. Stato di possesso.....	Pag. 62
4. Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 63
5. Altre informazioni per l'acquirente.....	Pag. 64
6. Precedenti proprietari.....	Pag. 64
7. Situazione urbanistica.....	Pag. 66
8. Descrizione immobile.....	Pag. 66
9. Valutazione complessiva del lotto.....	Pag. 67
Elenco Allegati.....	Pag. 69

LOTTO D – Beni in Ozero (MI)

N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 195

N.C.T. Fg. 3 mapp. 25 - 294

Conclusioni definitive.....	Pag. 69
1. Identificazione del bene oggetto della vendita.....	Pag. 71
2. Descrizione sommaria.....	Pag. 71
3. Stato di possesso.....	Pag. 72
4. Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 72
5. Altre informazioni per l'acquirente.....	Pag. 73
6. Precedenti proprietari.....	Pag. 73
7. Situazione urbanistica.....	Pag. 73
8. Descrizione immobile.....	Pag. 74
9. Valutazione complessiva del lotto.....	Pag. 75
Elenco Allegati.....	Pag. 77

LOTTO E – Beni in Ozero (MI)

N.C.T. Fg. 3 mapp. 70 – 95 – 96 – 97 – 123 – 124 – 179 - 212; Fg. 5 mapp. 35 – 371 –

518 – 520 – 521 - 523

Conclusioni definitive.....	Pag. 78
1. Identificazione del bene oggetto della vendita.....	Pag. 81
2. Descrizione sommaria.....	Pag. 83
3. Stato di possesso.....	Pag. 83
4. Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 83
5. Altre informazioni per l'acquirente.....	Pag. 84
6. Precedenti proprietari.....	Pag. 84
7. Situazione urbanistica.....	Pag. 84
8. Descrizione immobile.....	Pag. 93
9. Valutazione complessiva del lotto.....	Pag. 93
Elenco Allegati.....	Pag. 97

LOTTO F – Beni in Ozzero (MI)

N.C.E.U. Fg. 5 mapp. 29 sub.2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7; Fg. 5 mapp. 28 – 232 - 233

Conclusioni definitive.....	Pag. 98
1. Identificazione del bene oggetto della vendita.....	Pag. 100
2. Descrizione sommaria.....	Pag. 103
3. Stato di possesso.....	Pag. 103
4. Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 103
5. Altre informazioni per l'acquirente.....	Pag. 105
6. Precedenti proprietari.....	Pag. 105
7. Pratiche edilizie.....	Pag. 106
8. Descrizione immobile.....	Pag. 106
9. Certificazione energetica.....	Pag. 113
10. Valutazione complessiva del lotto.....	Pag. 114
Elenco Allegati.....	Pag. 116

LOTTO G – Beni in Ozzero (MI)

N.C.T. Fg. 3 mapp. 29 – 60 – 201 – 203 – 207 - 209

Conclusioni definitive.....	Pag. 117
1. Identificazione del bene oggetto della vendita.....	Pag. 118
2. Descrizione sommaria.....	Pag. 120
3. Stato di possesso.....	Pag. 120
4. Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 120
5. Altre informazioni per l'acquirente.....	Pag. 121
6. Precedenti proprietari.....	Pag. 121
7. Situazione urbanistica.....	Pag. 121
8. Descrizione immobile.....	Pag. 124
9. Valutazione complessiva del lotto.....	Pag. 124
Elenco Allegati.....	Pag. 126

LOTTO H – Beni in Ozzero (MI)

N.C.E.U. Fg. 5 mapp. 501; N.C.T. fg. 5 mapp.502

Conclusioni definitive.....	Pag. 128
1. Identificazione del bene oggetto della vendita.....	Pag. 131
2. Descrizione sommaria.....	Pag. 132
3. Stato di possesso.....	Pag. 132
4. Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 133
5. Altre informazioni per l'acquirente.....	Pag. 134
6. Precedenti proprietari.....	Pag. 134
7. Situazione urbanistica.....	Pag. 135
7.1 Pratiche edilizie.....	Pag. 136
8. Descrizione immobile.....	Pag. 136
9. Certificazione energetica.....	Pag. 138
10. Valutazione complessiva del lotto.....	Pag. 138
Elenco Allegati.....	Pag. 141

LOTTO L – Beni in Ozzero (MI)

N.C.T. fg. 3 mapp. 301 – 71 – 90 – 174 – 191 – 193 – 214 – 230 – 243

Conclusioni definitive.....	Pag. 142
1. Identificazione del bene oggetto della vendita.....	Pag. 143
2. Descrizione sommaria.....	Pag. 145
3. Stato di possesso.....	Pag. 145
4. Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 146
5. Altre informazioni per l'acquirente.....	Pag. 146
6. Precedenti proprietari.....	Pag. 147
7. Situazione urbanistica.....	Pag. 147
8. Descrizione immobile.....	Pag. 151
9. Valutazione complessiva del lotto.....	Pag. 151
Elenco Allegati.....	Pag. 154

RIEPILOGO.....	Pag. 155
-----------------------	-----------------

Beni in Ozzero (MI) - Via Venticinque Aprile n.22

Lotto B

Parte B.1

Abitazione villa - N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 23 sub. 1

Abitazione box - N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 23 sub. 2

Box - N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 702

CONCLUSIONI DEFINITIVE:

1) **Quota di proprietà del bene pignorato:** quota di proprietà di 1/1 per omissis (bene personale)

2) **Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato:** quota di proprietà di 1/1 per omissis (bene personale)

Iscrizioni

- sui mapp. Fg. 3 mapp. 23 sub. 1, Fg. 3 mapp. 23 sub. 2, Fg. 3 mapp. 24 sub. 702 tutti NCEU:

Iscrizione del 12/12/2002 – Registro Particolare 4825 Registro Generale 23210 Pubblico ufficiale Colli Giampaolo Repertorio 136480 del 05/12/2002 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito concesso alla ditta individuale “omissis -----” a favore di Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino S.C.R.L. per la quota di 1/1 di piena proprietà; nota bene: nella sezione “C” soggetti della nota vengono indicati come soggetti a favore: omissis ----- per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto, omissis per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà (terzo datore), ----- per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto (terzo datore).

- sui mapp. Fg. 3 mapp. 23 sub. 1, Fg. 3 mapp. 23 sub. 2, Fg. 3 mapp. 24 sub. 702, Fg.3 mapp. 24 sub. 803 tutti NCEU:

Iscrizione contro del 05/12/2014 – Registro Particolare 2627 Registro Generale 15828, Pubblico ufficiale Grossi Marcello Repertorio 3761/2496 del 04/12/2014 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.P.A. per la quota 1/1 di piena proprietà contro omissis in qualità di debitore ipotecario e “omissis ----- s.r.l.” in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni:

- su tutti i mappali del lotto:

Trascrizione del 22/04/2024 – Registro Particolare 5124 Registro Generale 7098 Pubblico ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 72/2024 del 03/04/2024 in forza di sentenza n. 63/2024 del 03-04-2024 Tribunale di Pavia, apertura di liquidazione giudiziale di omissis ----- di omissis e C. ----- nonché del socio accomandatario omissis, a favore di Massa dei creditori di omissis ----- di omissis e C. ----- nonché del socio ill. resp. omissis per la quota di 1/1 di piena proprietà contro omissis.

Stato di possesso del bene:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 2 maggio 2024 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dalla proprietà. L'accesso è avvenuto alla presenza del responsabile dell'Istituto vendite Giudiziarie di Pavia Marco Brigada e degli avvocati Laura Sambartolomeo (curatore) e Carlo Eugenio Monti (collega dell'Avv. Sambartolomeo).

Determinazione conclusiva del valore del bene pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

Valutazione immobili

immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt.	Val./mq.	Valore totale
fg.3 mapp.23 sub.1 PT - Abitazione	189,00	1	189,00	€ 700,00	€. 132.300,00
fg.3 mapp.23 sub.1 PT - Terrazzi	47,32	0,5	23,66	€ 700,00	€. 16.561,58
fg.3 mapp.23 sub.1 PS1 – Loc. accessori	115,00	0,3	34,50	€ 700,00	€. 24.150,00
fg.3 mapp.23 sub.2 PS1 - Autorimessa	88,00	0,50	44,00	€ 700,00	€. 30.800,00

fg.3 mapp.24 sub.702 PT - Autorimessa	81,00			A corpo	€ 20.000,00
Totale					€ 223.811,58

(1) La limitazione d'uso dovuta all'abitazione del conduttore è già stata quantificata in sede di stima.

a dedurre:

Spese di aggiornamento catastale:	€ 4.807,50
spese di sgombero arredo	€ 3.000,00
riduzione per mancanza di garanzie civili	€ 33.571,74
Prezzo base d'asta.....	€ 182.432,34

(diconsi centottantaduemilaquattocentotrentadue/34).

Criticità Varie:

Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia

L'edificio è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Villa unifamiliare e autorimessa:

Concessione edilizia n.2/1978 del 27-7-1978 relativa alla costruzione di un abitazione per il custode e un abitazione per il conduttore

Concessione edilizia n.7/81 del 20-5-1981 avente per oggetto: ampliamento della casa di abitazione del custode di cui alla pratica 2/1978

Concessione edilizia n.27/81 del 16-12-1981 per varianti in corso d'opera alla PE n.2/78

Concessione edilizia n.26/95 del 13-9-1995 per completamento della recinzione del lotto, costruzione copertura terrazzo nord ovest – casa di abitazione

Alle pratiche sopra descritte non risulta allegato il certificato di abitabilità.

Sono presenti modifiche interne ed esterne per le quali la sanatoria deve rispettare quanto previsto dal DPR n.380/2001.

Box:

Concessione edilizia n.11/1999 del 17-6-1999 avente per oggetto costruzione di n.3 box per autovetture.

Alla pratica sopra descritta non risulta allegato il certificato di abitabilità.

