

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n° 42/2025 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott. Erminio RIZZI

Oggetto: Esecuzione Immobiliare

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Geom. Paolo Angelo Civardi
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3069
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 435
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F
Tel. 03821754376 – Cell. 3470464113 – E-mail: paoloangelocivardi@gmail.com

Data udienza 16/12/2025

Giudice Dott. Erminio Rizzi
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi

SOMMARIO PERITALE

1_ I beni di cui all'atto di pignoramento

Pag. 09

Quota di 1/1 - Comune di Trovo (PV):
Catasto Fabbricati foglio A/2 part 1101 sub. 2
Catasto Fabbricati foglio A/2 part 1101 sub 3
Catasto Terreni foglio 2 part 1091
Catasto Terreni foglio 2 part 1092
Catasto Terreni foglio 2 part 1093
Catasto Terreni foglio 2 part 1094
Catasto Terreni foglio 2 part 1095
Catasto Terreni foglio 2 part 1096
Catasto Terreni foglio 2 part 1097
Catasto Terreni foglio 2 part 1098
Catasto Terreni foglio 2 part 1099
Catasto Terreni foglio 2 part 1100
Catasto Terreni foglio 2 part 1104

2_ Identificazione dei beni oggetto di vendita

Pag. 09

I beni oggetto di vendita sono costituiti da un complesso immobiliare di nove unità immobiliari residenziali e tre unità immobiliari accessorie, in corso di costruzione, con annesse aree pertinenziali e due sedimi di terreno a strada, il tutto sito in Comune di Trovo (PV) Via Don Guglielmo Baldini snc e Via Bernocchi snc. e così meglio identificati:

- 1) Otto unità immobiliari residenziali (elencate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H), due unità immobiliari accessorie (elencate sotto le lettere A' e H') e area a verde di compendio
- 2) Un'unità immobiliare residenziale (elencata sotto la lettera I) con annessi unità immobiliare accessoria (elencata sotto la lettera I') e sedime di compendio
- 3) Sedime di terreno destinato a strada, parcheggi, aree a verde, marciapiedi
- 4) Sedime di terreno destinato a strada sterrata e verde incolto

N.B. L'art. 3 "Cessione di aree e servitù" della Convenzione per l'Attuazione del Piano di Lottizzazione [REDACTED] in Comune di Trovo a rogito [REDACTED] ha previsto l'impegno del lottizzante [REDACTED] di cedere al [REDACTED] " [...] le sottoscritte aree necessarie per le opere di urbanizzazione di pertinenza del Piano di Lottizzazione: - mq. 1.039 per viabilità interna al comparto - mq. 138 per parcheggi - mq. 188 per verde". Queste aree sono graficamente individuate nella tav. "02 - Dimensionamento del PL e Aree in cessione" del Piano di Lottizzazione depositato e corrispondono al bene esecutato di cui al punto 3). Il termine di validità della Convenzione risulta scaduto alla data del 20/10/2019 ma, da colloquio intercorso con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, le succitate opere risultano ultimate e regolarmente collaudate; proprietà, possesso e godimento saranno trasferiti al Comune a semplice richiesta

dell'Amministrazione Comunale. Ne consegue l'impossibilità di procedere alla vendita del succitato compendio che viene descritto nella presente relazione peritale ma non valutato.

3 _ Dati catastali attuali

Pag. 10

Catasto Terreni Comune di Trovo

- 1) Otto unità immobiliari residenziali, due unità immobiliari accessorie e area di compendio
Unità immobiliare residenziale A, unità immobiliare accessoria A' e area di compendio
Foglio 2 particella 1092 Semin. Irrig.
Unità immobiliare residenziale B e area di compendio
Foglio 2 particella 1093 Semin. Irrig.
Unità immobiliare residenziale C e area di compendio
Foglio 2 particella 1094 Semin. Irrig.
Unità immobiliare residenziale D e area di compendio
Foglio 2 particella 1095 Semin. Irrig.
Area comune a tutte le unità immobiliari
Foglio 2 particella 1096 Semin. Irrig.
Unità immobiliare residenziale H, unità immobiliare accessoria H' e area di compendio
Foglio 2 particella 1097 Semin. Irrig.
Unità immobiliare residenziale G e area di compendio
Foglio 2 particella 1098 Semin. Irrig.
Unità immobiliare residenziale F e area di compendio
Foglio 2 particella 1099 Semin. Irrig.
Unità immobiliare residenziale G e area di compendio
Foglio 2 particella 1100 Semin. Irrig.

Catasto Fabbricati Comune di Trovo

- 2) Un'unità immobiliare residenziale, unità immobiliare accessoria e sedime di compendio
Unità immobiliare residenziale I
Sezione A Foglio 2 particella 1101 subalterno 2 categoria F/3
Unità immobiliare accessoria I'
Sezione A Foglio 2 particella 1101 subalterno 3 categoria F/3
P.S. Il sedime di compendio del bene immobiliare (area a verde e camminamenti)
risulta individuato catastalmente alla sezione A foglio 2 particella 1101 subalterno 1
Bene Comune non Censibile

Catasto Terreni Comune di Trovo

- 3) Sedime di terreno destinato a strada, parcheggi, aree a verde, marciapiedi
Foglio 2 particella 1091 Semin. Irrig.
- 4) Sedime di terreno destinato a strada sterrata e verde incolto
Foglio 2 particella 1104 Semin. Irrig.

4 _ Descrizione sommaria dei beni

Pag. 13

I beni interessati dal Presente Rapporto di Stima si identificano in un complesso immobiliare residenziale, in fase di costruzione, composto da:

- 1) Otto unità immobiliari residenziali (elencate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H), due unità immobiliari accessorie (elencate sotto le lettere A' e H') e area a verde di compendio. Le future unità abitative si configurano in n. 4 blocchi di villette bifamiliari, a due piani fuori terra (P.T. - 1°), allo stato grezzo, prive del tetto e ancora da definirsi in quanto costituite da un singolo vano per piano e dalla sola scala di collegamento interna. Agli immobili A e H sono annessi rispettivamente le unità immobiliari accessorie A' e H' (futuri box), ad un piano fuori terra (P.T.), anch'essi allo stato rustico. L'intero complesso edificato è circondato sui quattro lati da un'ampia area a verde incolto
- 2) Un'unità immobiliare residenziale (elencata sotto la lettera I) con annessi unità immobiliare accessoria (elencata sotto la lettera I') e sedime di compendio. L'unità abitativa si configura in una villetta unifamiliare, a tre piani fuori terra (P.T. - 1° Sottotetto), allo stato rustico, costituita da tre vani e un piccolo portico al piano terra, la scala di collegamento al piano superiore, un disimpegno e quattro vani al piano primo, un unico ampio vano al piano sottotetto, accessibile da una botola a soffitto posta nel disimpegno. Al bene è annessa l'unità immobiliare accessoria I' (futuro box), ad un piano fuori terra (P.T.) ed anch'essa allo stato rustico. E' annessa un'area di compendio esclusiva.
- 3) Sedime di terreno destinato a strada, parcheggi, aree a verde e marciapiedi, elementi che di fatto compongono la via Don Guglielmo Baldini
- 4) Sedime di terreno destinato a strada sterrata e verde incolto posto a confine tra il tratto iniziale della Via Baldini e parzialmente il compendio di cui al punto 2).

5 _ Stato di possesso

Pag. 15

I beni eseguiti risultano intestati, al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Trovo, in capo alla società [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà e giuridicamente liberi alla vendita in quanto, all'atto del sopralluogo, in stato di abbandono.

6 _ Provenienza dei beni

Pag. 15

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società esecutata [REDACTED] per la quota di 54/54 (1/1) di piena proprietà in forza di atto di vendita a [REDACTED], registrato a Pavia il 14/07/2009 al n. 3789 Serie 1T, trascritto a Pavia in data 14/07/2009 nn. 15353/9607 di formalità.

