
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
FALLIMENTARE

FALLIMENTO

XX XXXXXXXX XX S.R.L.

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO SOCIO

R.F. N° 60/2017

CURATORE

Avv. Oreste Michele Fasano

BENI IN VIGEVANO (PV)

Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*

Lotto 1	pag. 2
Lotto 2	pag. 11
Lotto 3	pag. 20
Lotto 4	pag. 26
Lotto 5	pag. 33
Lotto 6	pag. 40
Lotto 7	pag. 46
Lotto 6	pag. 53

Immobili in Vigevano (PV)

LOTTO 1

Quota di 1/1

➤ IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Vigevano (PV) in Via Egidio Sacchetti n° 12. Sono costituiti da una unità immobiliare ad uso abitativo posta a piano primo di un edificio condominiale. L'abitazione è così articolata: soggiorno – cucina, disimpegno, due bagni, camera, guardaroba e un balcone; annesso all'abitazione vi è un locale ad uso cantina posto a piano interrato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV) come segue:

- Foglio 52, Mappale 3206 sub 7 – 3231 sub 7, categoria: A/2, classe: 2, consistenza: 4,5 vani, Via Egidio Sacchetti n° 12, piano: S1 – 1, superficie totale: 75 mq, superficie totale escluse aree scoperte: 70 mq, rendita € 592,63.

Intestati a:

- XX XXXXXXXX XX s.r.l. con sede in Roma, C.F.: XXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali delle particelle 3231- 3206 (secondo mappa CT):

Nord: Via Sacchetti, Est: mappale 495, Sud: mappali 3204 e 50, Ovest: altro foglio.

Coerenze dell'abitazione (Mp 3231/7): N: Parti comuni (Mp 3231/1), E: Parti comuni (Mp 3231/1), S: vuoto su corte; O: Mp 3231/8.

Coerenze della cantina (Mp 3206/7): N: Mp 3206/9; E: Mp 3206/10, S: Parti comuni (Mp 3206/1); O: Mp 3206/6.

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWWW WWWWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il 18.11.2011 ai n.ri 10751/7156 (allegati).

L'edificio condominiale è stato edificato tra il 2007 e il e il 2009.

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano non utilizzati e incompleti, ossia mancanti di pavimenti, rivestimenti e con gli impianti posati solo in parte.

Lo stato complessivo dei beni è accettabile, visto anche l'abbandono degli stessi.

Si segnalano esiti da infiltrazioni d'acqua nel locale bagno 2. Non determinabile se le infiltrazioni sono state riparate.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- Decreto Sequestro Preventivo n° 147 di rep. del 16.02.2012 emesso dal Tribunale di Vigevano, trascritto a Vigevano il 06.03.2012 ai n.ri 1964/1473, a favore di Erario dello Stato e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 25.03.2016 ai n.ri 2255/395.
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4705/725.
- Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione n° 8765/9717 di rep. del 25.01.2017 emessa da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., per complessivi € 3.268.033,44 (capitale 1.634.016,72), a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.; Ipoteca iscritta a Vigevano il 27.0.2017 ai n.ri 722/60.
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4703/723.
- Verbale di Pignoramento Immobili n° 932 di rep. del 20.02.2017 emesso dal Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 27.03.2017 ai n.ri 2555/1756, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4704/724.
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n° 60 di rep. del 08.05.2017 emessa dal Tribunale di Roma, trascritto a Vigevano il 23.06.2017 ai n.ri 5467/3751, a favore di Fallimento di "XX XXXXXXXX XX s.r.l." Società Responsabilità

Limitata con Socio Unico e contro “XX XXXXXXXX XX s.r.l.” Società
Responsabilità Limitata con Socio Unico;

➤ **PROPRIETA’**

In base all’ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue
(allegati):

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWW
WWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e
successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per
trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il
18.11.2011 ai n.ri 10751/7156.

Alla WWWWW WWWW WWWW Srl i beni sono pervenuti da ZZZZZZZ Srl, a
seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 128792 del 21.04.20210.

Alla ZZZZZZZ Srl i beni sono pervenuti da Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll
Mmm e Aaaaa, a seguito Atto Notaio Rizzi Francesco Rep 9803 del
04.05.2007.

Ai Sigg. Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll Mmm e Aaaaa per titoli ante
ventennio.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T.
Comunale e ricadono nella zona “Tessuto chiuso ad alta densità” di cui
all’Art. 31 delle NA del PdR.

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l’Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche

edilizie (allegati stralci):

- Permesso di Costruire PT N° 589/2006 PG N° 19763 del 11.06.2007;
- Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria PT N° 589/2006 PG N° 59997 del 20.11.2009
- Denuncia di Inizio Attività per variante PT N° 589/2006 PG N° 60531 del 23.12.2009,
- Fine Lavori in data 01.02.2010 PG N° 5429.

➤ **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto di cui alla DIA in variante del 2009, non si rilevano particolari differenze distributive. Si segnala come il vano cieco, indicato a progetto come ripostiglio-lavanderia, abbia, in realtà, allacci compatibili con un secondo servizio igienico. L'utilizzo come servizio igienico richiede la ventilazione forzata, al momento non presente e di difficile realizzazione, in assenza di apposite canalizzazione a muro.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le planimetrie catastali del 2009, si riscontrano solo difformità sulle destinazioni d'uso degli ambienti. Il locale ripostiglio-lavanderia è indicato come bagno, valgano le considerazioni già svolte sulla necessità di aerazione forzata. Il locale guardaroba è indicato come camera, pur non avendone i requisiti, stante la superficie inferiore ai 9 mq minimi previsti per camera singola dal DM 05.07.1975.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti*

relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.

Spese condominiali annue: L'edificio condominiale denominato "Condominio Armilla" è amministrato dalla Studio Mito 48 di Vigevano, C.so Novara n° 48.

I millesimi di proprietà, relativi all'appartamento e cantina sono pari a 31,97 ‰, quelli relativi alla pulizia fosse biologiche a 31,97 ‰_{856,65} e quelli relativi all'ascensore a 33,5520 ‰.

Le spese condominiali medie sono pari a circa € 850,00.

Le spese condominiali arretrate, relative all'immobile sono pari, al 30.04.2023 a € 18.738,65, di cui € 805,06 relativi alla gestione 01.05.2022 – 30.04.2023.

Altre spese: nessuna reperita dallo scrivente.

Cause in corso: nessuna individuata in base agli atti accessibili (Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'AdE).

➤ CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Edificio ad uso capannone e abitazione

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura parte a tetto a falde e parte a terrazzi.

Fondazioni: struttura in cemento armato in normali condizioni.

Solai: solaio in latero cemento o in predalle (PS1-PT), in normali condizioni.

Strutture verticali: a telaio in pilastri di C.A. con tamponamenti in laterizio, in normali condizioni.

Scala interna: in cemento armato con gradini rivestiti in pietra.

Ascensore: condominiale con sbarco anche al piano interrato.