Sono presenti modifiche interne, esterne oltre al diverso posizionamento per le quali la sanatoria deve rispettare quanto previsto dal DPR n.380/2001.

Per la sanatoria necessitano pareri, verifiche statiche non di competenza dello scrivente pertanto non è possibile quantificare i costi.

Lotto B

Parte B.1

Abitazione villa (abitazione per il conduttore) - N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 23 sub. 1

Abitazione box (box dell'abitazione per il conduttore)- N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 23 sub. 2

Box - N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 702

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1) **Quota di proprietà del bene pignorato:** quota di proprietà di 1/1 per omissis (bene personale)

2) **Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato:** quota di proprietà di 1/1 per omissis (bene personale)

Unità immobiliari (quota di proprietà di 1/1 per omissis) ubicate nel Comune di Ozzero (MI) - Via Venticinque Aprile n.22

Villa unifamiliare abitazione per il conduttore (foglio 3 mappale 23 subalterno 1) distribuita su due piani fuori terra: il piano terreno si articola in soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, con vano scala di collegamento con il piano inferiore (sono presenti inoltre due terrazzi coperti in lato di sud ed un terrazzo coperto in lato di nord); il piano seminterrato è suddiviso in locale caldaia e locali accessori all'abitazione.

Al piano seminterrato è situata inoltre l'autorimessa (foglio 3 mappale 23 subalterno 2).

In corpo staccato è presente un fabbricato adibito a box (foglio 3 mappale 24 subalterno 702).

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Ozzero (MI):

Villa unifamiliare - abitazione:

N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 23 sub. 1, via Venticinque Aprile n.22 PT - PS1 cat. A/7 Classe 2

Consistenza 8,5 vani Superficie catastale 236 mq. rendita Euro 899,93;

Villa unifamiliare - autorimessa:

N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 23 sub. 2, via Venticinque Aprile n.22 PS1 cat. C/6 Classe 1

Consistenza 78 mq. Superficie catastale 78 mq. rendita Euro 145,02;

Box:

N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 702, via Venticinque Aprile n.22 PT cat. C/6 Classe 1

Consistenza 50 mq. Superficie catastale 80 mq. rendita Euro 92,96;

intestati a:

omissis nato a omissis (MI) il omissis C.F. omissis proprietà per 1/1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Villa unifamiliare abitazione per il conduttore (foglio 3 mappale 23 subalterno 1) distribuita su due piani fuori terra: il piano terreno si articola in soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, con vano scala di collegamento con il piano inferiore (sono presenti inoltre due terrazzi coperti in lato di sud ed un terrazzo coperto in lato di nord); il piano seminterrato è suddiviso in locale caldaia e locali accessori all'abitazione.

Al piano seminterrato è situata inoltre l'autorimessa (foglio 3 mappale 23 subalterno 2).

In corpo staccato è presente un fabbricato adibito a box (foglio 3 mappale 24 subalterno 702).

Caratteristiche della zona

L'area in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito della zona periferica dell'abitato del Comune di Ozzero (MI): dista circa un chilometro dal nucleo centrale della città. Sono presenti le urbanizzazioni primarie, mentre sono assenti le secondarie.

Caratteristiche zone limitrofe

Zone scarsamente edificate e urbanizzate, circondate da appezzamenti di terreno in lato di Nord, Sud, Est ed Ovest.

Principali collegamenti pubblici

Il comune di Ozzero è servito da linea di autopullman di collegamento con le principali località limitrofe. Il fabbricato è posizionato come già sopra specificato, in zona periferica non servita da detti servizi.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 17 maggio 2024 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dalla proprietà.

L'accesso è avvenuto alla presenza del responsabile dell'Istituto vendite Giudiziarie di Pavia Malinverni Roberto e degli avvocati Laura Sambartolomeo (curatore) e Carlo Eugenio Monti (collega dell'Avv. Sambartolomeo).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 16-12-2024.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: atto vincolo edilizio trascritto il 25-3-1987 reg. generale 3466 reg. part. 2535 .

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: trattasi di abitazione per il conduttore dell'attività agricola; servitù di passaggio atto notaio Battaglia Domenico del 18/01/1991 trascritto a Pavia il 16/02/1991 Registro Particolare 1807 Registro Generale 2201.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

La cancellazione dovrà essere relativa all'immobile oggetto del presente Lotto, gli annotamenti non saranno oggetto di cancellazione.

4.2.1. Iscrizioni:

- sui mapp. Fg. 3 mapp. 23 sub. 1, Fg. 3 mapp. 23 sub. 2, Fg. 3 mapp. 24 sub. 702
tutti NCEU:

- Iscrizione del 12/12/2002 – Registro Particolare 4825 Registro Generale 23210 Pubblico ufficiale Colli Giampaolo Repertorio 136480 del 05/12/2002 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito concesso alla

ditta individuale “omissis -----” a favore di Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino S.C.R.L. per la quota di 1/1 di piena proprietà; nota bene: nella sezione “C” soggetti della nota vengono indicati come soggetti a favore: omissis ----- per la quota di ½ per il diritto di usufrutto, omissis per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà (terzo datore), ----- per la quota di ½ per il diritto di usufrutto (terzo datore).

- sui mapp. Fg. 3 mapp. 23 sub. 1, Fg. 3 mapp. 23 sub. 2, Fg. 3 mapp. 24 sub. 702, Fg.3 mapp. 24 sub. 803 tutti NCEU:

- Iscrizione contro del 05/12/2014 – Registro Particolare 2627 Registro Generale 15828, Pubblico ufficiale Grossi Marcello Repertorio 3761/2496 del 04/12/2014 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.P.A. per la quota 1/1 di piena proprietà contro omissis in qualità di debitore ipotecario e “omissis ----- s.r.l” in qualità di debitore non datore.

4.2.2. *Trascrizioni:*

- su tutti i mappali del lotto:

- Trascrizione del 22/04/2024 – Registro Particolare 5124 Registro Generale 7098 Pubblico ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 72/2024 del 03/04/2024 in forza di sentenza n. 63/2024 del 03-04-2024 Tribunale di Pavia, apertura di liquidazione giudiziale di omissis ----- di omissis e C. ----- nonché del socio accomandatario omissis, a favore di Massa dei creditori di omissis ----- di omissis e C. ----- nonché del socio ill. resp. omissis per la quota di 1/1 di piena proprietà contro omissis.

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali**

4.3.1. *Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:*

L'edificio è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Villa unifamiliare e autorimessa:

Concessione edilizia n.2/1978 del 27-7-1978 relativa alla costruzione di un abitazione per il custode e un'abitazione per il conduttore

Concessione edilizia n.7/81 del 20-5-1981 avente per oggetto: ampliamento della casa di abitazione del custode di cui alla pratica 2/1978

Concessione edilizia n.27/81 del 16-12-1981 per varianti in corso d'opera alla PE n.2/78

Concessione edilizia n.26/95 del 13-9-1995 per completamento della recinzione del lotto, costruzione copertura terrazzo nord ovest – casa di abitazione

Alle pratiche sopra descritte non risulta allegato il certificato di abitabilità.

Sono presenti difformità a livello di partizioni interne ed alcune difformità esterne (tra cui la presenza di una tettoia) per le quali la sanatoria deve rispettare quanto previsto dal DPR n.380/2001, previa verifica di compatibilità paesaggistica.

Box:

Concessione edilizia n.11/1999 del 17-6-1999 avente per oggetto costruzione di n.3 box per autovetture.

Alla pratica sopra descritta non risulta allegato il certificato di abitabilità.

Sono presenti modifiche interne, esterne oltre al diverso posizionamento per le quali la sanatoria deve rispettare quanto previsto dal DPR n.380/2001.

Per la sanatoria necessitano pareri, verifiche statiche non di competenza dello scrivente pertanto non è possibile quantificare i costi.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Dal confronto tra la scheda catastale N.C.E.U. e lo stato dei luoghi la situazione non corrisponde.

Necessita aggiornamento della mappa tramite procedura pregeo e redazione di nuove planimetria tramite procedura Docfa.

I costi previsti sono euro 3.500,00 oltre IVA e CPA in totale euro 4.483,50, diritti catastali euro 324,00. Totale aggiornamento catastale euro 4.807,50.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese normali per la gestione di unità immobiliari ad uso residenziale abitazione per il conduttore

Cause in corso: non risultano cause trascritte.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito o successioni a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, e precisamente:

la provenienza del bene risulta anteriore al ventennio:

atto di donazione notaio Ventura del 22-6-1979 repertorio 36442 trascritto a Pavia il 18-7-1979 reg. part. 4310 reg. generale 5658 (allegato in copia)

7. PRATICHE EDILIZIE

L'edificio è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Villa unifamiliare e autorimessa:

Concessione edilizia n.2/1978 del 27-7-1978 relativa alla costruzione di un abitazione per il custode e un abitazione per il conduttore

Concessione edilizia n.7/81 del 20-5-1981 avente per oggetto: ampliamento della casa di abitazione del custode di cui alla pratica 2/1978

Concessione edilizia n.27/81 del 16-12-1981 per varianti in corso d'opera alla PE n.2/78

Concessione edilizia n.26/95 del 13-9-1995 per completamento della recinzione del lotto, costruzione copertura terrazzo nord ovest – casa di abitazione

Alle pratiche sopra descritte non risulta allegato il certificato di abitabilità.

Box:

Concessione edilizia n.11/1999 del 17-6-1999 avente per oggetto costruzione di n.3 box per Autovetture.

La situazione dei luoghi non corrisponde con la documentazione presente nelle pratiche edilizie. (vedi quanto riportato la punto 4).