7 _ Precedenti proprietari nel ventennio

Pag. 15

Precedenti proprietari dal 13_04_1972 al 11_12_1973

[REDACTED] nato a Trovo (PV) il 29/07/1920 Piena proprietà per 27/54

[REDACTED] nata a Trovo (PV) il 03_04_1922 Piena proprietà per 27/54

Precedenti proprietari dal 12_12_1973 al 25_01_1997

[REDACTED] nata a Trovo (PV) il 03_04_1922 Piena proprietà per 36/54

██████ nata a Trovo (PV) il 07_01_1917 Piena proprietà per 9/54
██████ nato a Trovo (PV) il 06/12/1927 Piena proprietà per 9/54

Precedenti proprietari dal 26_01_1997 al 04_06_2006

██████ nata a Trovo (PV) il 03_04_1922 Piena proprietà per 36/54
██████ nata a Trovo (PV) il 07_01_1917 Piena proprietà per 9/54
██████ nata a Pieve Emanuele (MI) il 10/05/1929 Piena proprietà per 3/54
██████ nata a Pavia il 07/07/1961 Piena proprietà per 2/54
██████ nata a Trovo (PV) il 05/12/1963 Piena proprietà per 2/54
██████ nata a Trovo (PV) il 30/12/1967 Piena proprietà per 2/54

Precedenti proprietari dal 05_06_2006 al 07/07/2009

██████ nata a Trovo (PV) il 03_04_1922 Piena proprietà per 36/54
██████ nata a Trovo (PV) il 07_01_1917 Piena proprietà per 9/54
██████ nata a Pavia il 07/07/1961 Piena proprietà per 3/54
██████ nata a Trovo (PV) il 05/12/1963 Piena proprietà per 3/54
██████ nata a Trovo (PV) il 30/12/1967 Piena proprietà per 3/54

8_ Vincoli giuridici

Pag. 16

8.1.4 Servitù: nessuna

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risulta depositata alcuna nota di trascrizione a favore/contro la società ██████ inerente un possibile atto di costituzione della servitù citata nell'atto di Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione ██████ ma si ritiene che la nuova proprietà dovrà accollarsi l'onere di approfondire e chiarire la problematica con il fondo vicino (strada campestre) e con l'amministrazione comunale.

8.2 Vincoli da cancellarsi a spese e cura della procedura

Iscrizione - Ipoteca volontaria a favore di ██████
██████ _ Anno 2009 annotata con note di iscrizione _ Anni 2011, 2012, 2013, 2015
Iscrizione - Ipoteca riscossione a favore di ██████ _ Anno 2024
Iscrizione - Ipoteca riscossione a favore di ██████ _ Anno 2024
Iscrizione - Ipoteca riscossione a favore di ██████ _ Anno 2024
Trascrizione - Convenzione edilizia a favore del ██████ _ Anno 2009
Trascrizione - Atto di pignoramento immobili a favore di ██████ _ Anno 2025

8.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trovo risulta che le unità immobiliari in esecuzione sono state edificate in forza di Permesso di Costruire per "la costruzione di villette bifamiliari e singole totale n. 14 unità, in lottizzazione residenziale ██████" n. 02/10 rilasciata dal Comune di Trovo in data 02/07/2010, al quale è seguita S.C.I.A. per varianti finali Prot. n. 1524 depositata in data 15/05/2013 P.E. n. 5bis/13.

- 1) Otto unità immobiliari residenziali (elencate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H), due unità immobiliari accessorie (elencate sotto le lettere A' e H') e area a verde di compendio.
Lo stato attuale dei beni immobili, per quanto finora realizzato, risulta **conforme** alla pratica edilizia autorizzata dal Comune di Trovo.

- 2) Un'unità immobiliare residenziale (elencata sotto la lettera I) con annessi unità immobiliare accessoria (elencata sotto la lettera I') e sedime di compendio.

Il Permesso di Costruire rilasciato risulta, all'oggi, scaduto ma, lo stato attuale dei beni immobili, per quanto finora realizzato, risulta **conforme** alla pratica edilizia autorizzata dal Comune di Trovo.

8.3.2 Accertamento conformità catastale.

- 1) Otto unità immobiliari residenziali (elencate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H), due unità immobiliari accessorie (elencate sotto le lettere A' e H') e area a verde di compendio C.T. Foglio 2 Particelle 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099 e 1100

La mappa catastale **non corrisponde** agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto delle unità immobiliari in quanto non risultano graficamente rappresentati gli ingombri degli edifici realizzati. Al fine di regolarizzare la situazione di fatto accertata, occorre predisporre e depositare Tipo Mappale per l'inserimento in mappa dei nuovi fabbricati e, a seguire, redarre e depositare, a Catasto Fabbricati, una pratica per la costituzione di nuove unità immobiliari urbane, da catalogarsi come "in corso di definizione e non soggette a rendita catastale" (categoria F4).

- 2) Un'unità immobiliare residenziale (elencata sotto la lettera I) con annessi unità immobiliare accessoria (elencata sotto la lettera I') e sedime di compendio _ C.F. Foglio 2 Particella 1101 subb. 2 e 3

La mappa di Catasto Terreni e l'elaborato planimetrico di Catasto Fabbricati **corrispondono** agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto delle unità immobiliari.

- 3) Sedime di terreno destinato a strada, parcheggi, aree a verde, marciapiedi _ C.T. Foglio 2 Particella 1091

La mappa catastale **corrisponde** allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

- 4) Sedime di terreno destinato a strada sterrata e verde incolto _ C.T. Foglio 2 Particella 1104

La mappa catastale **corrisponde** allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

9) Altre informazioni per l'acquirente

Pag. 30

Le unità immobiliari residenziali ed accessorie oggetto di pignoramento risultano all'attualità non completate e senza possibilità alcuna di occupazione nell'immediato.

Tutti gli immobili appaiono in evidente stato di abbandono da diversi anni e in particolare gli edifici residenziali elencati alle lettere A - B - C - D - E - F - G - H, privi della copertura a tetto, sono stati esposti alle intemperie subendo un ammaloramento delle murature esterne e dei solai di copertura del piano primo. Si consiglia un'opportuna valutazione delle costruzioni da parte di un tecnico strutturista, al fine di verificarne l'integrità dei materiali, il comportamento statico e l'affidabilità complessiva, in conformità alle norme vigenti in materia e identificare la necessità di eventuali interventi di ripristino.

10) Descrizione degli immobili

Pag. 31

11) Superfici nette, lorde e commerciali

Pag. 33

Destinazione	Superfici commerciali (mq.)
Unità imm.re residenziale A - Fg. 2 part. 1092	mq. 116,74
Unità imm.re residenziale B - Fg. 2 part. 1093	mq. 118,27
Unità imm.re residenziale C - Fg. 2 part. 1094	mq. 117,89
Unità imm.re residenziale D - Fg. 2 part. 1095	mq. 117,89
Unità imm.re residenziale E - Fg. 2 part. 1100	mq. 117,89
Unità imm.re residenziale F - Fg. 2 part. 1099	mq. 117,89
Unità imm.re residenziale G - Fg. 2 part. 1098	mq. 118,27
Unità imm.re residenziale H - Fg. 2 part. 1097	mq. 116,74
Unità imm.re accessoria A' - Fg. 2 part. 1092	A corpo
Unità imm.re accessoria H' - Fg. 2 part. 1097	A corpo
Area a verde di compendio - Fg. 2 part. 1096 e parte particelle 1092-1093-1094-1095-1097-1098-1099-1100	mq. 29,03
Unità imm.re residenziale I - Fg. 2 part. 1101 sub. 2	mq. 154,06
Unità imm.re accessoria I' - Fg. 2 part. 1101 sub. 3	A corpo
Sedime di compendio - Fg. 2 part. 1101 sub. 1	mq. 6,80
Sedime di terreno strada/verde - Fg. 2 part. 1104	A corpo

12) Valutazione dei beni – Criteri di stima, fonti di informazione e considerazioni Pag. 39

13) Valutazione dei beni Pag. 41

LOTTO UNO

Quota intera di otto unità immobiliari residenziali (elencate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H), due unità immobiliari accessorie (elencate sotto le lettere A' e H') e area a verde di compendio, posti in Comune di Trovo (PV) Via Don Guglielmo Baldini snc

Valore della quota intera degli immobili al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro 424.000,00 – 67.000,00 = **Euro 357.000,00**

LOTTO DUE

A) Quota intera di un'unità immobiliare residenziale (elencata sotto la lettera I) con annessi unità immobiliare accessoria (elencata sotto la lettera I') e sedime di compendio, posti in Comune di Trovo (PV) Via Bernocchi snc

B) Quota intera di un sedime di terreno destinato a strada sterrata e verde incolto, posto in Comune di Trovo (PV) Via Bernocchi snc

Valore della quota intera degli immobili al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro 98.200,00 – 14.700,00 = **Euro 83.500,00**

14) Allegati Pag. 44

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paolo Angelo Civardi con studio in Pavia Viale Venezia n. 2F iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3069 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 435, è stato nominato, in data 26/03/2025, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Signor Giudice Dott. Erminio Rizzi, ha prestato il giuramento di rito, accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale, in data 27/03/2025.