Componenti Edilizie

- Infissi esterni:* serramenti in legno con vetrocamera, zanzariera e tapparella in PVC, il tutto in condizioni accettabili. Presente un vetro rotto
- Infissi interni:* porta di ingresso blindata con pannellatura in legno, in buone condizioni, porte interne assenti.
- Pareti esterne:* parte intonacate e dipinte, parte con rivestimento a pannelli, in normali condizioni.
- Pavim. interna:* assente, presente solo sottofondo, in normali condizioni.
- Rivestimenti interni:* assenti.
- Plafoni e pareti:* intonaco a gesso in tutti i locali, tranne i bagni, ove è a civile (rustico per le zone da rivestire), in condizioni accettabili, presenti alcuni esiti di infiltrazioni d'acqua dal piano superiore.
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni.
- Balcone:* solaio in cemento armato, pavimento in klinker e parapetto in ferro, il tutto in condizioni accettabili.
- Cantina:* pavimento in battuto di cls, plafone con solaio a vista, portina in lamiera zincata, impianto elettrico canalizzato a vista.

Caratteristiche Impianti

- Elettrico:* sottotraccia - *tensione di rete:* 230 V – posati solo i cavi, assente tutta la componentistica.
- Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e

scarico *-apparecchi alimentati*: bagno 1: piatto doccia e predisposizione per vaso, bidet e lavello, bagno 2: predisposizione per lavello, vaso, bidet, allaccio lavatrice, in normali condizioni.

Termico: condominiale con radiatori in ghisa in normali condizioni.

Condizionamento: presenti due unità split e gruppo esterno. Non accertabile se ancora funzionante a 15 anni dalla posa.

➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari, Borsino Immobiliare.

Stima del valore commerciale

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

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

Superfici di riferimento per l'abitazione:

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
Appartamento			
PIANO PRIMO			

Soggiorno – cucina	23,80	Sud	Al rustico
Disimpegno	2,30		Al rustico
Bagno 1	6,30	Sud	Al rustico
Bagno 2	3,10		Al rustico
Guardaroba	7,40	Sud	Al rustico
Camera	14,70	Sud	Al rustico
Balcone	16,00		Accettabili
PIANO INT.			
Cantina	5,30		Normali

Altezza interna Appartamento: h = 2,72 m (manca pavimento); altezza interna

Cantina: h = 2,40 m.

Superficie Lorda complessiva abitazione a P1°: **mq 69,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 73,50**

(balcone al 20%, cantina al 25%)

Valore di mercato:

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Abitazione	mq 73,50	€ 77.000,00

Valore Complessivo abitazione: € 77.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 11.500,00

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione

urbanistico e/o catastale: € 0,00

Non si indicano particolari spese per regolarizzazioni tecniche, che si intendono ricomprese nella valutazione già formulata e nella riduzione 15% e atteso che sarà necessario presentare nuova pratica edilizia ai fini dell'ultimazione delle opere.

quota relativa a 1000/1000: € 11.500,00

Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € 65.500,00 (euro sessantacinquemilacinquecento/00).

<i>LOTTO 2</i>

Quota di 1/1

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Vigevano (PV) in Via Egidio Sacchetti n° 12. Sono costituiti da una unità immobiliare ad uso abitativo posto a piano primo di un edificio condominiale. L'abitazione è così articolata: soggiorno – cucina, disimpegno, due bagni, due camere e un balcone; annesso all'abitazione vi sono due locali ad uso cantina posti a piano interrato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV) come segue:

- Foglio 52, Mappale 3206 sub 12 – 3231 sub 12, categoria: A/2, classe: 2, consistenza: 4,5 vani, Via Egidio Sacchetti n° 12, piano: S1 – 1, superficie

totale: 82 mq, superficie totale escluse aree scoperte: 77 mq, rendita € 592,63.

Intestati a:

- XX XXXXXXXX XX s.r.l. con sede in Roma, C.F.: XXXXXXXXXXXXX,
Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali delle particelle 3231- 3206 (secondo mappa CT):

Nord: Via Sacchetti, Est: mappale 495, Sud: mappali 3204 e 50, Ovest: altro foglio.

Coerenze dell'abitazione (Mp 3231/12): N: Parti comuni (Mp 3231/1), E: Mp 3231/11, S: vuoto su corte; O: Parti comuni (Mp 3231/1).

Coerenze della cantina (Mp 3206/12): N: terreno; E: Parti comuni (Mp 3206/1), S: Mp 3206/21; O: terreno.

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWWW WWWWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il 18.11.2011 ai n.ri 10751/7156 (allegati).

L'edificio condominiale è stato edificato tra il 2007 e il e il 2009.

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano non utilizzati e incompleti, ossia mancanti di pavimenti, rivestimenti e con gli impianti posati solo in parte.

Lo stato complessivo dei beni è accettabile, visto anche l'abbandono degli stessi.

Si segnalano esiti da infiltrazioni d'acqua nel locale cabina armadio. Non determinabile se le infiltrazioni sono stare riparate.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- Decreto Sequestro Preventivo n° 147 di rep. del 16.02.2012 emesso dal Tribunale di Vigevano, trascritto a Vigevano il 06.03.2012 ai n.ri 1964/1473, a favore di Erario dello Stato e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 25.03.2016 ai n.ri 2255/395.
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4705/725.
- Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione n° 8765/9717 di rep. del 25.01.2017 emessa da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., per complessivi € 3.268.033,44 (capitale 1.634.016,72), a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.; Ipoteca iscritta a Vigevano il 27.0.2017 ai n.ri 722/60.
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4703/723.
- Verbale di Pignoramento Immobili n° 932 di rep. del 20.02.2017 emesso dal Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 27.03.2017 ai n.ri 2555/1756, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4704/724.
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n° 60 di rep. del 08.05.2017 emessa dal Tribunale di Roma, trascritto a Vigevano il 23.06.2017 ai n.ri 5467/3751, a favore di Fallimento di "XX XXXXXXXX XX s.r.l." Società Responsabilità Limitata con Socio Unico e contro "XX XXXXXXXX XX s.r.l." Società Responsabilità Limitata con Socio Unico;

➤ **PROPRIETA'**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWW WWWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il 18.11.2011 ai n.ri 10751/7156.

Alla WWWWW WWWW WWWW Srl i beni sono pervenuti da ZZZZZZZ Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 128792 del 21.04.20210.

Alla ZZZZZZZ Srl i beni sono pervenuti da Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll Mmm e Aaaaa, a seguito Atto Notaio Rizzi Francesco Rep 9803 del 04.05.2007.

Ai Sigg. Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll Mmm e Aaaaa per titoli ante ventennio.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona "Tessuto chiuso ad alta densità" di cui all'Art. 31 delle NA del PdR.