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

8.1. DESCRIZIONE ANALITICA

Villa unifamiliare abitazione per il conduttore (foglio 3 mappale 23 subalterno 1) distribuita su due piani fuori terra: il piano terreno si articola in soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, con vano scala di collegamento con il piano inferiore (sono presenti inoltre due terrazzi coperti in lato di sud ed un terrazzo coperto in lato di nord); il piano seminterrato è suddiviso in locale caldaia e locali accessori all'abitazione.

Al piano seminterrato è situata inoltre l'autorimessa (foglio 3 mappale 23 subalterno 2).

In corpo staccato è presente un fabbricato adibito a box (foglio 3 mappale 24 subalterno 702).

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Ozzero (MI):

Villa unifamiliare - abitazione:

N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 23 sub. 1, via Venticinque Aprile n.22 PT - PS1 cat. A/7 Classe 2

Consistenza 8,5 vani Superficie catastale 236 mq. rendita Euro 899,93;

Villa unifamiliare - autorimessa:

N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 23 sub. 2, via Venticinque Aprile n.22 PS1 cat. C/6 Classe 1

Consistenza 78 mq. Superficie catastale 78 mq. rendita Euro 145,02;

Box:

N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 702, via Venticinque Aprile n.22 PT cat. C/6 Classe 1

Consistenza 50 mq. Superficie catastale 80 mq. rendita Euro 92,96;

intestati a:

omissis nato a omissis (MI) il omissis C.F. omissis proprietà per 1/1.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
fg.3 mapp.23 sub.1 PIANO TERRA Abitazione			
Soggiorno	58,66	Ovest	normali
Cucina	15,32	Nord	normali
Bagno	3,96	Nord	normali
Bagno	12,15	Est	normali
Camera	15,37	Est	normali
Camera	15,35	Sud	normali
Camera	16,84	Sud	normali
Vano scala	8,64	Nord	normali
PIANO TERRA Terrazzi			
Terrazzo coperto	18,17	Nord	normali
Terrazzo coperto	17,86	Sud	normali
Terrazzo coperto	11,28	Sud	normali
PIANO SEMINTERRATO Locali accessori			
Cantina	53,20	---	normali
Cantina	6,00	Nord	normali
Cantina	33,70	Nord	normali
Locale caldaia	10,00	Nord	normali
fg.3 mapp.23 sub.2 PIANO SEMINTERRATO Autorimessa			
Autorimessa	82,46	Est	normali
fg.3 mapp.24 sub.702 PIANO TERRA			
Autorimessa	70,50	Est	normali

Altezza interna locali abitazione 270 cm.

fg.3 mapp.23 sub.1 - Superficie lorda complessiva - abitazione PT:	mq. 189,00
fg.3 mapp.23 sub.1 - Superficie calpestabile complessiva - abitazione PT:	mq. 146,29
fg.3 mapp.23 sub.1 - Superficie lorda complessiva - terrazzi PT:	mq. 47,32
fg.3 mapp.23 sub.1 - Superficie calpestabile complessiva - terrazzi PT:	mq. 47,32
fg.3 mapp.23 sub.1 - Superficie lorda complessiva - Loc. accessori PS1:	mq. 115,00
fg.3 mapp.23 sub.1 - Superficie calp. complessiva - Loc. accessori PS1:	mq. 102,91
fg.3 mapp.23 sub.2 - Superficie lorda complessiva - Autorimessa PS1:	mq. 88,00
fg.3 mapp.23 sub.2 - Superficie calpestabile complessiva - Autorimessa PS1:	mq. 82,46
fg.3 mapp.24 sub.702 - Superficie lorda complessiva - Autorimessa PT:	mq. 81,00
fg.3 mapp.24 sub.702 - Superficie calpestabile complessiva - Autorimessa PT:	mq. 70,50

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - ABITAZIONE

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	tegole;
<i>Fondazioni:</i>	non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;
<i>Scale:</i>	pedate - alzate in serizzo;
<i>Strutture verticali:</i>	muratura e CA.

Componenti Edilizie

<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno con vetrocamera e persiane;
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno tamburato con sopra luce ;
<i>Pareti interne:</i>	muratura;
<i>Pavimentazione interna:</i>	parquet e ceramica;
<i>Rivestim. interni:</i>	piastrelle in ceramica;

Caratteristiche Impianti

<i>Elettrico:</i>	presente;
<i>Idrico:</i>	presente;
<i>Termico:</i>	presente, autonomo con caldaia a pellet con elementi radianti in ghisa;

Telefonico: presente;

Ascensore: non presente;

Impianto allarme: presente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – AUTORIMESSA ESTERNA

Caratteristiche Strutturali

Copertura: tegole;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Scale: non presenti;

Strutture verticali: muratura e CA – presenti fessurazioni nelle murature verticali

Componenti Edilizie

Infissi esterni: serramenti in legno;

Infissi interni: non presenti;

Pareti interne: non presenti;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Rivestim. interni: non presenti;

Caratteristiche Impianti

Elettrico: presente;

Idrico: non presente;

Termico: non presente;

Telefonico: non presente;

Ascensore: non presente;

Impianto allarme: non presente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con delibera di Giunta Regionale n. X/3868 del 17-07-2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criteri di stima

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

10.2 Fonti di informazione

Osservatorio mercato immobiliare: Ozzero

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Ozzero

10.3 Valutazione delle superfici

La valutazione viene fatta considerando l'intera proprietà, con la formazione di un lotto.

Si precisa che il valore riportato nelle banche quotazioni immobiliari (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate per l'immobile in oggetto per ville e villini aventi stato conservativo normale, ha un valore minimo di €. 900,00/Mq e un valore massimo di €. 1.300,00/Mq. Posizionati in zona centrale/centro urbano.

Viene applicata una decurtazione in quanto l'immobile si trova in zona periferica dell'abitato.

immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt.	Val./mq.	Valore totale
fg.3 mapp.23 sub.1 PT - Abitazione	189,00	1	189,00	€ 700,00	€. 132.300,00
fg.3 mapp.23 sub.1 PT - Terrazzi	47,32	0,5	23,66	€ 700,00	€. 16.561,58
fg.3 mapp.23 sub.1 PS1 – Loc. accessori	115,00	0,3	34,50	€ 700,00	€. 24.150,00
fg.3 mapp.23 sub.2 PS1 - Autorimessa	88,00	0,50	44,00	€ 700,00	€. 30.800,00
fg.3 mapp.24 sub.702 PT - Autorimessa	81,00			A corpo	€. 20.000,00
Totale					€. 223.811,58

Valore complessivo del lotto: **€. 223.811,58** a cui viene applicata la seguente riduzione per mancanza di garanzie civili alla vendita: €. 223.811,58 x 15% = €. 33.571,74.

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo

Decurtazioni relative a lavori di ripristino danni:	nessuno
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	(1)
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese di aggiornamento catastale:	€ 4.807,50
Pratica edilizia	non quantificabili
Diritti comunali	non quantificabili
spese di sgombero arredo	€ 3.000,00
riduzione per mancanza di garanzie civili	€ 33.571,74

(1) La limitazione d'uso dovuta all'abitazione del conduttore è già stata quantificata in sede di stima.

10.5. Prezzo base d'asta

In funzione del punto 10.3 e 10.4 il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in **€ 182.432,34** (*diconsi euro centottantaduemilaquattocentotrentadue/34*).

LOTTO B – PARTE B.1 - Allegati:

Documentazione fotografica;

Visura catastale;

Elaborato planimetrico;

Schede catastali;

Verbale di sopralluogo;

Atto di provenienza;

Pratiche edilizie;

Visure ipotecarie;

Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.).

Beni in Ozzero (MI) - Via Venticinque Aprile n.22

Lotto B

Parte B.2

Capannone - N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 703

Appartamento capannone - N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 803

CONCLUSIONI DEFINITIVE:

1) **Quota di proprietà del bene pignorato:** quota di proprietà di 1/1 per ----- (bene personale)

2) **Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato:**
quota di proprietà di 1/1 per ----- (bene personale)

Iscrizioni:

- sui mapp. Fg. 3 mapp. 23 sub. 1, Fg. 3 mapp. 23 sub. 2, Fg. 3 mapp. 24 sub. 702 tutti NCEU:

Iscrizione del 12/12/2002 – Registro Particolare 4825 Registro Generale 23210 Pubblico ufficiale Colli Giampaolo Repertorio 136480 del 05/12/2002 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito concesso alla ditta individuale “-----” a favore di Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino S.C.R.L. per la quota di 1/1 di piena proprietà; nota bene: nella sezione “C” soggetti della nota vengono indicati come soggetti contro: ----- per la quota di ½ per il diritto di usufrutto, ----- per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà (terzo datore), ----- per la quota di ½ per il diritto di usufrutto (terzo datore).

- sui mapp. Fg. 3 mapp. 23 sub. 1, Fg. 3 mapp. 23 sub. 2, Fg. 3 mapp. 24 sub. 702, Fg.3 mapp. 24 sub. 803 tutti NCEU:

Iscrizione contro del 05/12/2014 – Registro Particolare 2627 Registro Generale 15828, Pubblico ufficiale Grossi Marcello Repertorio 3761/2496 del 04/12/2014 ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.P.A. per la quota 1/1 di piena proprietà contro ----- in qualità di debitore ipotecario e “----- s.r.l” in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni:

- su tutti i mappali del lotto:

Trascrizione del 22/04/2024 – Registro Particolare 5124 Registro Generale 7098 Pubblico ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 72/2024 del 03/04/2024 in forza di sentenza n. 63/2024 del 03-04-2024 Tribunale di Pavia, apertura di liquidazione giudiziale di ----- di ----- e C. ----- nonché del socio accomandatario -----, a favore di Massa dei creditori di ----- di ----- e C. ----- nonché del socio ill. resp. ----- per la quota di 1/1 di piena proprietà contro -----.

Stato di possesso del bene:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta libero a disposizione della proprietà.