Successivamente il CTU:

- eseguiva tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento del bene oggetto di vertenza acquisendo visure catastali, estratto di mappa, copia delle planimetrie catastali ed effettuando le necessarie ispezioni ipotecarie;
- il giorno 10/06/2025 eseguiva accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trovo per prendere visione e prelevare copia della documentazione tecnica inerente gli immobili oggetto di esecuzione;
- alle ore 15,00 del giorno 10/07/2025 dava inizio alle operazioni peritali eseguendo i rilievi fotografici e le misurazioni di rito; le operazioni venivano sospese alle ore 17,30. Il giorno 28/07/2025 alle ore 15,30 venivano ripresi i rilievi, sospesi alle ore 18,30. Infine il giorno 26/09/2025 alle ore 09.00 proseguivano le operazioni peritali per concludersi definitivamente alle ore 12,00.

BENI IMMOBILI IN TROVO

Via Don Guglielmo Baldini snc e Via Bernocchi snc

Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"La [redacted] [...] dichiara che intende sottoporre a pignoramento, nei confronti di [redacted]

[redacted] [...] i beni qui di seguito identificati, con ogni frutto accessorio e pertinenza:

1) siti nel Comune di Trovo (PV) nei limiti dei diritti reali spettanti a: [redacted]
[redacted], in persona del
Curatore speciale ex art. 78 c.p.c. [redacted]
[redacted], con studio in Pavia, Viale G. Matteotti n. 81, per la piena proprietà (ex
foglio 2 part. 65 e 66):

- Catasto Fabbricati foglio A/2 part 1101 sub. 2;
- Catasto Fabbricati foglio A/2 part 1101 sub 3;
- Catasto Terreni foglio 2 part 1091;
- Catasto Terreni foglio 2 part 1092;
- Catasto Terreni foglio 2 part 1093;
- Catasto Terreni foglio 2 part 1094;
- Catasto Terreni foglio 2 part 1095;
- Catasto Terreni foglio 2 part 1096;
- Catasto Terreni foglio 2 part 1097;
- Catasto Terreni foglio 2 part 1098;
- Catasto Terreni foglio 2 part 1099;
- Catasto Terreni foglio 2 part 1100;
- Catasto Terreni foglio 2 part 1104".

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita sono costituiti da un complesso immobiliare di nove unità immobiliari residenziali e tre unità immobiliari accessorie, in corso di costruzione, con annesse aree pertinenziali e due sedimi di terreno a strada, il tutto sito in Comune di Trovo (PV) Via Don Guglielmo Baldini snc e Via Bernocchi snc e così meglio identificati:

- 1) Otto unità immobiliari residenziali (elencate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H), due unità immobiliari accessorie (elencate sotto le lettere A' e H') e area a verde di compendio
- 2) Un'unità immobiliare residenziale (elencata sotto la lettera I) con annessi unità immobiliare accessoria (elencata sotto la lettera I') e sedime di compendio
- 3) Sedime di terreno destinato a strada, parcheggi, aree a verde, marciapiedi
- 4) Sedime di terreno destinato a strada sterrata e verde incolto.

N.B.

L'art. 3 "Cessione di aree e servitù" della Convenzione per l'Attuazione del Piano di Lottizzazione [REDACTED] in Comune di Trovo a [REDACTED] [REDACTED] ha previsto l'impegno del lottizzante [REDACTED] di cedere al [REDACTED] " [...] le sottoscritte aree necessarie per le opere di urbanizzazione di pertinenza del Piano di Lottizzazione: - mq. 1.039 per viabilità interna al comparto - mq. 138 per parcheggi - mq. 188 per verde".

Queste aree sono graficamente individuate nella tav. "02 - Dimensionamento del PL e Aree in cessione" del Piano di Lottizzazione depositato e corrispondono al bene esecutato di cui al punto 3).

Il termine di validità della Convenzione risulta scaduto alla data del 20/10/2019 ma, da colloquio intercorso con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, le succitate opere risultano ultimate e regolarmente collaudate; proprietà, possesso e godimento saranno trasferiti al Comune a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Ne consegue l'impossibilità di procedere alla vendita del succitato compendio che viene descritto nella presente relazione peritale ma non valutato.

3 - DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

Catasto Terreni

Comune di Trovo

1) Otto unità immobiliari residenziali, due unità immobiliari accessorie e area di compendio

Unità immobiliare residenziale A, unità immobiliare accessoria A' e area di compendio

Foglio 2 particella 1092 Semin. Irrig. cl. 2 Superficie 210,00 mq R.D. euro 1,68 R.A. euro 1,57

Unità immobiliare residenziale B e area di compendio

Foglio 2 particella 1093 Semin. Irrig. cl. 2 Superficie 160,00 mq R.D. euro 1,28 R.A. euro 1,20

Unità immobiliare residenziale C e area di compendio

Foglio 2 particella 1094 Semin. Irrig. cl. 2 Superficie 160,00 mq R.D. euro 1,28 R.A. euro 1,20

Unità immobiliare residenziale D e area di compendio

Foglio 2 particella 1095 Semin. Irrig. cl. 2 Superficie 230,00 mq R.D. euro 1,84 R.A. euro 1,72

Area comune a tutte le unità immobiliari

Foglio 2 particella 1096 Semin. Irrig. cl. 2 Superficie 155,00 mq R.D. euro 1,24 R.A. euro 1,16

Unità immobiliare residenziale H, unità immobiliare accessoria H' e area di compendio

Foglio 2 particella 1097 Semin. Irrig. cl. 2 Superficie 210,00 mq R.D. euro 1,68 R.A. euro 1,57

Unità immobiliare residenziale G e area di compendio

Foglio 2 particella 1098 Semin. Irrig. cl. 2 Superficie 160,00 mq R.D. euro 1,28 R.A. euro 1,20

Unità immobiliare residenziale F e area di compendio

Foglio 2 particella 1099 Semin. Irrig. cl. 2 Superficie 160,00 mq R.D. euro 1,28 R.A. euro 1,20

Unità immobiliare residenziale G e area di compendio

Foglio 2 particella 1100 Semin. Irrig. cl. 2 Superficie 230,00 mq R.D. euro 1,84 R.A. euro 1,72

Intestati

Piena Proprietà per 54/54

Coerenze in corpo (unità imm.ri A – A' – B – C – D – E – F – G – H – H', aree di compendio e area comune)

A settentrione altra proprietà di cui alla particella 64 del fg. 2 di CT

A levante unità immobiliari stessa proprietà di cui alla particella 1101 del fg. 2 di CT e altra proprietà di cui alla particella 1103 del fg. 2 di CT

A mezzogiorno unità immobiliare stessa proprietà di cui alla particella 1091 del fg. 2 di CT

(strada pubblica Via Don Guglielmo Baldini)

A ponente unità immobiliari altre proprietà di cui alle particelle 1081, 1080, 1079 e 1078 del fg. 2 di CT.