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche edilizie (allegati stralci):

- Permesso di Costruire PT N° 589/2006 PG N° 19763 del 11.06.2007;

- Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria PT N° 589/2006 PG N° 59997 del 20.11.2009
- Denuncia di Inizio Attività per variante PT N° 589/2006 PG N° 60531 del 23.12.2009,
- Fine Lavori in data 01.02.2010 PG N° 5429.

➤ **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto di cui alla DIA in variante del 2009, non si rilevano particolari differenze distributive. Si segnala come il vano cieco, indicato a progetto come ripostiglio-lavanderia, abbia, in realtà, allacci compatibili con un secondo servizio igienico. L'utilizzo come servizio igienico richiede la ventilazione forzata, al momento non presente e di difficile realizzazione, in assenza di apposite canalizzazione a muro.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le planimetrie catastali del 2009, si riscontrano solo difformità sulle destinazioni d'uso degli ambienti. Il locale ripostiglio-lavanderia è indicato come bagno, valgano le considerazioni già svolte sulla necessità di aerazione forzata. Il locale guardaroba è indicato come camera, pur non avendone i requisiti, stante la superficie inferiore ai 9 mq minimi previsti per camera singola dal DM 05.07.1975.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *L'edificio condominiale denominato "Condominio Armilla" è amministrato dalla Studio Mito 48 di Vigevano, C.so Novara n° 48.*

I millesimi di proprietà, relativi all'appartamento e cantina sono pari a 35,56 %, quelli relativi alla pulizia fosse biologiche a 35,56 ‰_{856,65} e quelli relativi all'ascensore a 36,2110 ‰.

Le spese condominiali medie sono pari a circa € 850,00.

Le spese condominiali arretrate, relative all'immobile sono pari, al 30.04.2023 a € 4.418,61, di cui € 890,66 relativi alla gestione 01.05.2022 – 30.04.2023.

Altre spese: nessuna reperita dallo scrivente.

Cause in corso: nessuna individuata in base agli atti accessibili (Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'AdE).

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Edificio ad uso capannone e abitazione

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura parte a tetto a falde e parte a terrazzi.

Fondazioni: struttura in cemento armato in normali condizioni.

Solai: solaio in latero cemento o in predalle (PS1-PT), in normali condizioni.

Strutture verticali: a telaio in pilastri di C.A. con tamponamenti in laterizio, in normali condizioni.

Scala interna: in cemento armato con gradini rivestiti in pietra.

Ascensore: condominiale con sbarco anche al piano interrato.

Componenti Edilizie

- Infissi esterni:* serramenti in legno con vetrocamera, zanzariera e tapparella in PVC, il tutto in condizioni accettabili. Presente un vetro rotto
- Infissi interni:* porta di ingresso blindata con pannellatura in legno, in buone condizioni, porte interne assenti.
- Pareti esterne:* parte intonacate e dipinte, parte con rivestimento a pannelli, in normali condizioni.
- Pavim. interna:* assente, presente solo sottofondo, in normali condizioni.
- Rivestimenti interni:* assenti.
- Plafoni e pareti:* intonaco a gesso in tutti i locali, tranne i bagni, ove è a civile (rustico per le zone da rivestire), in condizioni accettabili, presenti alcuni esiti di infiltrazioni d'acqua dal piano superiore.
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni.
- Balcone:* solaio in cemento armato, pavimento in klinker e parapetto in ferro, il tutto in condizioni accettabili.
- Cantina:* pavimento in battuto di cls, plafone con solaio a vista, portina in lamiera zincata, impianto elettrico canalizzato a vista.

Caratteristiche Impianti

- Elettrico:* sottotraccia - *tensione di rete:* 230 V – posati solo i cavi, assente tutta la componentistica.
- Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e

scarico *-apparecchi alimentati*: bagno 1: piatto doccia e predisposizione per vaso, bidet e lavello, bagno 2: predisposizione per lavello, vaso, bidet, allaccio lavatrice, in normali condizioni.

Termico: condominiale con radiatori in ghisa in normali condizioni.

Condizionamento: presenti due unità split e gruppo esterno. Non accertabile se ancora funzionante a 15 anni dalla posa.

➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari, Borsino Immobiliare.

Stima del valore commerciale

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

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

Superfici di riferimento per l'abitazione:

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
Appartamento			
PIANO PRIMO			

Soggiorno – cucina	24,30	Sud	Al rustico
Disimpegno	2,30		Al rustico
Bagno 1	6,10	Sud	Al rustico
Bagno 2	3,10		Al rustico
Ripostiglio	7,40	Sud	Al rustico
Camera	10,50	Sud	Al rustico
Cabina Armadio	8,25		Al rustico
Balcone	16,00		Accettabili
PIANO INT.			
Cantine	10,60		Normali

Altezza interna Appartamento: h = 2,72 m (manca pavimento); altezza interna

Cantina: h = 2,40 m.

Superficie Lorda complessiva abitazione a P1°: **mq 74,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 80,00**

(balcone al 20%, cantina al 25%)

Valore di mercato:

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Abitazione	mq 80,00	€ 84.000,00

Valore Complessivo abitazione: € 84.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 12.500,00

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione

urbanistico e/o catastale: € 0,00

Non si indicano particolari spese per regolarizzazioni tecniche, che si intendono ricomprese nella valutazione già formulata e nella riduzione 15% e atteso che sarà necessario presentare nuova pratica edilizia ai fini dell'ultimazione delle opere.

quota relativa a 1000/1000: € 13.000,00

Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € 71.500,00 (euro settantunomilacinquecento/00).

<i>LOTTO 3</i>

Quota di 1/1

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

Il bene oggetto di stima è situato nel Comune di Vigevano (PV) in Via Egidio Sacchetti n° 12 ed è costituito da una autorimessa posta a piano seminterrato e inserita all'interno di fabbricato condominiale.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV) come segue:

- Foglio 52, Mappale 3206 sub 31, categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 14 mq,
Via Egidio Sacchetti n° 12, piano: S1, superficie totale: 17 mq, rendita € 47,72.

Intestato a:

- XX XXXXXXXX XX s.r.l. con sede in Roma, C.F.: XXXXXXXXXXXX,
Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali delle particelle 3231- 3206 (secondo mappa CT):

Nord: Via Sacchetti, Est: mappale 495, Sud: mappali 3204 e 50, Ovest: altro foglio.

Coerenze dell'autorimessa (Mp 3206/31): N: terreno; E: terreno, S: Mp 3206/30; O:

Parti comuni (Mp 3206/1).

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWWW
WWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e
successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per
trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritti a Vigevano il
18.11.2011 ai n.ri 10751/7156 (allegati).

L'edificio condominiale è stato edificato tra il 2007 e il e il 2009.

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava completato ma non utilizzato.

Lo stato complessivo del bene è accettabile, visto anche l'abbandono dello stesso.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue
(allegati):

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- Decreto Sequestro Preventivo n° 147 di rep. del 16.02.2012 emesso dal
Tribunale di Vigevano, trascritto a Vigevano il 06.03.2012 ai n.ri 1964/1473,
a favore di Erario dello Stato e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 25.03.2016 ai n.ri 2255/395.

Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4705/725.

- Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione n° 8765/9717 di rep. del 25.01.2017 emessa da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., per complessivi € 3.268.033,44 (capitale 1.634.016,72), a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.; Ipoteca iscritta a Vigevano il 27.0.2017 ai n.ri 722/60.

Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4703/723.

- Verbale di Pignoramento Immobili n° 932 di rep. del 20.02.2017 emesso dal Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 27.03.2017 ai n.ri 2555/1756, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;

Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4704/724.

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n° 60 di rep. del 08.05.2017 emessa dal Tribunale di Roma, trascritto a Vigevano il 23.06.2017 ai n.ri 5467/3751, a favore di Fallimento di “XX XXXXXXXX XX s.r.l.” Società Responsabilità Limitata con Socio Unico e contro “XX XXXXXXXX XX s.r.l.” Società Responsabilità Limitata con Socio Unico;

➤ **PROPRIETA'**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWW WWWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il 18.11.2011 ai n.ri 10751/7156.

Alla WWWWW WWWW WWWW Srl i beni sono pervenuti da ZZZZZZZ Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 128792 del 21.04.20210.

Alla ZZZZZZZ Srl i beni sono pervenuti da Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll Mmm e Aaaaa, a seguito Atto Notaio Rizzi Francesco Rep 9803 del 04.05.2007.

Ai Sigg. Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll Mmm e Aaaaa per titoli ante ventennio.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona “Tessuto chiuso ad alta densità” di cui all’Art. 31 delle NA del PdR.

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l’Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche edilizie (allegati stralci):

- Permesso di Costruire PT N° 589/2006 PG N° 19763 del 11.06.2007;
- Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria PT N° 589/2006 PG N° 59997 del 20.11.2009
- Denuncia di Inizio Attività per variante PT N° 589/2006 PG N° 60531 del 23.12.2009,
- Fine Lavori in data 01.02.2010 PG N° 5429.

➤ **CONFORMITA’ EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di

progetto di cui alla DIA in variante del 2009, non si rilevano particolari differenze.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le planimetrie catastali del 2009, non si riscontrano particolari differenze.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *L'edificio condominiale denominato "Condominio Armilla" è amministrato dalla Studio Mito 48 di Vigevano, C.so Novara n° 48.*

I millesimi di proprietà, relativi all'autorimessa sono pari a 5,21%

Le spese condominiali medie sono pari a € 100,00

Le spese condominiali arretrate, relative all'immobile sono pari, al 30.04.2023 a € 307,88 di cui € 81,20 relativi alla gestione 01.05.2022 – 30.04.2023.

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'AdE).*

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Edificio ad uso capannone e abitazione

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura parte a tetto a falde e parte a terrazzi.

Fondazioni: struttura in cemento armato in normali condizioni.

Solai: solaio in latero cemento o in predalle (PS1-PT), in normali condizioni.

Strutture verticali: a telaio in pilastri di C.A. con tamponamenti in laterizio, in normali condizioni.

Scala interna: in cemento armato con gradini rivestiti in pietra.

Ascensore: condominiale con sbarco anche al piano interrato.

Componenti Edilizie

Infissi interni: basculante in lamiera verniciata, in normali condizioni.

Pavim. interna: battuto di cls elicotterato, in normali condizioni.

Plafoni e pareti: pareti in C.A. o in blocchetti cassero di cls, solaio in lastre predalle a vista, in normali condizioni.

Tramezzature interne: in blocchetti cassero di cls, in normali condizioni.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: canalizzato a vista - *tensione di rete:* 230 V. Non accertabile se funzionante.

➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari, Borsino Immobiliare.

Stima del valore commerciale

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

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

Superfici di riferimento per l'abitazione:

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO INT.			
Autorimessa	14,30		Normali

Altezza interna Autorimessa: h = 2,40 m.

Superficie Lorda complessiva autorimessa: **mq 17,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 17,00**

Valore di mercato:

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Autorimessa	mq 17,00	€ 17.000

Valore Complessivo abitazione: € 17.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 2.500,00

Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 14.500,00 (euro quattordicimilacinquecento/00)**.

LOTTO 4

Quota di 1/1

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

Il bene oggetto di stima è situato nel Comune di Vigevano (PV) in Via Egidio Sacchetti n° 12 ed è costituito da una autorimessa posta a piano seminterrato e inserita all'interno di fabbricato condominiale.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV) come segue:

- Foglio 52, Mappale 3206 sub 32, categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 21 mq, Via Egidio Sacchetti n° 12, piano: S1, superficie totale: 23 mq, rendita € 71,58.

Intestato a:

- XX XXXXXXXX XX s.r.l. con sede in Roma, C.F.: XXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali delle particelle 3231- 3206 (secondo mappa CT):

Nord: Via Sacchetti, Est: mappale 495, Sud: mappali 3204 e 50, Ovest: altro foglio.

Coerenze dell'autorimessa (Mp 3206/32): N: Mp 3206/33; E: Parti comuni (Mp 3206/1), S: Parti comuni (Mp 3206/1); O: Mp 3206/39.

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWWW WWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il 18.11.2011 ai n.ri 10751/7156 (allegati).

L'edificio condominiale è stato edificato tra il 2007 e il e il 2009.

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava completato ma non utilizzato.

Lo stato complessivo del bene è accettabile, visto anche l'abbandono dello stesso.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- Decreto Sequestro Preventivo n° 147 di rep. del 16.02.2012 emesso dal Tribunale di Vigevano, trascritto a Vigevano il 06.03.2012 ai n.ri 1964/1473, a favore di Erario dello Stato e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 25.03.2016 ai n.ri 2255/395.
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4705/725.
- Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione n° 8765/9717 di rep. del 25.01.2017 emessa da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., per complessivi € 3.268.033,44 (capitale 1.634.016,72), a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.; Ipoteca iscritta a Vigevano il 27.0.2017 ai n.ri 722/60.
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4703/723.
- Verbale di Pignoramento Immobili n° 932 di rep. del 20.02.2017 emesso dal Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 27.03.2017 ai n.ri 2555/1756, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4704/724.
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n° 60 di rep. del 08.05.2017 emessa dal Tribunale di Roma, trascritto a Vigevano il 23.06.2017 ai n.ri 5467/3751, a favore di Fallimento di "XX XXXXXXXX XX s.r.l." Società Responsabilità

Limitata con Socio Unico e contro “XX XXXXXXXX XX s.r.l.” Società
Responsabilità Limitata con Socio Unico;

➤ **PROPRIETA’**

In base all’ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue
(allegati):

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWW
WWWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e
successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per
trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il
18.11.2011 ai n.ri 10751/7156.

Alla WWWWW WWWW WWWW Srl i beni sono pervenuti da ZZZZZZZ Srl, a
seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 128792 del 21.04.20210.