L'accesso è avvenuto alla presenza del responsabile dell'Istituto vendite Giudiziarie di Pavia Marco Brigada e degli avvocati Laura Sambartolomeo (curatore) e Carlo Eugenio Monti (collega dell'Avv. Sambartolomeo).

Determinazione conclusiva del valore del bene pignorato ed indicazione sintetica degli

abbattimenti di valore applicati:

Valutazione immobili

immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt.	Val./mq.	Valore totale
Fg.3 m.24 sub.703 PT – Capannone	1514,00	1	1514	€ 200,00	€. 302.800,00
Fg.3 m.24 sub.703 PT – tettoia Capannone	891,48	1	891,48	€ 100,00	€. 89.148,00
Fg.3 m.24 sub.703 PT – Pesa	A corpo				€5.000,00
Fg.3 m.24 sub.703 P1 - Uffici	121,00	1	121,00	€ 400,00	€. 48.400,00
Fg.3 m.24 sub.703 P1 - Abitazione	126,00	1	126,00	€ 400,00	€. 50.400,00
Totale					€. 498.748,00

a dedurre:

spese di sgombero arredo	€. 3.000,00
riduzione per mancanza di garanzie civili	€. 74.812,20
Prezzo base d'asta.....	€. 420.935,80

(diconsi euro quattrocentoventimilanoventotrentacinque/80).

Criticità Varie:

Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia

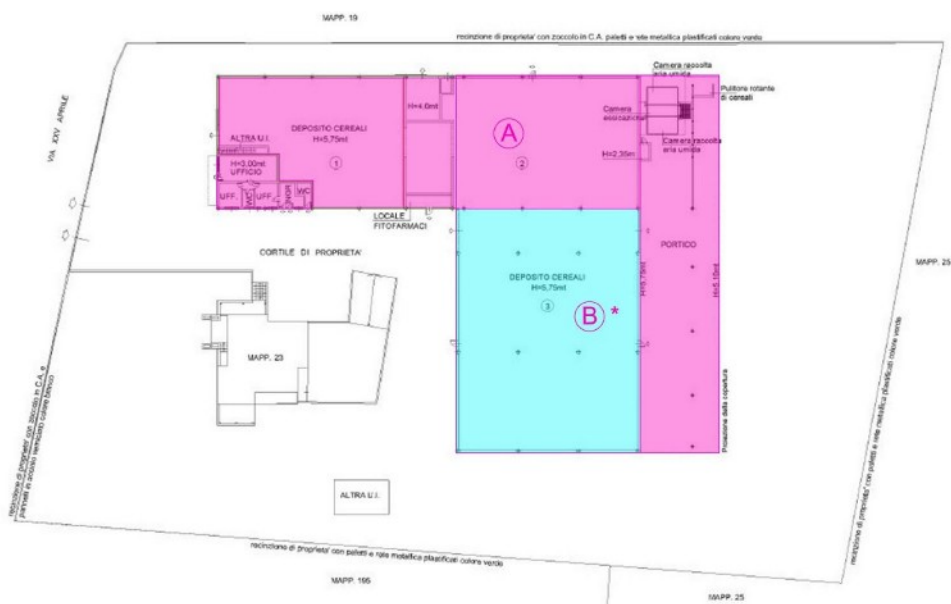
L'edificio è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.2/1978 del 27-7-1978 relativa alla costruzione di un'abitazione per il custode, un'abitazione per il conduttore e capannone (si precisa che nella Concessione rilasciata risulta indicata la costruzione di un'abitazione per il custode e di un'abitazione per il conduttore, mentre nei disegni allegato risulta anche il capannone).
- Concessione edilizia n.41/82 prot. 457 del 30/10/1982 relativa alla costruzione di pensilina.
- Concessione edilizia n.40/85 prot. 1122 del 20/12/1986 relativa ad ampliamento capannone ad uso deposito attrezzi agricoli, cereali – granaglie.
- Concessione edilizia n.22/87 prot. 1690 del 12/09/1987 per realizzazione di nuovo essicatoio.
- Concessione edilizia n.23/87 prot. 1681 del 15/07/1988 relativa alla costruzione di uffici all'interno del capannone esistente adibito a deposito di cereali.
- Concessione edilizia n.30/1988 prot. 1682 del 28/05/1990 relativa alla costruzione di pensilina a copertura dell'aia.
- Concessione edilizia n.5/1988 prot. 457 del 20/01/1990 relativa alla costruzione di un locale all'interno del capannone esistente da adibire a deposito concimi – agibilità n.5/88 del 15/05/1990.
- Avviso di rilascio Concessione edilizia n. 9/92 del 25/06/2001 con richiesta di integrazioni e pagamento oneri: per quanto messo a disposizione dall'ufficio tecnico comunale la

Concessione edilizia non risulta rilasciata, pertanto detta porzione di ampliamento risulta non autorizzata (e pertanto abusiva).

- permesso di costruire in sanatoria n.15/2015 del 5-4-2016 per realizzazione di nuovo impianto essiccatore e ampliamento portico.

Da un raffronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie la situazione non corrisponde allo stato dei luoghi in particolare la porzione di immobile evidenziata in tinta azzurro e con la lettera B* non risulta autorizzata e pertanto non oggetto di valutazione.



Lo scrivente non è in grado di rispondere ai riguardo della possibilità di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 (visto anche la rilevante superficie dell'immobile) in quanto necessitano verifiche statiche non di competenza dello scrivente e la definizione delle seguenti pratiche edilizie :

- Permesso di costruire n. 9/92 del 25/06/2001 in quanto era stata effettuata da parte del Comune di Ozzero una richiesta di integrazioni e pagamento oneri mai assolta

Si precisa comunque che per la definizione delle pratiche non complete giacenti presso l'ufficio tecnico comunale necessita l'applicazione di quanto previsto dal DPR 380/2001. La destinazione d'uso dell'immobile (per la parte autorizzata) è quella agricola, per l'utilizzo con diversa destinazione occorre pratica edilizia di variazione di destinazione d'uso nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/2001.

Lotto B

Parte B.2

Capannone - N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 703

Appartamento capannone - N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 803

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1) **Quota di proprietà del bene pignorato:** quota di proprietà di 1/1 per ----- (bene personale)

2) **Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato:** quota di proprietà di 1/1 per ----- (bene personale)

Unità immobiliari (quota di proprietà di 1/1 per -----) ubicate nel Comune di Ozzero (MI) - Via Venticinque Aprile n.22

Foglio 3 Mappale 24 Subalterno 703:

Capannone a forma di "L" con portico adiacente al lato longitudinale verso Est, suddiviso in due depositi cereali, uno spazio di collegamento fra i due depositi, un ripostiglio con accesso da esterno, due locali (di cui uno adibito a stoccaggio fitofarmaci) aventi entrambi accesso da esterno; inoltre una parte del capannone risulta distribuita su due piani fuori terra: la porzione al piano terra si articola in tre uffici, un disimpegno con locale W.C., un ingresso ed un locale W.C. avente accesso da esterno.

Foglio 3 Mappale 24 Subalterno 803:

Porzione di capannone a destinazione residenziale al servizio dell'attività agricola ubicata al piano primo (accessibile mediante scala con accesso da capannone piano terra sub. 703) che si articola in soggiorno, cucina, ripostiglio, due disimpegni, due camere ed un locale bagno. La descrizione sopra riportata è quella del complesso edilizio esistente, vedi comunque i capitoli 4-5-8 ed in particolare il capitolo 10.3.

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Ozzero (MI):

Capannone:

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 703, via Venticinque Aprile n.22 PT cat. D/7 -
rendita Euro 22.718,00;

Appartamento pertinenziale capannone:

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 803, via Venticinque Aprile n.22 P1 cat. A/3 Classe
4 Consistenza 6,0 vani Superficie catastale 126 mq. escluse aree scoperte 126
mq. rendita Euro 325,37;

intestati a:

----- nato a Cuggiono (MI) il ----- C.F. ----- proprietà
per 1/1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Foglio 3 Mappale 24 Subalterno 703:

Capannone a forma di "L" con portico adiacente al lato longitudinale verso Est, suddiviso in due depositi cereali, uno spazio di collegamento fra i due depositi, un ripostiglio con accesso da esterno, due locali (di cui uno adibito a stoccaggio fitofarmaci) aventi entrambi accesso da esterno; inoltre una parte del capannone risulta distribuita su due piani fuori terra: la porzione al piano terra si articola in tre uffici, un disimpegno con locale W.C., un ingresso ed un locale W.C. avente accesso da esterno.

Foglio 3 Mappale 24 Subalterno 803:

Porzione di capannone a destinazione residenziale al servizio dell'attività agricola ubicata al piano primo (accessibile mediante scala con accesso da capannone piano terra sub. 703) che si articola in soggiorno, cucina, ripostiglio, due disimpegni, due camere ed un locale bagno.

La descrizione sopra riportata è quella del complesso edilizio esistente, vedi comunque i capitoli 4-5-8 ed in particolare il capitolo 10.3.

Caratteristiche della zona

L'area in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito della zona periferica dell'abitato del Comune di Ozzero (MI): dista circa un chilometro dal nucleo centrale della città. Sono presenti le urbanizzazioni primarie, mentre sono assenti le secondarie.

Caratteristiche zone limitrofe

Zone scarsamente edificate e urbanizzate, circondate da appezzamenti di terreno in lato di Nord, Sud, Est ed Ovest.

Principali collegamenti pubblici

Il comune di Ozzero è servito da linea di autopullman di collegamento con le principali località limitrofe. Il fabbricato è posizionato come già sopra specificato, in zona periferica non servita da detti servizi.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta libero a disposizione della proprietà.