Catasto Fabbricati

Comune di Trovo

2) Un'unità immobiliare residenziale, unità immobiliare accessoria e sedime di compendio

Unità immobiliare residenziale I

Sezione A Foglio 2 particella 1101 subalterno 2 categoria F/3 Via Bernocchi n. snc piano T-1-2

Unità immobiliare accessoria I'

Sezione A Foglio 2 particella 1101 subalterno 3 categoria F/3 Via Bernocchi n. snc piano T

P.S. Il sedime di compendio del bene immobiliare (area a verde e camminamenti) risulta individuato catastalmente alla sezione A foglio 2 particella 1101 subalterno 1 Bene Comune non Censibile

Intestati

 Piena Proprietà per 1/1

Coerenze in corpo (unità imm.ri I, I' e area pertinenziale)

A settentrione altra proprietà di cui alla particella 64 del fg. 2 di CT

A levante unità immobiliare stessa proprietà di cui alla particella 1104 del fg. 2 di CT

A mezzogiorno unità immobiliare di altra proprietà di cui alle particelle 1102 e 1103 subb. 1 e 3 del fg. 2 di CT

A ponente unità immobiliari stessa proprietà di cui alle particelle 1099 e 1100 del fg. 2 di CT.

Catasto Terreni

Comune di Trovo

3) Sedime di terreno destinato a strada, parcheggi, aree a verde, marciapiedi

Foglio 2 particella 1091 Semin. Irrig. cl. 2 Superficie 1.282,00 mq R.D. euro 10,26 R.A. euro 9,60

Intestati

Piena Proprieta' per 54/54

Coerenze in corpo

A settentrione, per un primo tratto, altra proprietà di cui alla particella 64 del fg. 2 di CT indi, a forte salto rientrante altre unità immobiliari di cui alle particelle 1081, 1092, 1096, 1097, 1103, 1002 e 1104 del fg. 2 di CT

A levante, per un primo tratto, unità immobiliari di altra proprietà di cui alle particelle 1078, 1079, 1080 e 1081 del fg. 2 di CT indi, a forte salto sporgente, unità immobiliari di altra proprietà di cui alle particelle 1087 e 1086 del fg. 2 di CT

A mezzogiorno unità immobiliari di altra proprietà di cui alle particelle 552, 1036, 97, 96, 95, 88 e 1140 del fg. 2 di CT

A ponente unità immobiliare di altra proprietà di cui alla particella 1121 del fg. 2 di CT.

Catasto Terreni

Comune di Trovo

4) Sedime di terreno destinato a strada sterrata e verde incolto

Foglio 2 particella 1104 Semin. Irrig. cl. 2 Superficie 95,00 mq R.D. euro 0,76 R.A. euro 0,71

Intestati

Piena Proprieta' per 54/54

Coerenze in corpo

A settentrione altra proprietà di cui alla particella 64 del fg. 2 di CT

A levante altra proprietà di cui alla particella 1087 del fg. 2 di CT (strada campestre)

A mezzogiorno unità immobiliare stessa proprietà di cui alla particella 1091 del fg. 2 di CT

A ponente unità immobiliari di cui alle particelle 1102 e 1101 del fg. 2 di CT.

4 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni interessati dal Presente Rapporto di Stima sono siti in Comune di Trovo (PV) in Via Don Guglielmo Baldini snc e Via Bernocchi snc e si identificano in un complesso immobiliare residenziale, in fase di costruzione, composto da:

- 1) Otto unità immobiliari residenziali (elencate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H), due unità immobiliari accessorie (elencate sotto le lettere A' e H') e area a verde di compendio.

Le future unità abitative si configurano in n. 4 blocchi di villette bifamiliari, a due piani fuori terra (P.T. - 1°), allo stato grezzo, prive del tetto e ancora da definirsi in quanto costituite da un singolo vano per piano e dalla sola scala di collegamento interna. Agli immobili A e H sono annessi rispettivamente le unità immobiliari accessorie A' e H' (futuri box), ad un piano fuori terra (P.T.), anch'essi allo stato rustico. L'intero complesso edificato è circondato sui quattro lati da un'ampia area a verde incolto, delimitata lungo il perimetro esterno da recinzione in muretto di c.a. (confini nord e sud), muretto e rete metallica (confini est e ovest) e alla stessa si accede dalla Via Don Guglielmo Baldini.

Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio:

Unità residenziali	P.T.	ml. 2,93
	P.1°	ml. 2,91
Unità accessoria		ml. 3,16 media

- 2) Un'unità immobiliare residenziale (elencata sotto la lettera I) con annessi unità immobiliare accessoria (elencata sotto la lettera I') e sedime di compendio.

L'unità abitativa si configura in una villetta unifamiliare, a tre piani fuori terra (P.T. - 1° Sottotetto), allo stato rustico, costituita da tre vani e un piccolo portico al piano terra, la scala di collegamento al piano superiore, un disimpegno e quattro vani al piano primo, un unico ampio vano al piano sottotetto, accessibile da una botola a soffitto posta nel disimpegno. Al bene è annessa l'unità immobiliare accessoria I' (futuro box), ad un piano fuori terra (P.T.) ed anch'essa allo stato rustico. E' annessa un'area di compendio esclusiva, delimitata lungo il perimetro esterno da recinzione in muretto di c.a. (confini nord e est), muretto e rete metallica (confini sud e ovest). Agli immobili si accede dalla Via Bernocchi attraverso il sedime di cui al successivo punto 4) e dalla strada campestre censita alla particella 1104 di C.T..

Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio:

Unità residenziale P.T.	ml. 2,92
P.1°	ml. 2,92
P.Sott.	ml. 2,08 media
Unità accessoria	ml. 3,16 media

- 3) Sedime di terreno destinato a strada, parcheggi, aree a verde e marciapiedi, elementi che di fatto compongono la via Don Guglielmo Baldini
- 4) Sedime di terreno destinato a strada sterrata e verde incolto posto a confine tra il tratto iniziale della Via Baldini e parzialmente il compendio di cui al punto 2).

5 – STATO DI POSSESSO

I beni eseguiti risultano intestati, al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Trovo, in capo alla società [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà e **giuridicamente liberi alla vendita** in quanto, all'atto del sopralluogo, in stato di abbandono.

6 – PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società esecutata [REDACTED] per la quota di 54/54 (1/1) di piena proprietà in forza di atto di vendita a rogito no [REDACTED] [REDACTED], registrato a Pavia il 14/07/2009 al n. 3789 Serie 1T, trascritto a Pavia in data 14/07/2009 nn. 15353/9607 di formalità.

Immobili compravenduti: Foglio 2 particelle 65 e 66

Venditori: [REDACTED]
[REDACTED]

7 – PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Precedenti proprietari dal 13_04_1972 al 11_12_1973

[REDACTED]

[REDACTED]

in forza di compravendita a rogito [REDACTED]

[REDACTED] _ Registrato a Pavia il 27/04/1972 n. 1168 vol. 243

_ Trascritto a Pavia il 12/05/1972 nn. 3388/2518

7.2 Precedenti proprietari dal 12_12_1973 al 25_01_1997

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

in forza di successione legittima di [REDACTED]; Denuncia di Successione registrata a Pavia il 08/06/1974 n. 10 vol. 97 _ Trascritta a Pavia il 16/07/1974 nn. 5613/4368

7.3 Precedenti proprietari dal 26_01_1997 al 04_06_2006

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

in forza di successione legittima di [REDACTED]; Denuncia di Successione registrata a Pavia il 24/10/1997 n. 53 vol. 316 _ Trascritta a Pavia il 02/05/1998 nn. 3707/5171 e successiva Denuncia di Successione integrativa registrata a Pavia il 14/11/1997 n. 27/317 _ Trascritta a Pavia il 15/12/1998 nn. 11022/15533

7.4 Precedenti proprietari dal 05_06_2006 al 07/07/2009

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

in forza di successione legittima di [REDACTED]; Denuncia di Successione registrata a Pavia il 06/09/2006 n. 30 vol. 416 _ Trascritta a Pavia il 03/05/2007 nn. 5946/10559.