Alla ZZZZZZZ Srl i beni sono pervenuti da Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll
Mmm e Aaaaa, a seguito Atto Notaio Rizzi Francesco Rep 9803 del
04.05.2007.

Ai Sigg. Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll Mmm e Aaaaa per titoli ante
ventennio.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T.
Comunale e ricadono nella zona “Tessuto chiuso ad alta densità” di cui
all’Art. 31 delle NA del PdR.

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l’Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche

edilizie (allegati stralci):

- Permesso di Costruire PT N° 589/2006 PG N° 19763 del 11.06.2007;
- Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria PT N° 589/2006 PG N° 59997 del 20.11.2009
- Denuncia di Inizio Attività per variante PT N° 589/2006 PG N° 60531 del 23.12.2009,
- Fine Lavori in data 01.02.2010 PG N° 5429.

➤ **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto di cui alla DIA in variante del 2009, non si rilevano particolari differenze.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le planimetrie catastali del 2009, non si riscontrano particolari differenze.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *L'edificio condominiale denominato "Condominio Armilla" è amministrato dalla Studio Mito 48 di Vigevano, C.so Novara n° 48.*

I millesimi di proprietà, relativi all'autorimessa sono pari a 4,96%

Le spese condominiali medie sono pari a € 100,00

Le spese condominiali arretrate, relative all'immobile sono pari, al 30.04.2023 a € 291,42 di cui € 77,30 relativi alla gestione 01.05.2022 – 30.04.2023.

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'AdE).*

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Edificio ad uso capannone e abitazione

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura parte a tetto a falde e parte a terrazzi.

Fondazioni: struttura in cemento armato in normali condizioni.

Solai: solaio in latero cemento o in predalle (PS1-PT), in normali condizioni.

Strutture verticali: a telaio in pilastri di C.A. con tamponamenti in laterizio, in normali condizioni.

Scala interna: in cemento armato con gradini rivestiti in pietra.

Ascensore: condominiale con sbarco anche al piano interrato.

Componenti Edilizie

Infissi interni: basculante in lamiera verniciata, in normali condizioni.

Pavim. interna: battuto di cls elicotterato, in normali condizioni.

Plafoni e pareti: pareti in C.A. o in blocchetti cassero di cls, solaio in lastre predalle a vista, in normali condizioni.

Tramezzature interne: in blocchetti cassero di cls, in normali condizioni.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: canalizzato a vista - *tensione di rete:* 230 V. Non accertabile se funzionante.

➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari, Borsino Immobiliare.

Stima del valore commerciale

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

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

Superfici di riferimento per l'abitazione:

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO INT.			
Autorimessa	21,00		Normali

Altezza interna Autorimessa: h = 2,70 m.

Superficie Lorda complessiva autorimessa: **mq 23,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 23,00**

Valore di mercato:

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Autorimessa	mq 23,00	€ 23.000,00

Valore Complessivo autorimessa: € 23.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 3.500,00

Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00)**.

<i>LOTTO 5</i>

Quota di 1/1

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

Il bene oggetto di stima è situato nel Comune di Vigevano (PV) in Via Egidio Sacchetti n° 12 ed è costituito da una autorimessa posta a piano seminterrato e inserita all'interno di fabbricato condominiale.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV) come segue:

- Foglio 52, Mappale 3206 sub 33, categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 21 mq,
Via Egidio Sacchetti n° 12, piano: S1, superficie totale: 22 mq, rendita € 71,58.

Intestato a:

- XX XXXXXXXX XX s.r.l. con sede in Roma, C.F.: XXXXXXXXXXXXX,
Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali delle particelle 3231- 3206 (secondo mappa CT):

Nord: Via Sacchetti, Est: mappale 495, Sud: mappali 3204 e 50, Ovest: altro foglio.

Coerenze dell'autorimessa (Mp 3206/33): N: Mp 3206/34; E: Parti comuni (Mp 3206/1), S: Mp 3206/32; O: Mp 3206/39.

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWWW WWWWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il 18.11.2011 ai n.ri 10751/7156 (allegati).

L'edificio condominiale è stato edificato tra il 2007 e il e il 2009.

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava completato ma non utilizzato.

Lo stato complessivo del bene è accettabile, visto anche l'abbandono dello stesso.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- Decreto Sequestro Preventivo n° 147 di rep. del 16.02.2012 emesso dal Tribunale di Vigevano, trascritto a Vigevano il 06.03.2012 ai n.ri 1964/1473, a favore di Erario dello Stato e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;
- Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 25.03.2016 ai n.ri 2255/395.
- Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4705/725.

- Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione n° 8765/9717 di rep. del 25.01.2017 emessa da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., per complessivi € 3.268.033,44 (capitale 1.634.016,72), a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.; Ipoteca iscritta a Vigevano il 27.0.2017 ai n.ri 722/60.
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4703/723.
- Verbale di Pignoramento Immobili n° 932 di rep. del 20.02.2017 emesso dal Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 27.03.2017 ai n.ri 2555/1756, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4704/724.
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n° 60 di rep. del 08.05.2017 emessa dal Tribunale di Roma, trascritto a Vigevano il 23.06.2017 ai n.ri 5467/3751, a favore di Fallimento di “XX XXXXXXXX XX s.r.l.” Società Responsabilità Limitata con Socio Unico e contro “XX XXXXXXXX XX s.r.l.” Società Responsabilità Limitata con Socio Unico;

➤ **PROPRIETA’**

In base all’ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWW WWWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il 18.11.2011 ai n.ri 10751/7156

Alla WWWWW WWWW WWWW Srl i beni sono pervenuti da ZZZZZZZZ Srl, a

seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 128792 del 21.04.20210.

Alla ZZZZZZZ Srl i beni sono pervenuti da Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll Mmm e Aaaaa, a seguito Atto Notaio Rizzi Francesco Rep 9803 del 04.05.2007.

Ai Sigg. Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll Mmm e Aaaaa per titoli ante ventennio.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona “Tessuto chiuso ad alta densità” di cui all’Art. 31 delle NA del PdR.

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l’Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche edilizie (allegati stralci):

- Permesso di Costruire PT N° 589/2006 PG N° 19763 del 11.06.2007;
- Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria PT N° 589/2006 PG N° 59997 del 20.11.2009
- Denuncia di Inizio Attività per variante PT N° 589/2006 PG N° 60531 del 23.12.2009,
- Fine Lavori in data 01.02.2010 PG N° 5429.

➤ **CONFORMITA’ EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto di cui alla DIA in variante del 2009, non si rilevano particolari differenze.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le planimetrie catastali del 2009, non si riscontrano particolari differenze.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *L'edificio condominiale denominato "Condominio Armilla" è amministrato dalla Studio Mito 48 di Vigevano, C.so Novara n° 48.*

I millesimi di proprietà, relativi all'autorimessa sono pari a 7,94%

Lo scrivente ritiene che tale quota millesimale non sia corretta, stanti le dimensioni dell'autorimessa.