L'accesso è avvenuto alla presenza del responsabile dell'Istituto vendite Giudiziarie di Pavia Marco Brigada e degli avvocati Laura Sambartolomeo (curatore) e Carlo Eugenio Monti (collega dell'Avv. Sambartolomeo).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 16-12-2024.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: atto vincolo edilizio trascritto il 25-3-1987 reg. generale 3466 reg. part. 2535.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: trattasi di immobile ad uso agricolo in quanto i titoli edilizi (ove presenti) indicano immobile a destinazione agricola.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

La cancellazione dovrà essere relativa all'immobile oggetto del presente Lotto, gli annotamenti non saranno oggetto di cancellazione.

4.2.1. Iscrizioni:

- sui mapp. Fg. 3 mapp. 23 sub. 1, Fg. 3 mapp. 23 sub. 2, Fg. 3 mapp. 24 sub. 702 tutti NCEU:

- Iscrizione del 12/12/2002 – Registro Particolare 4825 Registro Generale 23210 Pubblico ufficiale Colli Giampaolo Repertorio 136480 del 05/12/2002 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito concesso alla ditta individuale “-----” a favore di Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino S.C.R.L. per la quota di 1/1 di piena proprietà; nota bene: nella sezione “C” soggetti della nota vengono indicati come soggetti contro: ----- per la quota di ½ per il diritto di usufrutto, ----- per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà (terzo datore), ----- per la quota di ½ per il diritto di usufrutto (terzo datore).

- sui mapp. Fg. 3 mapp. 23 sub. 1, Fg. 3 mapp. 23 sub. 2, Fg. 3 mapp. 24 sub. 702, Fg.3 mapp. 24 sub. 803 tutti NCEU:

- Iscrizione contro del 05/12/2014 – Registro Particolare 2627 Registro Generale 15828, Pubblico ufficiale Grossi Marcello Repertorio 3761/2496 del 04/12/2014 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.P.A. per la quota 1/1 di piena proprietà contro ----- in qualità di debitore ipotecario e “----- s.r.l” in qualità di debitore non datore.

4.2.2. Trascrizioni:

- su tutti i mappali del lotto:

- Trascrizione del 22/04/2024 – Registro Particolare 5124 Registro Generale 7098 Pubblico ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 72/2024 del 03/04/2024 in forza

di sentenza n. 63/2024 del 03-04-2024 Tribunale di Pavia, apertura di liquidazione giudiziale di ----- di ----- e C. ----- nonché del socio accomandatario -----, a favore di Massa dei creditori di ----- di ----- e C. ----- nonché del socio ill. resp. ----- per la quota di 1/1 di piena proprietà contro -----.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

L'edificio è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.2/1978 del 27-7-1978 relativa alla costruzione di un'abitazione per il custode, un'abitazione per il conduttore e capannone (si precisa che nella Concessione rilasciata risulta indicata la costruzione di un'abitazione per il custode e di un'abitazione per il conduttore, mentre nei disegni allegato risulta anche il capannone).
- Concessione edilizia n.41/82 prot. 457 del 30/10/1982 relativa alla costruzione di pensilina.
- Concessione edilizia n.40/85 prot. 1122 del 20/12/1986 relativa ad ampliamento capannone ad uso deposito attrezzi agricoli, cereali – granaglie.
- Concessione edilizia n.22/87 prot. 1690 del 12/09/1987 per realizzazione di nuovo essicatoio.
- Concessione edilizia n.23/87 prot. 1681 del 15/07/1988 relativa alla costruzione di uffici all'interno del capannone esistente adibito a deposito di cereali.
- Concessione edilizia n.30/1988 prot. 1682 del 28/05/1990 relativa alla costruzione di pensilina a copertura dell'aia.
- Concessione edilizia n.5/1988 prot. 457 del 20/01/1990 relativa alla costruzione di un locale all'interno del capannone esistente da adibire a deposito concimi – agibilità n.5/88 del 15/05/1990.
- Avviso di rilascio Concessione edilizia n. 9/92 del 25/06/2001 con richiesta di integrazioni e pagamento oneri: per quanto messo a disposizione dall'ufficio tecnico comunale la

Concessione edilizia non risulta rilasciata, pertanto detta porzione di ampliamento risulta non autorizzata (e pertanto abusiva).

- permesso di costruire in sanatoria n.15/2015 del 5-4-2016 per realizzazione di nuovo impianto essiccatore e ampliamento portico.

Da un raffronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie la situazione non corrisponde allo stato dei luoghi in particolare la porzione di immobile evidenziata in tinta azzurro e con la lettera B* non risulta autorizzata e pertanto non oggetto di valutazione.



Lo scrivente non è in grado di rispondere ai riguardo della possibilità di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 (visto anche la rilevante superficie dell'immobile) in quanto necessitano verifiche statiche non di competenza dello scrivente e la definizione delle seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta Permesso di costruire n. 9/92 del 05/06/1992 in quanto era stata effettuata da parte del Comune di Ozzero in data 25/06/2001 una richiesta di integrazioni e pagamento oneri mai assolta.

Si precisa comunque che per la definizione delle pratiche non complete giacenti presso l'ufficio tecnico comunale necessita l'applicazione di quanto previsto dal DPR 380/2001. La destinazione d'uso dell'immobile (per la parte autorizzata) è quella agricola, per l'utilizzo con diversa destinazione occorre pratica edilizia di variazione di destinazione d'uso nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/2001.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Dal confronto tra la scheda catastale N.C.E.U. e lo stato dei luoghi la situazione corrisponde.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese normali per la gestione di un capannone destinato a magazzino e di un'unità adibita a residenza / uffici. E' presente oltre alle normali utenze (elettrica, gas, telefonica, acquedotto) un'utenza di Acqua pubblica relativa al pozzo antincendio avente un canone annuo relativo all'anno 2024 di euro 156,36.

Cause in corso: non risultano cause trascritte.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito o successioni a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, e precisamente:

la provenienza del bene risulta anteriore al ventennio:

atto di donazione notaio Ventura del 22/06/1979 repertorio 36442 trascritto a Pavia il 18/07/1979 reg. part. 4310 reg. generale 5658 (allegato in copia).

7. PRATICHE EDILIZIE

L'edificio è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.2/1978 del 27-7-1978 relativa alla costruzione di un'abitazione per il custode, un'abitazione per il conduttore e capannone (si precisa che nella Concessione rilasciata risulta indicata la costruzione di un'abitazione per il custode e di un'abitazione per il conduttore, mentre nei disegni allegato risulta anche il capannone).

- Concessione edilizia n.41/82 prot. 457 del 30/10/1982 relativa alla costruzione di pensilina.
- Concessione edilizia n.40/85 prot. 1122 del 20/12/1986 relativa ad ampliamento capannone ad uso deposito attrezzi agricoli, cereali – granaglie.
- Concessione edilizia n.22/87 prot. 1690 del 12/09/1987 per realizzazione di nuovo essicatoio.
- Concessione edilizia n.23/87 prot. 1681 del 15/07/1988 relativa alla costruzione di uffici all'interno del capannone esistente adibito a deposito di cereali.
- Concessione edilizia n.30/1988 prot. 1682 del 28/05/1990 relativa alla costruzione di pensilina a copertura dell'aia.
- Concessione edilizia n.5/1988 prot. 457 del 20/01/1990 relativa alla costruzione di un locale all'interno del capannone esistente da adibire a deposito concimi – agibilità n.5/88 del 15/05/1990.
- Avviso di rilascio Concessione edilizia n. 9/92 del 25/06/2001 con richiesta di integrazioni e pagamento oneri: per quanto messo a disposizione dall'ufficio tecnico comunale la Concessione edilizia non risulta rilasciata, pertanto detta porzione di ampliamento risulta non autorizzata (e pertanto abusiva).
- permesso di costruire in sanatoria n.15/2015 del 5-4-2016 per realizzazione di nuovo impianto essicatoio e ampliamento portico.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

8.1. DESCRIZIONE ANALITICA

Foglio 3 Mappale 24 Subalterno 703:

Capannone a forma di "L" con portico adiacente al lato longitudinale verso Est, suddiviso in due depositi cereali, uno spazio di collegamento fra i due depositi, un ripostiglio con accesso da esterno, due locali (di cui uno adibito a stoccaggio fitofarmaci) aventi entrambi accesso da esterno; inoltre una parte del capannone risulta distribuita su due piani fuori

terra: la porzione al piano terra si articola in tre uffici, un disimpegno con locale W.C., un ingresso ed un locale W.C. avente accesso da esterno.

Foglio 3 Mappale 24 Subalterno 803:

Porzione di capannone a destinazione residenziale al servizio dell'attività agricola ubicata al piano primo (accessibile mediante scala con accesso da capannone piano terra sub. 703) che si articola in soggiorno, cucina, ripostiglio, due disimpegni, due camere ed un locale bagno.

La descrizione sopra riportata è quella del complesso edilizio esistente, vedi comunque i capitoli 4-5-8 ed in particolare il capitolo 10.3.