8 – VINCOLI GIURIDICI

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- 8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**
- 8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: **nessuna**
- 8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge: **nessuna**
- 8.1.4 Servitù: **nessuna**

In ordine a possibili servitù esistenti a carico dei beni esegutati si ritiene utile segnalare che la già citata Convenzione per l'Attuazione del Piano di Lottizzazione [REDACTED] in Comune di Trovo a rogito [REDACTED], all'oggi scaduta, riportava quanto segue: "[...] Si dà atto altresì che il [REDACTED], [REDACTED] [...] ha acquistato e si è impegnato a trasferire al Comune le servitù di passaggio per viabilità e reti tecnologiche sull'area extra comparto costituita da tratto di sedime di strada interpoderale di proprietà attuale dei [REDACTED]. La servitù su tale area, per un tratto di circa ml. 10,00, necessita per il collegamento della strada di lottizzazione con la strada comunale esistente denominata via Bernocchi. [...] Detta servitù dovrà nel più breve tempo possibile essere formalizzata con atto notarile debitamente trascritto nei Registri Immobiliari, a cura e spese del lottizzante, e verrà trasferita come per legge al Comune unitamente al trasferimento delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione di pertinenza del Piano di Lottizzazione, sopra descritte, che costituiscono il fondo dominante della stessa servitù."

L'accesso al compendio elencato al punto 2) del paragrafo 2 avviene dalla via pubblica G. Bernocchi attraverso la particella 1104 di proprietà (compendio di cui al punto 4, sotto il quale è posto un tratto di tombinatura del colatore esistente) e parte dalla limitrofa strada campestre censita alla particella 1087 di C.T., sedime di terreno destinato a diventare, anche solo parzialmente (circa ml. 10,00), il fondo servente in questione.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risulta depositata alcuna nota di trascrizione a favore/contro la [REDACTED] inerente un possibile atto di costituzione della servitù citata ma si ritiene che la nuova proprietà dovrà accollarsi l'onere di approfondire e chiarire la problematica con il fondo vicino (strada campestre) e con l'amministrazione

comunale.

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro, interessanti società [REDACTED],
esecutata per la quota di 1/1

8.2.1 Iscrizioni Contro

8.2.1A Nota del 14/07/2009 Reg. Part. 2823 Reg. Gen. 15356

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto notarile pubblico a rogito [REDACTED]

Repertorio n. 535/421 del 08/07/2009

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 particella 65 terreno consistenza 10 are 74 centiare

Immobile n. 2

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 particella 66 terreno consistenza 35 are 20 centiare

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Domanda di annotazione del 26/08/2011 Reg. Part. 2625 Reg. Gen. 15642

Annotazione a iscrizione – Rettifica

Atto notarile pubblico a firma [REDACTED]

Repertorio nn. 1799/1376 del 28/07/2011

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Domanda di annotazione del 14/08/2012 Reg. Part. 1712 Reg. Gen. 12968

Annotazione a iscrizione – Rettifica

Atto notarile pubblico a firma [REDACTED]

Repertorio nn. 2602/1947 del 23/07/2012

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Domanda di annotazione del 13/12/2012 Reg. Part. 3042 Reg. Gen. 18542

Annotazione a iscrizione – Restrizione dei beni (non oggetto di esecuzione)

Atto notarile pubblico a firma [REDACTED]

Repertorio nn. 2951/2202 del 06/12/2012

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Domanda di annotazione del 05/06/2013 Reg. Part. 1218 Reg. Gen. 7855

Annotazione a iscrizione – Restrizione dei beni (non oggetto di esecuzione)

Atto notarile pubblico a firma [REDACTED]

Repertorio nn. 3389/2544 del 30/05/2013

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Domanda di annotazione del 09/08/2013 Reg. Part. 1695 Reg. Gen. 11808

Annotazione a iscrizione – Quietanza e conferma

Atto notarile pubblico a firma [REDACTED]

Repertorio nn. 3532/2649 del 24/07/2013

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Domanda di annotazione del 30/12/2015 Reg. Part. 3183 Reg. Gen. 18589

Annotazione a iscrizione – Restrizione dei beni (non oggetto di esecuzione)

Atto notarile pubblico a firma [REDACTED]

Repertorio nn. 5263/3925 del 29/12/2015

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

8.2.1B *Nota del 05/07/2024 Reg. Part. 2276 Reg. Gen. 12596*

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione _ Ruolo e avviso di addeito esecutivo

[REDACTED]

Repertorio n. 21418/6824 del 04/07/2024

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1092 terreno 2 are 10 centiare

Immobile n. 2

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1093 terreno 1 are 60 centiare

Immobile n. 3
Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1094 terreno 1 are 60 centiare

Immobile n. 4
Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1095 terreno 2 are 30 centiare

Immobile n. 5
Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1097 terreno 2 are 10 centiare

Immobile n. 6
Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1098 terreno 1 are 60 centiare

Immobile n. 7
Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1099 terreno 1 are 60 centiare

Immobile n. 8
Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1100 terreno 2 are 30 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune di Trovo (PV)
Catasto Fabbricati
Foglio 2 Particella 1101 sub. 2 cat. F3 – Unità in corso di costruzione

Immobile n. 2

Comune di Trovo (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Particella 1101 sub. 3 cat. F3 – Unità in corso di costruzione

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Proprietà per 54/54 relativamente all'unità negoziale n. 1

Proprietà per 1000/1000 relativamente all'unità negoziale n. 2

8.2.1C *Nota del 08/07/2024 Reg. Part. 2302 Reg. Gen. 12741*

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione _ Derivante da ruolo

[REDACTED]

Repertorio n. 21433/6824 del 08/07/2024

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1092 terreno 2 are 10 centiare

Immobile n. 2

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1093 terreno 1 are 60 centiare

Immobile n. 3

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1094 terreno 1 are 60 centiare

Immobile n. 4

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1095 terreno 2 are 30 centiare

Immobile n. 5

Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1097 terreno 2 are 10 centiare
Immobile n. 6

Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1098 terreno 1 are 60 centiare
Immobile n. 7

Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1099 terreno 1 are 60 centiare
Immobile n. 8

Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1100 terreno 2 are 30 centiare

Unità negoziale n. 2
Immobile n. 1
Comune di Trovo (PV)
Catasto Fabbricati
Foglio 2 Particella 1101 sub. 2 cat. F3 – Unità in corso di costruzione
Immobile n. 2

Comune di Trovo (PV)
Catasto Fabbricati
Foglio 2 Particella 1101 sub. 3 cat. F3 – Unità in corso di costruzione

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Proprietà per 54/54 relativamente all'unità negoziale n. 1
Proprietà per 1000/1000 relativamente all'unità negoziale n. 2

8.2.1D *Nota del 08/07/2024 Reg. Part. 2303 Reg. Gen. 12742*

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione _ Avviso accertamento esecutivo

Repertorio n. 21434/6824 del 08/07/2024

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1092 terreno 2 are 10 centiare

Immobile n. 2

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1093 terreno 1 are 60 centiare

Immobile n. 3

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1094 terreno 1 are 60 centiare

Immobile n. 4

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1095 terreno 2 are 30 centiare

Immobile n. 5

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1097 terreno 2 are 10 centiare

Immobile n. 6

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1098 terreno 1 are 60 centiare

Immobile n. 7

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1099 terreno 1 are 60 centiare

Immobile n. 8

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1100 terreno 2 are 30 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune di Trovo (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Particella 1101 sub. 2 cat. F3 – Unità in corso di costruzione

Immobile n. 2

Comune di Trovo (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Particella 1101 sub. 3 cat. F3 – Unità in corso di costruzione

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Proprietà per 54/54 relativamente all'unità negoziale n. 1

Proprietà per 1000/1000 relativamente all'unità negoziale n. 2

8.2.2 Trascrizioni Contro

8.2.2A *Nota del 05/11/2009 Reg. Part. 13665 Reg. Gen. 22481*

Atto tra vivi _ Convenzione edilizia

Atto notarile pubblico a rogito [REDACTED]

Repertorio n. 664/525 del 20/10/2009

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 particella 65 terreno consistenza 10 are 74 centiare

Immobile n. 2

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 particella 66 terreno consistenza 35 are 20 centiare

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Proprietà per

1/1

8.2.2B *Nota del 31/01/2025 Reg. Part. 1019 Reg. Gen. 1652*

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

[REDACTED]

Repertorio n. 9665 del 07/01/2025

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Trovo (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Particella 1101 sub. 2 fabbricato

Immobile n. 2

Comune di Trovo (PV)

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Particella 1101 sub. 3 fabbricato

Immobile n. 3

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1091 terreno

Immobile n. 4

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1092 terreno

Immobile n. 5
Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1093 terreno
Immobile n. 6
Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1094 terreno
Immobile n. 7
Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1095 terreno
Immobile n. 8
Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1096 terreno
Immobile n. 9
Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1097 terreno
Immobile n. 10
Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1098 terreno
Immobile n. 11
Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 1099
Immobile n. 12
Comune di Trovo (PV)
Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1100 terreno

Immobile n. 13

Comune di Trovo (PV)

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 1104 terreno

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

8.3 Accertamento conformità urbanistico - edilizia e/o catastale

8.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trovo risulta che le unità immobiliari in esecuzione sono state edificate in forza di Permesso di Costruire per *"la costruzione di villette bifamiliari e singole totale n. 14 unità, in lottizzazione residenziale [REDACTED]"* n. 02/10 rilasciata dal Comune di Trovo in data 02/07/2010, al quale è seguita S.C.I.A. per varianti finali Prot. n. 1524 depositata in data 15/05/2013 P.E. n. 5bis/13.