Le spese condominiali medie sono pari a € 120,00

Le spese condominiali arretrate, relative all'immobile sono pari, al 30.04.2023 a € 466,54 di cui € 123,75 relativi alla gestione 01.05.2022 – 30.04.2023.

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'AdE).*

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Edificio ad uso capannone e abitazione

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura parte a tetto a falde e parte a terrazzi.

Fondazioni: struttura in cemento armato in normali condizioni.

Solai: solaio in latero cemento o in predalle (PS1-PT), in normali condizioni.

Strutture verticali: a telaio in pilastri di C.A. con tamponamenti in laterizio, in normali condizioni.

Scala interna: in cemento armato con gradini rivestiti in pietra.

Ascensore: condominiale con sbarco anche al piano interrato.

Componenti Edilizie

Infissi interni: basculante in lamiera verniciata, in normali condizioni.

Pavim. interna: battuto di cls elicotterato, in normali condizioni.

Plafoni e pareti: pareti in C.A. o in blocchetti cassero di cls, solaio in lastre predalle a vista, in normali condizioni.

Tramezzature interne: in blocchetti cassero di cls, in normali condizioni.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: canalizzato a vista - *tensione di rete:* 230 V. Non accertabile se funzionante.

➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari, Borsino Immobiliare.

Stima del valore commerciale

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle

attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

Superfici di riferimento per l'abitazione:

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO INT.			
Autorimessa	21,00		Normali

Altezza interna Autorimessa: h = 2,70 m.

Superficie Lorda complessiva autorimessa: **mq 22,50**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 22,50**

Valore di mercato:

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Autorimessa	mq 22,50	€ 22.500,00

Valore Complessivo autorimessa: € 22.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 3.400,00

Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 19.100,00 (euro diciannovemilacento/00)**.

LOTTO 6

Quota di 1/1

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

Il bene oggetto di stima è situato nel Comune di Vigevano (PV) in Via Egidio Sacchetti n° 12 ed è costituito da una autorimessa posta a piano seminterrato e inserita all'interno di fabbricato condominiale.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV) come segue:

- Foglio 52, Mappale 3206 sub 38, categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 26 mq,
Via Egidio Sacchetti n° 12, piano: S1, superficie totale: 29 mq, rendita € 88,62.

Intestato a:

- XX XXXXXXXX XX s.r.l. con sede in Roma, C.F.: XXXXXXXXXXXXX,
Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali delle particelle 3231- 3206 (secondo mappa CT):

Nord: Via Sacchetti, Est: mappale 495, Sud: mappali 3204 e 50, Ovest: altro foglio.

Coerenze dell'autorimessa (Mp 3206/38): N: terreno; E: Parti comuni (Mp 3206/1),

S: Mp 3206/37; O: Mp 3206/19.

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWW WWWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il

18.11.2011 ai n.ri 10751/7156 (allegati).

L'edificio condominiale è stato edificato tra il 2007 e il e il 2009.

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava completato ma non utilizzato.

Lo stato complessivo del bene è accettabile, visto anche l'abbandono dello stesso.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- Decreto Sequestro Preventivo n° 147 di rep. del 16.02.2012 emesso dal Tribunale di Vigevano, trascritto a Vigevano il 06.03.2012 ai n.ri 1964/1473, a favore di Erario dello Stato e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 25.03.2016 ai n.ri 2255/395.
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4705/725.
- Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione n° 8765/9717 di rep. del 25.01.2017 emessa da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., per complessivi € 3.268.033,44 (capitale 1.634.016,72), a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.; Ipoteca iscritta a Vigevano il 27.0.2017 ai n.ri 722/60.
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4703/723.
- Verbale di Pignoramento Immobili n° 932 di rep. del 20.02.2017 emesso dal Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 27.03.2017 ai n.ri 2555/1756, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4704/724.

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n° 60 di rep. del 08.05.2017 emessa dal Tribunale di Roma, trascritto a Vigevano il 23.06.2017 ai n.ri 5467/3751, a favore di Fallimento di “XX XXXXXXXX XX s.r.l.” Società Responsabilità Limitata con Socio Unico e contro “XX XXXXXXXX XX s.r.l.” Società Responsabilità Limitata con Socio Unico;

➤ **PROPRIETA’**

In base all’ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWW WWWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il 18.11.2011 ai n.ri 10751/7156.

Alla WWWWW WWWW WWWW Srl i beni sono pervenuti da ZZZZZZZ Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 128792 del 21.04.20210.

Alla ZZZZZZZ Srl i beni sono pervenuti da Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll Mmm e Aaaaa, a seguito Atto Notaio Rizzi Francesco Rep 9803 del 04.05.2007.

Ai Sigg. Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll Mmm e Aaaaa per titoli ante ventennio.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona “Tessuto chiuso ad alta densità” di cui all’Art. 31 delle NA del PdR.

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche edilizie (allegati stralci):

- Permesso di Costruire PT N° 589/2006 PG N° 19763 del 11.06.2007;
- Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria PT N° 589/2006 PG N° 59997 del 20.11.2009
- Denuncia di Inizio Attività per variante PT N° 589/2006 PG N° 60531 del 23.12.2009,
- Fine Lavori in data 01.02.2010 PG N° 5429.

➤ **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto di cui alla DIA in variante del 2009, non si rilevano particolari differenze.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le planimetrie catastali del 2009, non si riscontrano particolari differenze.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *L'edificio condominiale denominato "Condominio Armilla" è amministrato dalla Studio Mito 48 di Vigevano, C.so Novara n° 48.*

I millesimi di proprietà, relativi all'autorimessa sono pari a 7,69%

Le spese condominiali medie sono pari a € 120,00

Le spese condominiali arretrate, relative all'immobile sono pari, al 30.04.2023 a € 702,26 di cui € 119,85 relativi alla gestione 01.05.2022 – 30.04.2023.

Altre spese: nessuna reperita dallo scrivente.

Cause in corso: nessuna individuata in base agli atti accessibili (Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'AdE).

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Edificio ad uso capannone e abitazione

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura parte a tetto a falde e parte a terrazzi.

Fondazioni: struttura in cemento armato in normali condizioni.

Solai: solaio in latero cemento o in predalle (PS1-PT), in normali condizioni.

Strutture verticali: a telaio in pilastri di C.A. con tamponamenti in laterizio, in normali condizioni.

Scala interna: in cemento armato con gradini rivestiti in pietra.

Ascensore: condominiale con sbarco anche al piano interrato.

Componenti Edilizie

Infissi interni: basculante in lamiera verniciata, in normali condizioni.

Pavim. interna: battuto di cls elicotterato, in normali condizioni.

Plafoni e pareti: pareti in C.A. o in blocchetti cassero di cls, solaio in lastre predalle a vista, in normali condizioni.

Tramezzature interne: in blocchetti cassero di cls, in normali condizioni.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: canalizzato a vista - *tensione di rete:* 230 V. Non accertabile se funzionante.

➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari, Borsino Immobiliare.

Stima del valore commerciale

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

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

Superfici di riferimento per l'abitazione:

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO INT.			
Autorimessa	25,50		Normali

Altezza interna Autorimessa: h = 2,40 m.

Superficie Lorda complessiva autorimessa: **mq 28,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 28,00**

Valore di mercato:

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Autorimessa	mq 28,00	€ 28.000,00

Valore Complessivo autorimessa: € 28.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 4.200,00

Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 23.800,00 (euro ventitremilaottocento/00)**.

LOTTO 7

Quota di 1/1

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

Il bene oggetto di stima è situato nel Comune di Vigevano (PV) in Via Egidio Sacchetti n° 12 ed è costituito da una autorimessa posta a piano seminterrato e inserita all'interno di fabbricato condominiale.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV) come segue:

- Foglio 52, Mappale 3206 sub 42, categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 30 mq, Via Egidio Sacchetti n° 12, piano: S1, superficie totale: 34 mq, rendita € 102,26.

Intestato a:

- XX XXXXXXXX XX s.r.l. con sede in Roma, C.F.: XXXXXXXXXXXXX,
Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali delle particelle 3231- 3206 (secondo mappa CT):

Nord: Via Sacchetti, Est: mappale 495, Sud: mappali 3204 e 50, Ovest: altro foglio.

Coerenze dell'autorimessa (Mp 3206/42): N: Mp 3206/15; E: Mp 3206/41, S: Parti comuni (Mp 3206/1); O: terreno.

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWW WWWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il 18.11.2011 ai n.ri 10751/7156 (allegati).

L'edificio condominiale è stato edificato tra il 2007 e il e il 2009.

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava completato ma non utilizzato.

Presenti all'interno materiali vari, riconducibili alla costruzione del fabbricato.

Lo stato complessivo del bene è accettabile, visto anche l'abbandono dello stesso.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- Decreto Sequestro Preventivo n° 147 di rep. del 16.02.2012 emesso dal Tribunale di Vigevano, trascritto a Vigevano il 06.03.2012 ai n.ri 1964/1473, a favore di Erario dello Stato e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 25.03.2016 ai n.ri 2255/395.
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4705/725.
- Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione n° 8765/9717 di rep. del 25.01.2017 emessa da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., per complessivi € 3.268.033,44 (capitale 1.634.016,72), a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.; Ipoteca iscritta a Vigevano il 27.0.2017 ai n.ri 722/60.
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4703/723.
- Verbale di Pignoramento Immobili n° 932 di rep. del 20.02.2017 emesso dal Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 27.03.2017 ai n.ri 2555/1756, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4704/724.
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n° 60 di rep. del 08.05.2017 emessa dal Tribunale di Roma, trascritto a Vigevano il 23.06.2017 ai n.ri 5467/3751, a favore di Fallimento di “XX XXXXXXXX XX s.r.l.” Società Responsabilità Limitata con Socio Unico e contro “XX XXXXXXXX XX s.r.l.” Società Responsabilità Limitata con Socio Unico;

➤ **PROPRIETA’**

In base all’ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWW

WWWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il 18.11.2011 ai n.ri 10751/7156.

Alla WWWW WWWW WWWW Srl i beni sono pervenuti da ZZZZZZZ Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 128792 del 21.04.20210.

Alla ZZZZZZZ Srl i beni sono pervenuti da Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll Mmm e Aaaaa, a seguito Atto Notaio Rizzi Francesco Rep 9803 del 04.05.2007.

Ai Sigg. Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll Mmm e Aaaaa per titoli ante ventennio.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona “Tessuto chiuso ad alta densità” di cui all’Art. 31 delle NA del PdR.

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l’Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche edilizie (allegati stralci):

- Permesso di Costruire PT N° 589/2006 PG N° 19763 del 11.06.2007;
- Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria PT N° 589/2006 PG N° 59997 del 20.11.2009
- Denuncia di Inizio Attività per variante PT N° 589/2006 PG N°

60531 del 23.12.2009,

- Fine Lavori in data 01.02.2010 PG N° 5429.

➤ **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto di cui alla DIA in variante del 2009, non si rilevano particolari differenze.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le planimetrie catastali del 2009, non si riscontrano particolari differenze.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *L'edificio condominiale denominato "Condominio Armilla" è amministrato dalla Studio Mito 48 di Vigevano, C.so Novara n° 48.*

I millesimi di proprietà, relativi all'autorimessa sono pari a 3,97%

Lo scrivente ritiene che tale quota millesimale non sia corretta, stanti le dimensioni dell'autorimessa.

Le spese condominiali medie sono pari a € 60,00

Le spese condominiali arretrate, relative all'immobile sono pari, al 30.04.2023 a € 362,54 di cui € 61,87 relativi alla gestione 01.05.2022 – 30.04.2023.

Altre spese: nessuna reperita dallo scrivente.

Cause in corso: nessuna individuata in base agli atti accessibili (Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'AdE).

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Edificio ad uso capannone e abitazione

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	copertura parte a tetto a falde e parte a terrazzi.
<i>Fondazioni:</i>	struttura in cemento armato in normali condizioni.
<i>Solai:</i>	solaio in latero cemento o in predalle (PS1-PT), in normali condizioni.
<i>Strutture verticali:</i>	a telaio in pilastri di C.A. con tamponamenti in laterizio, in normali condizioni.
<i>Scala interna:</i>	in cemento armato con gradini rivestiti in pietra.
<i>Ascensore:</i>	condominiale con sbarco anche al piano interrato.

Componenti Edilizie

<i>Infissi interni:</i>	basculante in lamiera verniciata, in normali condizioni.
<i>Pavim. interna:</i>	battuto di cls elicotterato, in normali condizioni.
<i>Plafoni e pareti:</i>	pareti in C.A. o in blocchetti cassero di cls, solaio in lastre predalle a vista, in normali condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in blocchetti cassero di cls, in normali condizioni.

Caratteristiche Impianti

<i>Elettrico:</i>	canalizzato a vista - <i>tensione di rete:</i> 230 V. Non accertabile se funzionante.
-------------------	---

➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio –

Osservatorio valori immobiliari, Borsino Immobiliare.

Stima del valore commerciale

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

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

Superfici di riferimento per l'abitazione:

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO INT.			
Autorimessa	30,00		Normali

Altezza interna Autorimessa: h = 2,70 m.

Superficie Lorda complessiva autorimessa: **mq 34,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 34,00**

Valore di mercato:

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Autorimessa	mq 34,00	€ 34.000,00

Valore Complessivo autorimessa: € 34.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 5.000,00

Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € 29.000,00 (euro ventinovemila/00).

LOTTO 8

Quota di 1/1

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

Il bene oggetto di stima è situato nel Comune di Vigevano (PV) in Via Egidio Sacchetti n° 12 ed è costituito da una autorimessa posta a piano seminterrato e inserita all'interno di fabbricato condominiale.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV) come segue:

- Foglio 52, Mappale 3206 sub 49, categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 18 mq,
Via Egidio Sacchetti n° 12, piano: S1, superficie totale: 22 mq, rendita € 61,36.

Intestato a:

- XX XXXXXXXX XX s.r.l. con sede in Roma, C.F.: XXXXXXXXXXXXX,
Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali delle particelle 3231- 3206 (secondo mappa CT):

Nord: Via Sacchetti, Est: mappale 495, Sud: mappali 3204 e 50, Ovest: altro foglio.

Coerenze dell'autorimessa (Mp 3206/49): N: Parti comuni (Mp 3206/1); E: Parti comuni (Mp 3206/1), S: terreno; O: Mp 3206/49.

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWW WWWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il 18.11.2011 ai n.ri 10751/7156 (allegati).

L'edificio condominiale è stato edificato tra il 2007 e il e il 2009.

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava completato ma non utilizzato.

Presenti all'interno materiali vari, riconducibili alla costruzione del fabbricato.

Lo stato complessivo del bene è accettabile, visto anche l'abbandono dello stesso.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- Decreto Sequestro Preventivo n° 147 di rep. del 16.02.2012 emesso dal Tribunale di Vigevano, trascritto a Vigevano il 06.03.2012 ai n.ri 1964/1473, a favore di Erario dello Stato e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 25.03.2016 ai n.ri 2255/395.
Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4705/725.
- Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione n° 8765/9717 di rep. del 25.01.2017 emessa da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., per complessivi € 3.268.033,44 (capitale 1.634.016,72), a favore di Equitalia

Servizi di Riscossione S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.; Ipoteca iscritta a Vigevano il 27.0.2017 ai n.ri 722/60.

Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4703/723.

- Verbale di Pignoramento Immobili n° 932 di rep. del 20.02.2017 emesso dal Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 27.03.2017 ai n.ri 2555/1756, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e contro XX XXXXXXXX XX s.r.l.;

Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4704/724.

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n° 60 di rep. del 08.05.2017 emessa dal Tribunale di Roma, trascritto a Vigevano il 23.06.2017 ai n.ri 5467/3751, a favore di Fallimento di “XX XXXXXXXX XX s.r.l.” Società Responsabilità Limitata con Socio Unico e contro “XX XXXXXXXX XX s.r.l.” Società Responsabilità Limitata con Socio Unico;

➤ **PROPRIETA’**

In base all’ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Alla XX XXXXXXXX XX Srl i beni sono pervenuti da WWWWW WWWW WWWW Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il 18.11.2011 ai n.ri 10751/7156.

Alla WWWWW WWWW WWWW Srl i beni sono pervenuti da ZZZZZZZ Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 128792 del 21.04.20210.

Alla ZZZZZZZ Srl i beni sono pervenuti da Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll Mmm e Aaaaa, a seguito Atto Notaio Rizzi Francesco Rep 9803 del

04.05.2007.

Ai Sigg. Bbbbbb Ccccc, Mmmm, Llll Mmm e Aaaaa per titoli ante ventennio.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona “Tessuto chiuso ad alta densità” di cui all’Art. 31 delle NA del PdR.

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l’Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche edilizie (allegati stralci):

- Permesso di Costruire PT N° 589/2006 PG N° 19763 del 11.06.2007;
- Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria PT N° 589/2006 PG N° 59997 del 20.11.2009
- Denuncia di Inizio Attività per variante PT N° 589/2006 PG N° 60531 del 23.12.2009,
- Fine Lavori in data 01.02.2010 PG N° 5429.

➤ **CONFORMITA’ EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto di cui alla DIA in variante del 2009, si rileva una maggior profondità, dovuta alla collocazione della basculante sul filo anteriore del pilastro.

Si ritiene percorribile una sanatoria, ma nel dubbio si computa la sostituzione della basculante con la sua posa secondo progetto.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le planimetrie catastali del 2009, si rileva la medesima differenza come precedentemente descritta.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *L'edificio condominiale denominato "Condominio Armilla" è amministrato dalla Studio Mito 48 di Vigevano, C.so Novara n° 48.*

I millesimi di proprietà, relativi all'autorimessa sono pari a 4,46%

Le spese condominiali medie sono pari a € 70,00

Le spese condominiali arretrate, relative all'immobile sono pari, al 30.04.2023 a € 407,29 di cui € 69,51 relativi alla gestione 01.05.2022 – 30.04.2023.

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'AdE).*

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Edificio ad uso capannone e abitazione

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura parte a tetto a falde e parte a terrazzi.

Fondazioni: struttura in cemento armato in normali condizioni.

Solai: solaio in latero cemento o in predalle (PS1-PT), in normali condizioni.

Strutture verticali: a telaio in pilastri di C.A. con tamponamenti in laterizio, in normali condizioni.

Scala interna: in cemento armato con gradini rivestiti in pietra.

Ascensore: condominiale con sbarco anche al piano interrato.

Componenti Edilizie

Infissi interni: basculante in lamiera verniciata, in normali condizioni.

Pavim. interna: battuto di cls elicotterato, in normali condizioni.

Plafoni e pareti: pareti in C.A. o in blocchetti cassero di cls, solaio in lastre predalle a vista, in normali condizioni.

Tramezzature interne: in blocchetti cassero di cls, in normali condizioni.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: canalizzato a vista - *tensione di rete:* 230 V. Non accertabile se funzionante.

➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari, Borsino Immobiliare.

Stima del valore commerciale

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

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

Superfici di riferimento per l'abitazione:

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO INT.			
Autorimessa	19,50		Normali

Altezza interna Autorimessa: h = 2,40 m.

Superficie Lorda complessiva autorimessa: **mq 22,50**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 22,50**

Valore di mercato:

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Autorimessa	mq 22,50	€ 22.500,00

Valore Complessivo abitazione: € 22.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 3.400,00

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (spostamento basculante):

€ 1.000,00

quota relativa a 1000/1000:

€ 4.400,00

Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 18.100,00 (euro diciottomilacento/00)**.

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

Vigevano, li 28.10.2024

il C.T.U.

(dott. ing. Asta Giuseppe)

Allegati:

Allegati comuni:

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico,
- Tabelle millesimali,
- Estratto conto condominiale,
- Stralci Pratiche edilizie,
- Stralcio PGT,
- Valori O.M.I.,
- Valore il borsinoimmobiliare,
- Atti di compravendita,
- Scritture pregiudizievoli.

Lotto 1:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Scheda catastale,

Lotto 2:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Scheda catastale,

Lotto 3:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Scheda catastale,

Lotto 4:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Scheda catastale,

Lotto 5:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Scheda catastale,
- Stralcio PGT e NA,

Lotto 6:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Scheda catastale,

Lotto 7:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Scheda catastale,

Lotto 8:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visura,
- Scheda catastale.