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Ozzero (MI):

Capannone:

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 703, via Venticinque Aprile n.22 PT cat. D/7 - rendita Euro 22.718,00;

Appartamento pertinenziale capannone:

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 803, via Venticinque Aprile n.22 P1 cat. A/3 Classe 4 Consistenza 6,0 vani Superficie catastale 126 mq. escluse aree scoperte 126 mq. rendita Euro 325,37;

intestati a:

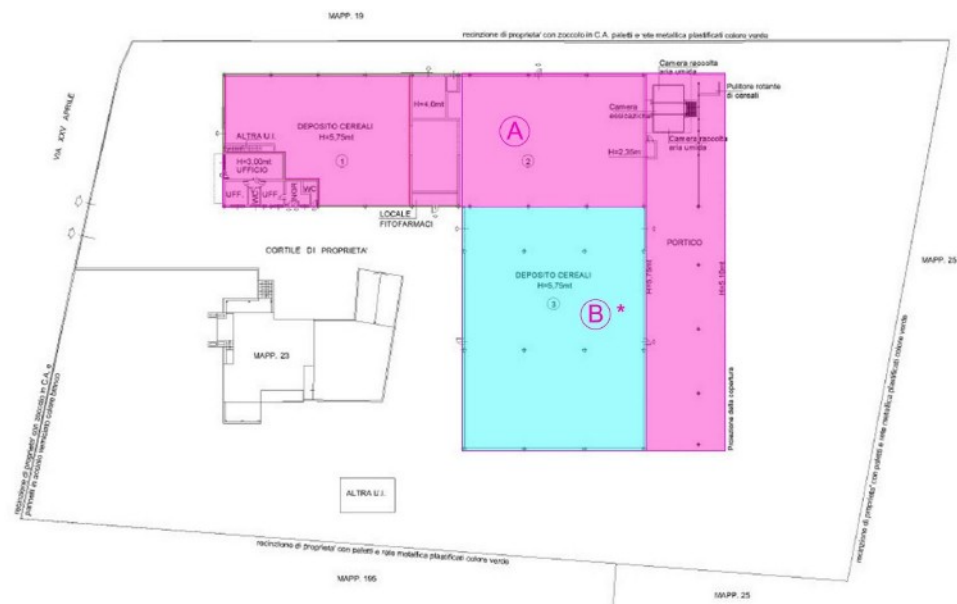
----- nato a Cuggiono (MI) il ----- C.F. ----- proprietà per 1/1.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
Fg. 3 mapp. 24 sub. 703 PIANO TERRA Capannone			
Deposito cereali	566,00	Ovest	normali
Locale	41,00	Nord	normali
Ripostiglio	4,70	Nord	normali
Spazio collegamento	91,00	---	normali
Locale fitofarmaci	15,00	Sud	normali
Deposito cereali *	2027,00	Est	normali

Fg. 3 mapp. 24 sub. 703 PIANO TERRA Uffici			
Ufficio	42,00	Ovest	normali
Ufficio	15,80	Sud	normali
Ufficio	15,40	Sud	normali
Disimpegno	2,40	---	normali
WC	5,76	Sud	normali
Ingresso	13,70	Sud	normali
WC	6,50	Sud	normali
Fg. 3 mapp. 24 sub. 703 PIANO TERRA Portico			
Portico	891,48	Est	normali
Fg. 3 mapp. 24 sub. 803 PIANO PRIMO Appartamento			
Soggiorno	32,25	Ovest	normali
Cucina	14,11	Sud	normali
Ripostiglio	6,30	---	normali
Disimpegno	2,24	---	normali
Camera	18,26	Sud	normali
Camera	15,36	Sud	normali
Disimpegno	3,15	---	normali
Bagno	5,66	Sud	normali
Scala	9,00	---	normali

Altezza interna capannone 575 cm. - Uffici PT 300 cm. - Abitazione P1 270 cm.

Porzione B * Nota 1: Superficie non oggetto di stima in quanto immobile non in regola dal punto di vista urbanistico.



Fg.3 m.24 sub.703 - Superficie lorda complessiva - Capannone PT: mq. 2.816,00

Fg.3 m.24 sub.703 - Superficie calpestabile compl. - Capannone PT: mq. 2.744,90

Fg.3 m.24 sub.703 - Superficie lorda complessiva - Uffici PT: mq. 121,00

Fg.3 m.24 sub.703 - Superficie calpestabile complessiva - Uffici PT: mq. 101,70

Fg.3 m.24 sub.703 - Superficie lorda complessiva - Portico PT: mq. 891,48

Fg.3 m.24 sub.703 - Superficie calpestabile compl. - Portico PT: mq. 891,48

Fg.3 m.24 sub.803 - Superficie lorda complessiva - Appartamento P1:mq. 126,00

Fg.3 m.24 sub.803 - Superficie calp. complessiva - Appartamento P1:mq. 106,30

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fg.3 m.24 sub.703 - CAPANNONE

Caratteristiche Strutturali

Copertura: struttura cls prefabbricata – lastre / lastre eternit;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Scale comuni: non presenti;

Strutture verticali: prefabbricato in cls.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: serramenti in metallo – portone sezionale;

Infissi interni: -----

Pareti interne: pannelli cls;

Pavimentazione interna: cemento;

Rivestim. interni: bagno accesso da esterno - piastrelle in ceramica;

Controsoffitto: non presente.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: presente;

Idrico: presente;

Termico: non presente;

Telefonico: non presente;

Citofonico: non presente;

Ascensore: non presente;

Impianto allarme: non presente;

Impianto antincendio: presente.

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Fg.3 m.24 sub.703 – UFFICI PT - Fg.3 m.24 sub.803 – ABITAZIONE P1

Caratteristiche Strutturali

Copertura: cap;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Scale comuni: scala collegamento al P1 rivestimento in granito (appartamento di cui al sub. 803);

Strutture verticali: prefabbricato in cls.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: serramenti in alluminio al P1 – metallo PT;

Infissi interni: porte in legno tamburato zona uffici e abitazione;

Pareti interne: muratura;

Pavimentazione interna: ceramica zona uffici e abitazione / battuto di cemento capannone;

Rivestim. interni: piastrelle in ceramica zona servizi Pt e P1;

Caratteristiche Impianti

Elettrico: presente;

Idrico: presente;

Termico: presente – radiatori in ghisa zona uffici e abitazione;

Telefonico: presente;

Citofonico: presente;

Ascensore: non presente;

Impianto allarme: non presente;

Impianto antincendio: presente.

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con delibera di Giunta Regionale n. X/3868 del 17-07-2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criteri di stima

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

10.2 Fonti di informazione

Osservatorio mercato immobiliare: Milano

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Ozzero

10.3 Valutazione delle superfici

La valutazione viene fatta considerando l'intera proprietà, con la formazione di un lotto.

Si precisa che per il comune di Ozzero non sono presenti Valori, si riporta quanto indicato per il comune di Abbiategrasso (comune confinante) il valore riportato nelle banche quotazioni immobiliari (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate per l'immobile in oggetto per capannoni industriali aventi stato conservativo normale, ha un valore minimo di €. 350,00/Mq e un valore massimo di €. 650,00/Mq.

Viene applicata una riduzione dovuta a:

la destinazione d'uso dell'immobile è quella agricola

il comune di Abbiategrasso presenta valori di stima superiori

La stima che segue è relativa solamente alle parti di immobile autorizzate per le quali è stata rilasciata regolare permesso edilizio (vedi planimetria sopra riportata)

immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt.	Val./mq.	Valore totale
Fg.3 m.24 sub.703 PT – Capannone	1514,00	1	1514	€ 200,00	€. 302.800,00
Fg.3 m.24 sub.703 PT – tettoia Capannone	891,48	1	891,48	€ 100,00	€. 89.148,00

Fg.3 m.24 sub.703 PT – Pesa	A corpo				€.5.000,00
Fg.3 m.24 sub.703 P1 - Uffici	121,00	1	121,00	€ 400,00	€. 48.400,00
Fg.3 m.24 sub.703 P1 - Abitazione	126,00	1	126,00	€ 400,00	€. 50.400,00
Totale					€. 498.748,00

Valore complessivo del lotto: €. 498.748,00 a cui viene applicata la seguente riduzione per

mancanza di garanzie civili alla vendita: €. 498.748,00 x 15% = €. 74.812,20.

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo

Decurtazioni relative a lavori di ripristino danni: nessuno

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese di aggiornamento catastale: nessuna

Pratica edilizia non quantificabili

Diritti comunali non quantificabili

spese di sgombero arredo €. 3.000,00

riduzione per mancanza di garanzie civili €. 74.812,20

10.5. Prezzo base d'asta

In funzione del punto 10.3 e 10.4 il prezzo a base d'asta viene determinato

complessivamente in €. **420.935,80** (*diconsi euro*

quattrocentoventimilanovetrentacinque/80).

LOTTO B2 – Allegati:

Documentazione fotografica;

Visura catastale;

elaborato planimetrico;

Schede catastali;

Verbale di sopralluogo;

Atto di provenienza;

Pratiche edilizie;

Visure ipotecarie;

Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.);

Utenza acqua pubblica pozzo antincendio

Coerenze Lotto B (Parte B.1 e Parte B.2 in un sol corpo) partendo da nord in senso

orario:

Foglio 3 Mappali 292, 25, 195, 299.

Bene in Ozzero (MI)

Lotto C

CONCLUSIONI DEFINITIVE:

- 1) **Quota di proprietà del bene pignorato:** quota di proprietà di 1/1 per ----- (bene personale).
- 2) **Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato:** quota di proprietà di 1/1 per ----- (bene personale).

Iscrizioni

- Sul N.C.T. Fg. 3 mapp. 205

Iscrizione del 31/10/2019 – Registro Particolare 3446 Registro Generale 18735 Pubblico ufficiale Cellerino Luisa repertorio 46720/12544 del 30/10/2019, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni per la quota di 1/1 piena proprietà e contro ----- in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà e “----- s.r.l.” in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni:

- Su tutti i mappali del lotto:

Trascrizione del 22/04/2024 – Registro Particolare 5124 Registro Generale 7098 Pubblico ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 72/2024 del 03/04/2024 in forza di sentenza n. 63/2024 del 03-04-2024 Tribunale di Pavia, apertura di liquidazione giudiziale di ----- di ----- e C. ----- nonché del socio accomandatario -----, a favore di: Massa dei creditori di “----- di ----- e C. -----” nonché del socio ----- per la quota di 1/1 di piena proprietà contro -----.

Stato di possesso del bene:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 18-7-2024 gli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento risultavano coltivati per circa metà nel lato prospiciente il mappale 60.

Non risultano contratti attivi d'affitto (ved. Dichiarazione Agenzia delle Entrate allegata).