1) Otto unità immobiliari residenziali (elencate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H), due unità immobiliari accessorie (elencate sotto le lettere A' e H') e area a verde di compendio.

Il Permesso di Costruire rilasciato risulta, all'oggi, scaduto. Delle volumetrie previste in progetto non risultano realizzate le autorimesse a servizio delle unità immobiliari B - C - D - E - F - G, ma, nel complesso, lo stato attuale dei beni immobili, per quanto finora realizzato, risulta **conforme** alla pratica edilizia autorizzata dal Comune di Trovo.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, in un colloquio intercorso con il sottoscritto CTU durante l'accesso agli atti, alla luce della decaduta validità della Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione [REDACTED] (nel quale sono inseriti tutti i beni eseguiti), ha chiarito che il completamento delle

opere edili delle singole unità poste all'intero comparto potrà essere autorizzato come intervento di manutenzione straordinaria, con la corresponsione degli eventuali oneri comunali.

- 2) **Un'unità immobiliare residenziale (elencata sotto la lettera I) con annessi unità immobiliare accessoria (elencata sotto la lettera I') e sedime di compendio.**

Il Permesso di Costruire rilasciato risulta, all'oggi, scaduto ma, lo stato attuale dei beni immobili, per quanto finora realizzato, risulta **conforme** alla pratica edilizia autorizzata dal Comune di Trovo.

Una volta acquisita la proprietà del bene, per il completamento di tutte le opere edilizie interne ed esterne, di finitura e impiantistica occorrerà redarre e depositare presso il Comune di Trovo idonea pratica edilizia di manutenzione straordinaria.

8.3.2 Accertamento conformità catastale.

- 1) **Otto unità immobiliari residenziali (elencate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H), due unità immobiliari accessorie (elencate sotto le lettere A' e H') e area a verde di compendio _ C.T. Foglio 2 Particelle 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099 e 1100**

La mappa catastale **non corrisponde** agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto delle unità immobiliari in quanto non risultano graficamente rappresentati gli ingombri degli edifici realizzati. Al fine di regolarizzare la situazione di fatto accertata, occorre predisporre e depositare Tipo Mappale per l'inserimento in mappa dei nuovi fabbricati e, a seguire, redarre e depositare, a Catasto Fabbricati, una pratica per la costituzione di nuove unità immobiliari urbane, da catalogarsi come "in corso di definizione e non soggette a rendita catastale" (categoria F4).

Il costo delle suddette pratiche, comprensivo delle tasse per i servizi catastali, si quantifica in euro 3.400,00.

- 2) **Un'unità immobiliare residenziale (elencata sotto la lettera I) con annessi unità immobiliare accessoria (elencata sotto la lettera I') e sedime di compendio _ C.F. Foglio 2 Particella 1101 subb. 2 e 3**

La mappa di Catasto Terreni e l'elaborato planimetrico di Catasto Fabbricati corrispondono agli elaborati grafici progettuali depositati e allo stato di fatto delle unità immobiliari.

- 3) **Sedime di terreno destinato a strada, parcheggi, aree a verde, marciapiedi** _ C.T. Foglio 2 Particella 1091

La mappa catastale corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

- 4) **Sedime di terreno destinato a strada sterrata e verde incolto** _ C.T. Foglio 2 Particella 1104

La mappa catastale corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari residenziali ed accessorie oggetto di pignoramento risultano all'attualità non completate e senza possibilità alcuna di occupazione nell'immediato.

Tutti gli immobili appaiono in evidente stato di abbandono da diversi anni e in particolare gli edifici residenziali elencati alle lettere A – B – C – D – E – F – G – H, privi della copertura a tetto, sono stati esposti alle intemperie subendo un ammaloramento delle murature esterne e dei solai di copertura del piano primo. Si consiglia un'opportuna valutazione delle costruzioni da parte di un tecnico strutturista, al fine di verificarne l'integrità dei materiali, il comportamento statico e l'affidabilità complessiva, in conformità alle norme vigenti in materia e identificare la necessità di eventuali interventi di ripristino.

Il Comune di Trovo ha una superficie territoriale di 7,96 kmq, conta 1.020 abitanti, è servito da dispensario farmaceutico e scuola dell'infanzia; a circa 3,5 km da Trovo, il comune di Casorate Primo ospita tutti i servizi primari (ospedale, banche, scuole primaria e secondaria di I° grado, ecc...). Il capoluogo di provincia Pavia dista circa 16 km ed è raggiungibile mediante linee di autobus (Ditta Autoguidovie).

PRESTAZIONE ENERGETICA

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto

reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

10 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni interessati dal Presente Rapporto di Stima sono siti in Comune di Trovo (PV) in Via Don Guglielmo Baldini snc e Via Bernocchi snc e si identificano in un complesso immobiliare residenziale, in fase di costruzione, composto da:

- 1) Otto unità immobiliari residenziali (elencate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H), due unità immobiliari accessorie (elencate sotto le lettere A' e H') e area a verde di compendio.

Le future unità abitative si configurano in n. 4 blocchi di villette bifamiliari, a due piani fuori terra (P.T. - 1°), allo stato grezzo, prive del tetto e ancora da definirsi in quanto costituite da un singolo vano per piano e dalla sola scala di collegamento interna. Agli immobili A e H sono annessi rispettivamente le unità immobiliari accessorie A' e H' (futuri box), ad un piano fuori terra (P.T.), anch'essi allo stato rustico. L'intero complesso edificato è circondato sui quattro lati da un'ampia area a verde incolto, delimitata lungo il perimetro esterno da recinzione in muretto di c.a. (confini nord e sud), muretto e rete metallica (confini est e ovest) e alla stessa si accede dalla Via Don Guglielmo Baldini.

Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio:

Unità residenziali	P.T.	ml. 2,93
	P.1°	ml. 2,91
Unità accessoria		ml. 3,16 media

CARATTERISTICHE EDILIZIE

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICI

<u>Fondazioni:</u>	Non visibili, si presume in cemento armato continue e a plinti
<u>Strutture portanti verticali:</u>	Pilastri in c.a. e muratura di mattoni forati
<u>Strutture portanti orizzontali:</u>	Travi e corree in c.a., solaio intermedio in laterocemento
<u>Tetti:</u>	Non presente per le unità residenziali A due falde inclinate, con struttura lignea a vista (travi, travetti e assito), manto di copertura in tegole di cemento, gronde in legno inclinate per le due unità accessorie.
<u>Facciate esterne:</u>	Non intonacate

FINITURE INTERNE IMMOBILI

Come già indicato, gli stabili si trovano allo stato rustico, privi di tavolati divisori interni e di tutte le finiture necessarie a renderli agibili; i beni hanno pavimentazione in battuto di cemento (sottotondo di sabbia e cemento), muri e soffitti privi di intonaco, sono privi di serramenti e di qualsivoglia tipo di impianto. Le scale interne che pongono in collegamento i piani terra con i piani primi sono del tipo a soletta rampante in cemento armato, a doppia rampa, a vista.

- 2) Un'unità immobiliare residenziale (elencata sotto la lettera I) con annessi unità immobiliare accessoria (elencata sotto la lettera I') e sedime di compendio.

L'unità abitativa si configura in una villetta unifamiliare, a tre piani fuori terra (P.T. - 1° Sottotetto), allo stato rustico, costituita da tre vani e un piccolo portico al piano terra, la scala di collegamento al piano superiore, un disimpegno e quattro vani al piano primo, un unico ampio vano al piano sottotetto, accessibile da una botola a soffitto posta nel disimpegno. Al bene è annessa l'unità immobiliare accessoria I' (futuro box), ad un piano fuori terra (P.T.) ed anch'essa allo stato rustico. E' annessa un'area di compendio esclusiva, delimitata lungo il perimetro esterno da recinzione in muretto di c.a. (confini nord e est), muretto e rete metallica (confini sud e ovest). Agli immobili si accede dalla Via Bernocchi attraverso il sedime di cui al successivo punto 4) e dalla strada campestre censita alla particella 1104 di C.T..

Altezza dei locali, da piano pavimento ad intradosso solaio:

Unità residenziale P.T.	ml. 2,92
P.1°	ml. 2,92
P.Sott.	ml. 2,08 media
Unità accessoria	ml. 3,16 media

CARATTERISTICHE EDILIZIE

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE EDIFICI

<u>Fondazioni:</u>	Non visibili, si presume in cemento armato continue e a plinti
<u>Strutture portanti verticali:</u>	Pilastri in c.a. e muratura di mattoni forati
<u>Strutture portanti orizzontali:</u>	Travi e corree in c.a., solaio intermedio in laterocemento
<u>Tetti:</u>	A due falde inclinate, con struttura lignea a vista (travi, travetti e

assito), manto di copertura in tegole di cotto, gronde in legno inclinate, lattoneria in rame.

Facciate esterne: Intonacate al civile e parzialmente tinteggiate

FINITURE INTERNE IMMOBILI

Come già indicato, gli stabili si trovano allo stato rustico, privi delle finiture necessarie a renderli agibili. I beni hanno pavimentazione in battuto di cemento (sottofondo di sabbia e cemento), pareti e soffitti privi di intonaco, le aperture esterne sono dotate di soglie, davanzali e controdavanzali in lastre di serizzo, finestre, portefinestre, porta d'ingresso e portine interne sono provviste di falsi telai.

Entrambi gli edifici sono privi di serramenti e di qualsivoglia tipo di impianto.

- 3) Sedime di terreno destinato a strada, parcheggi, aree a verde e marciapiedi, elementi che di fatto compongono la via Don Guglielmo Baldini.
- 4) Sedime di terreno destinato a strada sterrata e verde incolto posto a confine tra il tratto iniziale della Via Baldini e parzialmente il compendio di cui al punto 2).

11 – SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

Vani principali e accessori diretti

La superficie commerciale è calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

I collegamenti verticali interni sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini etc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939) mentre sono da

considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare la superficie è misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è così misurata:

i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura massima 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino a 25 mq.; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

- 1) Otto unità immobiliari residenziali (elencate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H), due unità immobiliari accessorie (elencate sotto le lettere A' e H') e area a verde di compendio.

Superfici nette pavimento, lorde e commerciali singoli ambienti

Unità immobiliare residenziale A

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Vano 1	48,17	56,08	100%	56,08	Sud-est	In corso costruzione
PT	Scala	5,26	6,63	100%	6,63	Cieco	In corso costruzione
P1	Vano 2	45,98	54,03	100%	54,03	Sud-est-ovest	In corso costruzione
					116,74		

Unità immobiliare residenziale B

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Vano 1	48,17	57,65	100%	57,65	Est-ovest	In corso costruzione
PT	Scala	5,26	6,18	100%	6,18	Cieco	In corso costruzione
P1	Vano 2	45,98	54,44	100%	54,44	Est-ovest	In corso costruzione
					118,27		

Unità immobiliare residenziale C

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Vano 1	48,17	57,65	100%	57,65	Est-ovest	In corso costruzione
PT	Scala	5,26	6,18	100%	6,18	Cieco	In corso costruzione
P1	Vano 2	45,61	54,06	100%	54,06	Est-ovest	In corso costruzione
					117,89		

Unità immobiliare residenziale D

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Vano 1	48,17	57,65	100%	57,65	Nord-est-ovest	In corso costruzione
PT	Scala	5,26	6,18	100%	6,18	Cieco	In corso costruzione
P1	Vano 2	45,61	54,06	100%	54,06	Est-ovest	In corso costruzione
					117,89		

Unità immobiliare residenziale E

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Vano 1	48,17	57,65	100%	57,65	Nord-est-ovest	In corso costruzione
PT	Scala	5,26	6,18	100%	6,18	Cieco	In corso costruzione
P1	Vano 2	45,61	54,06	100%	54,06	Est-ovest	In corso costruzione
					117,89		

Unità immobiliare residenziale F

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Vano 1	48,17	57,65	100%	57,65	Est-ovest	In corso costruzione
PT	Scala	5,26	6,18	100%	6,18	Cieco	In corso costruzione
P1	Vano 2	45,61	54,06	100%	54,06	Est-ovest	In corso costruzione
					117,89		

Unità immobiliare residenziale G

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Vano 1	48,17	57,65	100%	57,65	Est-ovest	In corso costruzione
PT	Scala	5,26	6,18	100%	6,18	Cieco	In corso costruzione
P1	Vano 2	45,98	54,44	100%	54,44	Est-ovest	In corso costruzione
					118,27		

Unità immobiliare residenziale H

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Vano 1	48,17	56,08	100%	56,08	Sud-ovest	In corso costruzione
PT	Scala	5,26	6,63	100%	6,63	Cieco	In corso costruzione
P1	Vano 2	45,98	54,03	100%	54,03	Sud-est-ovest	In corso costruzione
					116,74		

Unità immobiliare accessoria A'

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Vano 1	28,09	32,18	A corpo	A corpo	Sud	In corso costruzione

Unità immobiliare accessoria H'

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Vano 1	28,12	32,80	A corpo	A corpo	Sud	In corso costruzione

Area verde di compendio

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Area a verde	/	25,00	10%	2,50	/	Incolto
			1.326,53	2%	26,53		
					29,03		

- 2) Un'unità immobiliare residenziale (elencata sotto la lettera I) con annessi unità immobiliare accessoria (elencata sotto la lettera I') e sedime di compendio.

Unità immobiliare residenziale I

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Vano 1	37,97	47,14	100%	47,14	Est-sud-ovest	In corso costruzione
PT	Vano 2	6,77	8,02	100%	8,02	Nord	In corso costruzione
PT	Vano 3	1,66	2,89	100%	2,89	Cieco	In corso costruzione
PT	Portico	2,93	3,00	50%	1,50	Est-sud	In corso costruzione
P1	Scala	4,79	7,27	100%	7,27	Cieco	In corso costruzione
P1	Disimpegno	4,83	5,21	100%	5,21	Cieco	In corso costruzione
P1	Vano 4	14,51	17,97	100%	17,97	Est	In corso costruzione
P1	Vano 5	11,02	13,99	100%	13,99	Est	In corso costruzione
P1	Vano 6	8,29	11,03	100%	11,03	Ovest	In corso costruzione
P1	Vano 7	6,28	7,54	100%	7,54	Ovest	In corso costruzione
P1	Vano 8	51,52	63,01	50%	31,50	Est	In corso costruzione
					154,06		

Unità immobiliare accessoria I'

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Vano 1	26,39	31,20	A corpo	A corpo	Est	In corso costruzione

Sedime di compendio

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Cortile area a verde	/	25,00	10%	2,50	/	Incolto
			215,02	2%	4,30		
					6,80		

- 3) Sedime di terreno destinato a strada, parcheggi, aree a verde e marciapiedi, elementi che di fatto compongono la via Don Guglielmo Baldini.

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Strada	/	1.282,00 (catastale)	/	/	/	/

- 4) Sedime di terreno destinato a strada sterrata e verde incolto posto a confine tra il tratto iniziale della Via Baldini e parzialmente il compendio di cui al punto 2).