Determinazione conclusiva del valore del bene pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

C.T. Fg. 3 n. 205

mq. 17.984 a Euro 4,00 = € 71.936,00

C.T. Fg. 3 n. 32

mq. 590 a Euro 4,00 = € 2.360,00

Totale generale € 74.296,00

a dedurre:

Riduzione per mancanza di garanzie civili € 11.144,40

Prezzo base d'asta..... **€ 63.151,60**

(diconsi euro sessantremilacentocinquantuno/60).

Criticità Varie:

Nessuna.

Bene in Ozzero (MI)

Lotto C

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreni (quota di proprietà di 1/1 per ----- (bene personale) ubicati nel Comune di Ozzero (MI)

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Ozzero (MI):

- N.C.T. Fg. 3 mapp. 32 porz. AA bosco misto classe 1 superficie are 05 ca 00 R.D. 1,03- R.A. 0,15;
- N.C.T. Fg. 3 mapp. 32 porz. AB bosco alto classe 2 superficie are 00 ca 90 R.D. 0,12- R.A. 0,01;
- N.C.T. Fg. 3 mapp. 205 semin. irrig classe 1 superficie ha 1 are 79 ca 84 R.D. 156,04 - R.A. 171,83;

intestati a:

----- nato a Cuggiono (MI) il ----- C.F. ----- proprietà per 1/1;

Coerenze da nord e proseguendo in senso orario:

Foglio 3 mapp. 30, 31, canale, mapp.259, 203, 60.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Terreno agricolo a giacitura pianeggiante.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 18-7-2024 gli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento risultavano coltivati per circa metà nel lato prospiciente il mappale 60.

Non risultano contratti attivi d'affitto (ved. Dichiarazione Agenzia delle Entrate allegata).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 16-12-2024.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: vedi certificato di destinazione urbanistica.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

La cancellazione dovrà essere relativa all'immobile oggetto del presente Lotto, gli annotamenti non saranno oggetto di cancellazione.

4.2.1. Iscrizioni:

- Sul N.C.T. Fg. 3 mapp. 205
- Iscrizione del 31/10/2019 – Registro Particolare 3446 Registro Generale 18735 Pubblico ufficiale Cellerino Luisa repertorio 46720/12544 del 30/10/2019, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni per la quota di 1/1 piena proprietà e contro ----- in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà e “----- s.r.l.” in qualità di debitore non datore.

4.2.2. Trascrizioni:

- Su tutti i mappali del lotto:
- Trascrizione del 22/04/2024 – Registro Particolare 5124 Registro Generale 7098 Pubblico ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 72/2024 del 03/04/2024 in forza di sentenza n. 63/2024 del 03-04-2024 Tribunale di Pavia, apertura di liquidazione giudiziale di ----- di ----- e C. ----- nonché del socio accomandatario

-----, a favore di: Massa dei creditori di “----- di ----- e C.
-----” nonché del socio ----- per la quota di 1/1 di piena proprietà contro
-----.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti relative alla gestione di un appezzamento di terreno agricolo oltre alle spese dovute al consorzio di bonifica ex Ticino Villoresi quale contributo per la conservazione della rete e degli impianti.

Altre spese: nessuna.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito o successioni a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, e precisamente:

mappale 205 – fg.3

quota di $\frac{1}{2}$ successione di ----- nata il 19-8-1935 deceduta il 22-11-2012 trascritta il 15-1-2014 reg. generale 429 – reg. part.312; accettazione tacita di eredità atto notarile pubblico del 30-10-2019 notaio Cellerino Luisa rep.46720/12544 trascritto il 31-10-2019 reg. generale 18736 reg. particolare. 12264; si rileva che la quota riportata nella successione di ----- trascritta il 15-1-2014 reg. generale 429 – reg. part.312 riporta una quota di piena proprietà di $\frac{1}{2}$ anziché una quota di comproprietà di $\frac{54}{72}$ precisando che detta quota di $\frac{54}{72}$ è frutto di rettifica atto notarile pubblico del 25/11/2011 notaio Scordio Letterio trascrizione del 23/10/2019 Registro Generale 18045 Registro Particolare 11824, pertanto necessita anche della rettifica di detta successione.

quota di $\frac{1}{2}$ atto notarile pubblico Scordio Letterio del 25-11-2011 rep.12222 10324 trascritto il 22-12-2011 reg. generale 21986 reg. part. 13683 e successiva rettifica atto notarile pubblico del 25/11/2011 notaio Scordio Letterio trascrizione del 23/10/2019 Registro Generale 18045 Registro Particolare 11824.

Le provenienze delle quote presenti nell'atto pubblico Scordio Letterio del 25-11-2011 rep.12222 /10324 sono:

- nota di trascrizione Registro Generale 3157 Registro Particolare 1773 del 07/02/2006 atto amministrativo del 23/12/2004 – certificato di denunciata successione di -----

- nota di trascrizione Registro Generale 26234 Registro Particolare 15011 del 06/11/2006 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25/10/2006 Rep. 34875 / 6070 Notaio Scaglioni Gianni;

mappale 32 – fg.3

quota di $\frac{1}{2}$ successione di ----- nata il 19-8-1935 deceduta il 22-11-2012 trascritta il 15-1-2014 reg. generale 429 – reg. part.312; si rileva che la quota riportata nella successione di ----- trascritta il 15-1-2014 reg. generale 429 – reg. part.312 riporta una quota di piena proprietà di $\frac{1}{2}$ anziché una quota di comproprietà di $\frac{54}{72}$ precisando che detta quota di $\frac{54}{72}$ è frutto di rettifica atto notarile pubblico del 25/11/2011 notaio Scordio Letterio trascrizione del 23/10/2019 Registro Generale 18045 Registro Particolare 11824, pertanto necessita anche della rettifica di detta successione.

quota di $\frac{1}{2}$ atto notarile pubblico Scordio Letterio del 25-11-2011 rep.12222 10324 trascritto il 22-12-2011 reg. generale 21986 reg. part. 13683 e successiva rettifica atto notarile pubblico del 25/11/2011 notaio Scordio Letterio trascrizione del 23/10/2019 Registro Generale 18045 Registro Particolare 11824.

Le provenienze delle quote presenti nell'atto pubblico Scordio Letterio del 25-11-2011 rep.12222 /10324 sono:

- nota di trascrizione Registro Generale 3157 Registro Particolare 1773 del 07/02/2006 atto amministrativo del 23/12/2004 – certificato di denunciata successione di -----

- nota di trascrizione Registro Generale 26234 Registro Particolare 15011 del 06/11/2006 scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25/10/2006 Rep. 34875 / 6070 Notaio Scaglioni Gianni;

- nota di trascrizione Registro Generale 16592 Registro Particolare 10006 del 20/08/2010
atto amministrativo del 15/07/2010 – certificato di denunciata successione di
-----;

7. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto ha provveduto in data 13/09/2024 prot. 4304 a richiedere CDU relativo alle
aree oggetto di perizia. Si allega il certificato e si riportano i dati da esso desunti.

1) Mappali di cui al C.T. Fg. 3 n. 205 - 32

Nell'ambito del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), strumento urbanistico vigente del
Comune di Ozzero, il suddetto immobile risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
“ZONE SOGGETTE ALLA NORMATIVA DEL PARCO DEL TICINO: Zone G2: zone di
pianura irrigua a prevalente vocazione agricola”;

parte FASCE DI RISPETTO E VINCOLO DI INEDIFICABILITA': fascia di inedificabilità
di fossi e canali pari a 5 mt. ex R.R.3/2010.

Studio geologico:

parte Classe di fattibilità geologica 2pgt piana alluvionale superiore FATTIBILITA' CON
MODESTE LIMITAZIONI;

parte Classe di fattibilità geologica 4rp reticolo idrico – pozzi idropotabili FATTIBILITA'
CON GRAVI LIMITAZIONI.

I suddetti dati sono desunti dal Certificazione di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato
dal Comune di Ozzero Prot. n. 0000708/2025 del 10/02/2025.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

8.1. DESCRIZIONE ANALITICA

Appezamento di terreno agricolo di forma rettangolare (in un sol corpo) con andamento
pianeggiante. L'accesso al fondo oggetto di perizia è praticato attraverso strada privata a
limite di particella.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

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

9.2 Fonti di informazione

Tabella valori agricoli medi: Città Metropolitana di Milano.

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Ozzero.

9.3 Valutazione delle superfici

La valutazione viene fatta considerando l'intera proprietà, con la formazione di un solo lotto.

Per la stima come valore di partenza si fa riferimento a quello indicato dai Valori Agricoli Medi delle zone circostanti.

Vengono presi in esame i dati del Comune di Vigevano poiché pur essendo in altra provincia risulta nelle immediate vicinanze con caratteristiche di tipologia di conduzione dei terreni agricoli identiche a quelle del comune di Ozzero.

L'area ha una destinazione urbanistica ad uso agricolo.

Per quanto sopra esposto la valutazione viene redatta nel modo seguente:

C.T. Fg. 3 n. 205

mq. 17.984 a Euro 4,00 = € 71.936,00

C.T. Fg. 3 n. 32

mq. 590 a Euro 4,00 = € 2.360,00

Totale generale € 74.296,00

(dicono euro settantaquattromiladuecentonovantasei /00)

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo

Decurtazioni relative a lavori di ripristino danni:	nessuno
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese di aggiornamento catastale	nessuna
Riduzione per mancanza di garanzie civili	€ 11.144,40

9.5. Prezzo base d'asta

In funzione del punto 10.3 e 10.4 il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in €. **63.151,60** (*diconsi euro sessantremilacentocinquantuno/60*).

LOTTO C - Allegati:

Documentazione fotografica;

Visura catastale;

Estratto di mappa;

Verbale di sopralluogo;

Atto di provenienza;

Visure ipotecarie;

Certificato di Destinazione Urbanistica;

Dichiarazione Agenzia Entrate;

V.A.M. Valori Agricoli Medi

Bene in Ozzero (MI)

Lotto D

CONCLUSIONI DEFINITIVE:

- 1) **Quota di proprietà del bene pignorato:** quota di proprietà di 1/1 per ----- (bene personale)
- 2) **Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato:** quota di proprietà di 1/1 per ----- (bene personale).

Iscrizioni

- su N.C.T. Fg. 3 mapp. 25 – 294 (ex 48)

Iscrizione del 31/10/2019 – Registro Particolare 3446 Registro Generale 18736 Pubblico ufficiale Cellerino Luisa repertorio 46720/12544 del 30/10/2019, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni per la quota di 1/1 piena proprietà e contro ----- in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà e “----- s.r.l.” in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- Su tutti i mappali del lotto:

Trascrizione del 22/04/2024 – Registro Particolare 5124 Registro Generale 7098 Pubblico ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 72/2024 del 03/04/2024 in forza di sentenza n. 63/2024 del 03-04-2024 Tribunale di Pavia, apertura di liquidazione giudiziale di ----- di ----- e C. ----- nonché del socio accomandatario -----, a favore di: Massa dei creditori di “----- di ----- e C. -----” nonché del socio ----- per la quota di 1/1 di piena proprietà contro -----.

Stato di possesso del bene:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 18-7-2024 gli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento risultavano coltivati.

Non risultano contratti attivi d'affitto (ved. Dichiarazione Agenzia delle Entrate allegata).

Determinazione conclusiva del valore del bene pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

NC.E.U. FG.3 mapp.195 corrispondente C.T. Fg. 3 n. 195

mq. 3818 a Euro 4,00 = € 15.272,00

C.T. Fg. 3 n. 25

mq. 21695 a Euro 4,00 = € 86.780,00

C.T. Fg. 3 n. 294

mq. 6605 a Euro 4,00 = € 26.420,00

Totale generale € 128.472,00

a dedurre:

Spese di aggiornamento catastale €. 192,15

Riduzione per mancanza di garanzie civili €. 19.270,80

Prezzo base d'asta..... €. **109.009,05**

(diconsi euro centonovemilanove/05)

Criticità Varie:

Si rileva che il mappale 195 del foglio 3, identificato catastalmente come area urbana: nella normalità dei casi l'area urbana è una superficie adibita a corte priva di fabbricati che ha una forte valenza urbana; nel caso in oggetto l'area si configura come terreno agricolo in continuità con le superfici di sud e di est adiacente, pertanto necessita il passaggio all'N.C.T.. L'onorario per tale pratica può essere stimato in Euro 150,00 oltre IVA e cpa, per un totale di Euro 192,15.

Bene in Ozzero (MI)

Lotto D

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreni (quota di proprietà di 1/1 per ----- (bene personale) ubicati nel Comune di Ozzero (MI)

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Ozzero (MI):

Area urbana:

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 195, via Venticinque Aprile SNC PT cat. F/1 - Consistenza 3818 mq.;
- N.C.T. Fg. 3 mapp. 25 semin. irrig classe 1 superficie ha 2 are 16 ca 95 R.D. 188,24 - R.A. 207,28;
- N.C.T. Fg. 3 mapp 294 seminativo classe 1 superficie are 66 ca 05 R.D. 42,64 - R.A. 40,93;

intestati a:

----- nato a Cuggiono (MI) il ----- C.F. ----- proprietà per 1/1;

Si rileva che il mappale 195 del foglio 3, identificato catastalmente come area urbana: nella normalità dei casi l'area urbana è una superficie adibita a corte priva di fabbricati che ha una forte valenza urbana; nel caso in oggetto l'area si configura come terreno agricolo in continuità con le superfici di sud e di est adiacente, pertanto necessita il passaggio all'N.C.T.. L'onorario per tale pratica può essere stimato in Euro 150,00 oltre IVA e cpa, per un totale di Euro 192,15.

Coerenze da nord e proseguendo in senso orario:

mapp. 24, 292, 288, 289, 58, 291, 290, 148, 57, 295, 299.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Terreno agricolo a giacitura pianeggiante.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 18-7-2024 gli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento risultavano coltivati.

Non risultano contratti attivi d'affitto (ved. Dichiarazione Agenzia delle Entrate allegata).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 16-12-2024.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: vedi certificato di destinazione urbanistica; su mappale 294 (ex 48) servitù di passaggio atto notaio Battaglia Domenico del 18/01/1991 trascritto a Pavia il 16/02/1991 Registro Particolare 1807 Registro Generale 2201.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

La cancellazione dovrà essere relativa all'immobile oggetto del presente Lotto, gli annotamenti non saranno oggetto di cancellazione.

4.2.1. Iscrizioni:

- su N.C.T. Fg. 3 mapp. 25 – 294 (ex 48)
- Iscrizione del 31/10/2019 – Registro Particolare 3446 Registro Generale 18736 Pubblico ufficiale Cellerino Luisa repertorio 46720/12544 del 30/10/2019, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni per la quota di 1/1 piena proprietà e contro ----- in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà e “----- s.r.l.” in qualità di debitore non datore.

4.2.2. Trascrizioni:

- Su tutti i mappali del lotto:

- Trascrizione del 22/04/2024 – Registro Particolare 5124 Registro Generale 7098 Pubblico ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 72/2024 del 03/04/2024 in forza di sentenza n. 63/2024 del 03-04-2024 Tribunale di Pavia, apertura di liquidazione giudiziale di ----- di ----- e C. ----- nonché del socio accomandatario -----, a favore di: Massa dei creditori di “----- di ----- e C. -----” nonché del socio ----- per la quota di 1/1 di piena proprietà contro -----.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti relative alla gestione di un appezzamento di terreno agricolo oltre alle spese dovute al consorzio di bonifica ex Ticino Villoresi quale contributo per la conservazione della rete e degli impianti.

Altre spese: nessuna.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito o successioni a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, e precisamente:

la provenienza del bene risulta anteriore al ventennio:

atto di donazione notaio Ventura del 22-6-1979 repertorio 36442 trascritto a Pavia il 18-7-1979 reg. part. 4310 reg. generale 5658 (allegato in copia).

7. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto ha provveduto in data 13/09/2024 prot. 4304 a richiedere CDU relativo alle aree oggetto di perizia. Si allega il certificato e si riportano i dati da esso desunti.

Foglio 3 mapp. n. 25:

P.G.T. VIGENTE:

- parte AREE EXTRAURBANE: Zone EA1: aree produttive agricole

- parte ZONE SOGGETTE ALLA NORMATIVA DEL PARCO DEL TICINO: Zone G2:

zone di pianura irrigua a prevalente vocazione agricola-;

P.T.C. PARCO TICINO VIGENTE:

- parte PERIMETRO ZONE “IC” Zone di iniziativa comunale orientata”.
- parte ZONE “G2” Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola

STUDIO GEOLOGICO:

- parte Classe di fattibilità geologica 2pgt piana alluvionale superiore FATTIBILITA’ CON MODESTE LIMITAZIONI
- parte Classe di fattibilità geologica 4rp reticolo idrico – pozzi idropotabili FATTIBILITA’ CON gravi limitazioni

Foglio 3 mapp. n. 195-294:

P.G.T. VIGENTE:

- AREE EXTRAURBANE: Zone EA1: aree produttive agricole

P.T.C. PARCO TICINO VIGENTE:

PERIMETRO ZONE “IC” Zone di iniziativa comunale orientata”.

STUDIO GEOLOGICO:

parte Classe di fattibilità geologica 3as fascia di scarpata alluvionale FATTIBILITA’ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- parte Classe di fattibilità geologica 2pgt piana alluvionale superiore FATTIBILITA’ CON MODESTE LIMITAZIONI

I suddetti dati sono desunti dal Certificazione di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Ozzero Prot. n. 0000708/2025 del 10/02/2025.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

8.1. DESCRIZIONE ANALITICA

Appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare con andamento pianeggiante.

L'accesso al fondo oggetto di perizia è praticato attraverso strada privata a limite di particella.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

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

9.2 Fonti di informazione

Tabella valori agricoli medi: Città Metropolitana di Milano.

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Ozzero.

9.3 Valutazione delle superfici

La valutazione viene fatta considerando l'intera proprietà, con la formazione di un solo lotto.

Per la stima come valore di partenza si fa riferimento a quello indicato dai Valori Agricoli Medi delle zone circostanti.

Vengono presi in esame i dati del Comune di Vigevano poiché pur essendo in altra provincia risulta nelle immediate vicinanze con caratteristiche di tipologia di conduzione dei terreni agricoli identiche a quelle del comune di Ozzero.

L'area ha una destinazione urbanistica ad uso agricolo.

Per quanto sopra esposto la valutazione viene redatta nel modo seguente:

NC.E.U. FG.3 mapp.195 corrispondente C.T. Fg. 3 n. 195

mq. 3818 a Euro 4,00 = € 15.272,00

C.T. Fg. 3 n. 25

mq. 21695 a Euro 4,00 = € 86.780,00

C.T. Fg. 3 n. 294

mq. 6605 a Euro 4,00 = € 26.420,00

Totale generale € 128.472,00

(diconsi euro centoventottomilaquattrocentosettantadue/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo

Decurtazioni relative a lavori di ripristino danni:	nessuno
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese di aggiornamento catastale	€. 192,15
Riduzione per mancanza di garanzie civili	€. 19.270,80

9.5. Prezzo base d'asta

In funzione del punto 10.3 e 10.4 il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in €. **109.009,05 (diconsi euro centonovemilanove/05).**

LOTTO D - Allegati:

Documentazione fotografica;

Visura catastale;

Estratto di mappa;

Verbale di sopralluogo;

Atto di provenienza;

Visure ipotecarie;

Certificato di Destinazione Urbanistica;

Dichiarazione Agenzia Entrate;

V.A.M. Valori Agricoli Medi