Piano	Destinazione	Sup. netta pavimento (mq)	Sup. lorda (mq)	Coefficiente riduzione	Sup. commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
PT	Strada e verde	/	95,00 (catastale)	100%	95,00	/	Incolto

12 - VALUTAZIONE DEI BENI - CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione

Ufficio del Territorio Agenzia di Pavia (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari), Borsino immobiliare (Scenario immobiliare Pavese 2024/2025 F.I.M.A.A. Pavia).

Considerazioni

Unità immobiliari residenziali

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di "Abitazioni civili" con uno stato conservativo 'ottimo', più frequenti nella zona, sono compresi tra un minimo di 1.100,00 euro/mq. e un massimo di 1.200,00 euro/mq., sostanzialmente in linea con i valori immobiliari esposti dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Pavia per ville/villette nuovo/ristrutturato attestati tra un minimo di euro 1.000,00 euro/mq. e un massimo di 1.150,00 euro/mq..

Per la valutazione finale degli immobili viene preso in considerazione, come base di partenza, il valore minimo OMI di 1.100,00 euro/mq. per un immobile nuovo, adeguandolo alla percentuale di opere edili a nuovo eseguite e al loro stato manutentivo.

Unità immobiliari residenziali (elencate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H)

Il valore al nuovo dei beni è stato corretto applicando la percentuale di incidenza delle opere edilizie effettuate rispetto ad un intervento completo, pari al 40% e ulteriormente corretto con un coefficiente di differenziazione dello 0,95 in considerazione del loro stato manutentivo; ne consegue che, per la valutazione finale, si ritiene congruo applicare un valore pari a 420,00 euro/mq. (arrotondato).

Unità immobiliare residenziale (elencata sotto la lettera I)

Per questo bene, che risulta completo anche dei tavolati interni di ripartizione dei singoli ambienti e intonacata esternamente, la percentuale di incidenza delle opere edilizie effettuate rispetto ad un intervento completo viene calcolata al 50% con il risultato che il prezzo da applicare alla superficie commerciale, per la valutazione finale dei beni, è pari a 550,00 euro/mq..

Unità immobiliari accessorie

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla tipologia di "Box" con uno stato conservativo 'normale', più frequenti nella zona, sono compresi tra un minimo di 570,00 euro/mq. e un massimo di 670,00 euro/mq.

Per la valutazione finale degli immobili viene preso in considerazione, come base di partenza, il valore minimo OMI di 570,00 euro/mq. per un immobile nuovo, corretto applicando la percentuale di incidenza delle opere edilizie effettuate rispetto ad un intervento completo, pari al 50%; ne consegue che il valore più congruo da applicarsi ai beni in analisi sia pari a 285,00 euro/mq..

Il prezzo finale delle unità immobiliari, come consuetudine, viene esposto a corpo ma è in linea con le considerazioni sopraesposte.

Sedimi di terreno

Area a verde di compendio

Il prezzo applicato alla superficie scoperta di pertinenza delle unità immobiliari A-A'-B-C-D-E-F-G-H-H', è stato ricavato dalla media dei valori utilizzati per la stima dei fabbricati.

Sedime di terreno destinato a strada sterrata e verde incolto

La valutazione finale del sedime di terreno viene esposta a corpo; la natura, la qualità, la dimensione e il posizione del bene non ne consentono un qualsiasi sfruttamento edificatorio o culturale con un'attrattiva economica quasi nulla.

13 – VALUTAZIONE DEI BENI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in **due lotti distinti**.

LOTTO UNO

Quota intera di otto unità immobiliari residenziali (elencate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H), due unità immobiliari accessorie (elencate sotto le lettere A' e H') e area a verde di compendio, posti in Comune di Trovo (PV) Via Don Guglielmo Baldini snc

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero (arrotondato)	Valore di diritto	Quota proprietà
Unità imm.re residenziale A Fg. 2 part. 1092	mq. 116,74	Euro 49.000,00	Euro 49.000,00	1/1
Unità imm.re residenziale B Fg. 2 part. 1093	mq. 118,27	Euro 49.700,00	Euro 49.700,00	1/1
Unità imm.re residenziale C Fg. 2 part. 1094	mq. 117,89	Euro 49.500,00	Euro 49.500,00	1/1
Unità imm.re residenziale D Fg. 2 part. 1095	mq. 117,89	Euro 49.500,00	Euro 49.500,00	1/1
Unità imm.re residenziale E Fg. 2 part. 1100	mq. 117,89	Euro 49.500,00	Euro 49.500,00	1/1
Unità imm.re residenziale F Fg. 2 part. 1099	mq. 117,89	Euro 49.500,00	Euro 49.500,00	1/1
Unità imm.re residenziale G Fg. 2 part. 1098	mq. 118,27	Euro 49.700,00	Euro 49.700,00	1/1
Unità imm.re residenziale H Fg. 2 part. 1097	mq. 116,74	Euro 49.000,00	Euro 49.000,00	1/1
Unità imm.re accessoria A' Fg. 2 part. 1092	A corpo	Euro 9.100,00	Euro 9.100,00	1/1
Unità imm.re accessoria H' Fg. 2 part. 1097	A corpo	Euro 9.300,00	Euro 9.300,00	1/1
Area a verde di compendio Fg. 2 part. 1096 e parte delle particelle 1092-1093-1094-1095 1097-1098-1099-1100	mq. 29,03	Euro 10.200,00	Euro 10.200,00	1/1
Totale		euro 424.000,00	euro 424.000,00	

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita	Euro 63.600,00
Oneri e sanzioni pecuniarie amministrative per sanatoria urbanistico_edilizia	nessuna
Spese relative a lavori di rimessa in pristino cantine	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	Euro 3.400,00

Spese tecniche di regolazione urbanistica_edilizia	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna

PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI - QUOTA DI 1/1

Valore della quota intera degli immobili al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro 424.000,00 – 67.000,00 = **Euro 357.000,00**
diconsieuro **Trecentocinquantasettemila/00**

LOTTO DUE

- A) Quota intera di un'unità immobiliare residenziale (elencata sotto la lettera I) con annessi unità immobiliare accessoria (elencata sotto la lettera I') e sedime di compendio, posti in Comune di Trovo (PV) Via Bernocchi snc
- B) Quota intera di un sedime di terreno destinato a strada sterrata e verde incolto, posto in Comune di Trovo (PV) Via Bernocchi snc

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero (arrotondato)	Valore di diritto	Quota proprietà
Unità imm.re residenziale I Fg. 2 part. 1101 sub. 2	mq. 154,06	Euro 85.000,00	Euro 85.000,00	1/1
Unità imm.re accessoria I' Fg. 2 part. 1101 sub. 3	A corpo	Euro 8.900,00	Euro 8.900,00	1/1
Sedime di compendio Fg. 2 part. 1101 sub. 1	mq. 6,80	Euro 3.800,00	Euro 3.800,00	1/1
Sedime di terreno strada/verde Fg. 2 part. 1104	A corpo	Euro 500,00	Euro 500,00	1/1
Totale		Euro 98.200,00	Euro 98.200,00	

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita	Euro 14.700,00
Oneri e sanzioni pecuniarie amministrative per sanatoria urbanistico_edilizia	nessuna
Spese relative a lavori di rimessa in pristino cantine	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica_edilizia	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna

PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI – QUOTA DI 1/1

Valore della quota intera degli immobili al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro 98.200,00 – 14.700,00 = **Euro 83.500,00**
diconsieuro **Ottantatremilacinquecento/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 1 dicembre 2025

L'Ausiliario del Giudice
Geom. Paolo Angelo Civardi



Allegati: Visure per immobile _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Visure storiche per immobile _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia

Estratto di mappa di Catasto Terreni _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Prov.le di Pavia

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Ispezioni ipotecarie _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia _ Servizio

Pubblicità Immobiliare di Pavia

Copia atto di acquisto a rogito [REDACTED]

Copia pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Trovo

Documentazione fotografica

Planimetria dei beni

Valori quotazioni immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate