

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 71/2019 R.G.E.**

**Creditore procedente: ----**

**Debitore: -----**

Immobili in Borgo San Siro (PV), Via delle Primule n.3

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Erminio Rizzi**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.**

**Tecnico Incaricato: *Geom. Marco Assale***

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

*Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia*

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

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

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

*tel.0383/649267- fax 0383/649267*

*E-mail [geom.assale@gmail.com](mailto:geom.assale@gmail.com) – Pec [marco.assale@geopec.it](mailto:marco.assale@geopec.it)*

## **INDICE**

### **LOTTO A**

<b>Conclusioni definitive.....</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>Identificazione del bene oggetto della vendita.....</b>	<b>Pag. 7</b>
<b>Descrizione sommaria.....</b>	<b>Pag. 8</b>
<b>Stato di possesso.....</b>	<b>Pag. 9</b>
<b>Vincoli ed oneri giuridici.....</b>	<b>Pag. 9</b>
<b>Altre informazioni per l'acquirente.....</b>	<b>Pag. 13</b>
<b>Precedenti proprietari.....</b>	<b>Pag. 14</b>
<b>Pratiche edilizie.....</b>	<b>Pag. 16</b>
<b>Descrizione immobile.....</b>	<b>Pag. 16</b>
<b>Caratteristiche edilizie ed impianti.....</b>	<b>Pag. 18</b>
<b>Certificazione energetica.....</b>	<b>Pag. 19</b>
<b>Valutazione complessiva del lotto.....</b>	<b>Pag. 19</b>
<b>Bozza ordinanza di vendita.....</b>	<b>Pag. 22</b>
<b>Allegati.....</b>	<b>Pag. 23</b>

### **LOTTO B**

<b>Conclusioni definitive.....</b>	<b>Pag. 24</b>
<b>Identificazione del bene oggetto della vendita.....</b>	<b>Pag. 27</b>
<b>Descrizione sommaria.....</b>	<b>Pag. 28</b>
<b>Stato di possesso.....</b>	<b>Pag. 29</b>
<b>Vincoli ed oneri giuridici.....</b>	<b>Pag. 29</b>
<b>Altre informazioni per l'acquirente.....</b>	<b>Pag. 33</b>
<b>Precedenti proprietari.....</b>	<b>Pag. 33</b>
<b>Pratiche edilizie.....</b>	<b>Pag. 35</b>
<b>Descrizione immobile.....</b>	<b>Pag. 35</b>
<b>Caratteristiche edilizie ed impianti.....</b>	<b>Pag. 38</b>
<b>Certificazione energetica.....</b>	<b>Pag. 39</b>
<b>Valutazione complessiva del lotto.....</b>	<b>Pag. 39</b>
<b>Bozza ordinanza di vendita.....</b>	<b>Pag. 41</b>
<b>Allegati.....</b>	<b>Pag. 42</b>

**LOTTO C**

<b>Conclusioni definitive.....</b>	<b>Pag. 43</b>
<b>Identificazione del bene oggetto della vendita.....</b>	<b>Pag. 46</b>
<b>Descrizione sommaria.....</b>	<b>Pag. 47</b>
<b>Stato di possesso.....</b>	<b>Pag. 48</b>
<b>Vincoli ed oneri giuridici.....</b>	<b>Pag. 49</b>
<b>Altre informazioni per l'acquirente.....</b>	<b>Pag. 52</b>
<b>Precedenti proprietari.....</b>	<b>Pag. 52</b>
<b>Pratiche edilizie.....</b>	<b>Pag. 54</b>
<b>Descrizione immobile.....</b>	<b>Pag. 55</b>
<b>Caratteristiche edilizie ed impianti.....</b>	<b>Pag. 57</b>
<b>Certificazione energetica.....</b>	<b>Pag. 58</b>
<b>Valutazione complessiva del lotto.....</b>	<b>Pag. 58</b>
<b>Bozza ordinanza di vendita.....</b>	<b>Pag. 61</b>
<b>Allegati.....</b>	<b>Pag. 62</b>
<b>RIEPILOGO.....</b>	<b>Pag. 63</b>
<b>Dichiarazione.....</b>	<b>Pag. 63</b>

## CONCLUSIONI DEFINITIVE:

### LOTTO A

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

2) **Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato:**

quota di proprietà di 1/1 -----, coniugato in regime di separazione dei beni, in qualità di titolare della ditta individuale ---- di -----.

3) **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

La cancellazione dovrà avvenire limitatamente all'unità oggetto di perizia, in quanto le formalità interessano anche altri beni.

#### **Iscrizioni**

- iscrizione contro del 20.01.2014 registro particolare 28 registro generale 361 - pubblico ufficiale: Notaio ----- repertorio 13512/9677 del 17.01.2014 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore --, sede -----, e contro -----, per una somma di E. 240.000,00 a garanzia del capitale di E. 120.000,00 -

L'iscrizione colpisce il mappale 382 subalterni 1 e 5 del Foglio 3 del NCEU -

- iscrizione contro del 19.11.2018 registro particolare 1360 registro generale 9728 - pubblico ufficiale: Tribunale di Milano repertorio 41621 del 05.10.2017 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore -----, sede Sondrio - C.F. ----, e contro -----, per una somma di E. 265.000,00 a garanzia del capitale di E. 203.302,87 -

L'iscrizione colpisce il mappale 382 subalterni 1-2-3-4-5-6 del Foglio 3 del NCEU -

**Trascrizioni**

- trascrizione contro del 25.02.2019 registro particolare 1141 registro generale 1617 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 713 del 31.01.2019 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore -----, sede -----, e contro -----, per una somma di E. 230.281,14 oltre interessi e spese -

La trascrizione colpisce il mappale 382 del Foglio 3 Subalterni 1-2-3-4-5-6 del NCEU -

**4) Stato di possesso del bene:**

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 24-06-2019 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal Sig. -- e suoi familiari in forza di Contratto di locazione avente durata dal 01-06-2014 al 31-05-2018 registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 3 codice identificativo del contratto TNN14T003297000MD in data 25-06-2014 (allegato in copia). Si precisa che il suddetto contratto d'affitto non risulta rinnovato (vedi richiesta da parte del sottoscritto e relativa risposta da parte dell'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Voghera - allegati in copia). L'accesso è avvenuto inoltre alla presenza del Sig. ----- in qualità di proprietario e del sig. ---- – funzionario Istituto vendite Giudiziarie di Pavia.

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

Valutazione immobili

Immobilie	Sup.mq	Coeff.	Sup.virt	Val./mq.	Valore totale
Abitazione PT -P1	87,33	1,00	87,33	€ 1.100,00	€ 96.063,00
Balconi - Portico	15,68	0,50	7,840	€ 1.100,00	€ 8.624,00
Piano seminterrato	69,31	0,60	41,586	€ 1.100,00	€ 45.744,60
Area esterna escl.					€ 12.000,00
<b>Totale</b>					<b>€ 162.431,60</b>

*Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo*

Valore stimato.....	<b>€ 162.431,60</b>
a dedurre:	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ =====
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ =====
Ripristino stato dei luoghi, come da scheda catastale:	€ =====
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ =====
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ =====
Spese di sgombero arredo:	€ 1.000,00
detrazione 15% per mancanza garanzie:	€ 24.364,74
Prezzo base d'asta.....	<b>€ 137.066,86</b>

*diconsi Euro centotrentasettemilasessantasei/86.*

**6) Criticità Varie:** nessuna.

## **BENI IN BORGO SAN SIRO (PV) VIA DELLE PRIMULE N.3**

### **Lotto A**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Unità immobiliari ad uso residenziale (quota di proprietà di 1/1 -----, coniugato in regime di separazione dei beni, in qualità di titolare della ditta individuale --- ---- di -----) ubicate nel Comune di Borgo San Siro (PV) Via delle Primule n.3.**

Abitazione facente parte di una palazzina che si sviluppa in n.3 piani (piano terra, piano primo e piano seminterrato), costituito da tre unità abitative oltre ad accessori.

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su tre livelli: al piano terra si articola in soggiorno / angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, scala a chiocciola per accesso al piano superiore e scala di accesso al piano seminterrato, un balcone in lato di sud est; è annessa inoltre un'area pertinenziale in lato di Est e Nord.

Al piano primo l'unità immobiliare è composta da un locale, disimpegno, bagno e un balcone in lato di nord est.

Il piano seminterrato si articola in lavanderia, disimpegno, ripostiglio e box.

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Borgo San Siro (PV):

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.1 Via delle Primule – PT-1 cat. A/7 Classe 2 Cons. 4 vani  
R.C. Euro 159,07

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.5 Via delle Primule n.3 – PS1 cat. C/6 Classe 1 Cons. 52  
mq. R.C. Euro 83,25

Nota: Il mappale 382 del Foglio 3 deriva dal NCT dai mappali 220, 212, 172, 161, 137, 131, 18.

intestato a:

“----- di -----” – Codice Fiscale -----, proprietà per 1/1.

Si nota il seguente errore: è indicata nella casella Codice Fiscale la Partita Iva, in quanto il Codice Fiscale è -----.

Coerenze abitazione in un sol corpo (sub.1 e sub.5)

Nord: via delle Primule

Est: mapp. 221

Sud: mapp.382 sub.3 e sub.7

Ovest: mapp.382 sub.2 e sub.6

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Abitazione facente parte di una palazzina che si sviluppa in n.3 piani (piano terra, piano primo e piano seminterrato), costituito da tre unità abitative oltre ad accessori.

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su tre livelli: al piano terra si articola in soggiorno / angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, scala a chiocciola per accesso al piano superiore e scala di accesso al piano seminterrato, un balcone in lato di sud est; è annessa inoltre un'area pertinenziale in lato di Est e Nord.

Al piano primo l'unità immobiliare è composta da un locale, disimpegno, bagno e un balcone in lato di nord est.

Il piano seminterrato si articola in lavanderia, disimpegno, ripostiglio e box.

Caratteristiche della zona

La zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito della parte periferica (residenziale) dell'abitato del comune di Borgo San Siro. La medesima risulta dotata di tutte le urbanizzazioni primarie, mentre le secondarie risultano carenti. L'immobile in oggetto dista circa 700 metri dalla Sede Municipale del Comune di Borgo San Siro.

Nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali e di servizio alla persona.

Caratteristiche zone limitrofe

A nord-est si sviluppa la zona residenziale, a nord, a sud ed a ovest sono presenti appezzamenti di terreno agricolo.

Principali collegamenti pubblici

Il comune di Borgo San Siro è servito da linea di autopullman di collegamento con le



principali località limitrofe. Il fabbricato è posizionato come già sopra specificato, in zona periferica di recente formazione.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 24-06-2019 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal Sig. ---- e suoi familiari in forza di Contratto di locazione avente durata dal 01-06-2014 al 31-05-2018 registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 3 codice identificativo del contratto TNN14T003297000MD in data 25-06-2014 (allegato in copia). Si precisa che il suddetto contratto d'affitto non risulta rinnovato (vedi richiesta da parte del sottoscritto e relativa risposta da parte dell'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Voghera - allegati in copia). L'accesso è avvenuto inoltre alla presenza del Sig. ----- in qualità di proprietario e del sig. ----- funzionario Istituto vendite Giudiziarie di Pavia.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 10-06-2019 – 12-06-2019 – 15-06-2019 – 17-06-2019 - 27-06-2019.

#### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* trascrizione contro del 03.11.1997 registro particolare 5719 registro generale 8003 - pubblico ufficiale: Notaio ----- repertorio 66909/14967 del 15.10.1997 - atto di convenzione a favore del -----, e contro ----- e -----

La trascrizione colpisce il mappale 137 del Foglio 3 del NCT -

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

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

La cancellazione dovrà essere relativa agli immobili oggetto di perizia.

*4.2.1 Iscrizioni:*

- iscrizione contro del 20.01.2014 registro particolare 28 registro generale 361 - pubblico ufficiale: Notaio ----- repertorio 13512/9677 del 17.01.2014 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore -----, sede Savona – C.F. -----, e contro -----, per una somma di E. 240.000,00 a garanzia del capitale di E. 120.000,00 -

L' iscrizione colpisce il mappale 382 subalterni 1 e 5 del Foglio 3 del NCEU -

- iscrizione contro del 19.11.2018 registro particolare 1360 registro generale 9728 - pubblico ufficiale: Tribunale di Milano repertorio 41621 del 05.10.2017 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore -----, sede Sondrio – C.F. -----, e contro -----, per una somma di E. 265.000,00 a garanzia del capitale di E. 203.302,87 -

L' iscrizione colpisce il mappale 382 subalterni 1-2-3-4-5-6 del Foglio 3 del NCEU -

*4.2.2 Trascrizioni:*

- trascrizione contro del 25.02.2019 registro particolare 1141 registro generale 1617 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 713 del 31.01.2019 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore -----, sede Sondrio – C.F. ----, e contro -----, per una somma di E. 230.281,14 oltre interessi e spese -

La trascrizione colpisce il mappale 382 del Foglio 3 Subalterni 1-2-3-4-5-6 del NCEU -

**4.3 Vincoli ed oneri giuridici non pregiudizievoli (da non cancellare)**

4.2.2 Trascrizioni non pregiudizievoli:

- trascrizione contro del 12.07.1983 registro particolare 100 registro generale 4410 - atto del 08.06.1983 - privilegio agrario a favore ----- sede Roma, e contro -----, per una somma di £ 130.000.000 -

- trascrizione contro del 08.08.1983 registro particolare 113 registro generale 5214 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro ----- , per una somma di £ 280.000.000 -
- trascrizione contro del 21.12.1983 registro particolare 160 registro generale 7731 - privilegio agrario a favore ---, sede Milano, e contro --- , per una somma di £ 42.000.000 -
- trascrizione contro del 21.12.1983 registro particolare 161 registro generale 7732 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro ---- , per una somma di £ 175.000.000 -
- trascrizione contro del 11.01.1984 registro particolare 10 registro generale 273 - privilegio agrario a favore ---, sede Roma, e contro ---- , per una somma di £ 130.000.000 -
- trascrizione contro del 07.09.1984 registro particolare 146 registro generale 5992 - privilegio agrario a favore -----, sede Milano, e -----, per una somma di £ 151.423.611 -
- trascrizione contro del 15.10.1984 registro particolare 175 registro generale 6503 - privilegio agrario a favore -----, sede Milano, e contro ---, per una somma di £ 1.200.000.000 -
- trascrizione contro del 20.03.1985 registro particolare 22 registro generale 1503 - privilegio agrario a favore -----, sede Milano, e contro ----, per una somma di £ 175.000.000 -
- trascrizione contro del 26.06.1985 registro particolare 79 registro generale 3339 - privilegio agrario a favore -----, sede Milano, e contro ----, per una somma di £ 140.000.000 -
- trascrizione contro del 19.03.1986 registro particolare 38 registro generale 1709 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro-----, per una somma di £ 175.000.000 -
- trascrizione contro del 25.07.1986 registro particolare 83 registro generale 4329 - privilegio agrario a favore ---, sede Milano, e contro ----, per una somma di £ 140.000.000 -

- trascrizione contro del 12.02.1987 registro particolare 12 registro generale 1159 - privilegio agrario a favore ---, sede Milano, e contro ---, per una somma di £ 500.000.000 -
- trascrizione contro del 12.02.1987 registro particolare 13 registro generale 1161 - privilegio agrario a favore-----, sede Milano, e contro --, per una somma di £ 500.000.000 - (non citata su relazione notarile)
- trascrizione contro del 21.09.1989 registro particolare 56 registro generale 6352 - privilegio agrario a favore --, sede Milano, e contro ---, per una somma di £ 168.000.000 -
- trascrizione contro del 09.03.1990 registro particolare 12 registro generale 1479 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro ----, per una somma di £ 326.000.000 - (non citata su relazione notarile)

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

##### *4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

Il complesso residenziale è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche:

- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.2292 del 22-12-2005
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.32 del 19-04-2008
- Certificato di agibilità del 31-05-2008 prot. n.995
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.644 del 27-03-2010

La situazione dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici depositati.

##### *4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti relative al normale funzionamento di un'abitazione autonoma.

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente;

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente non risultano trascritte cause.

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. Provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. Di Vigevano - Dati desunti dal Certificato Notarile Dott. ---- allegato in copia al fascicolo d'ufficio e verificati presso l'Agenzia delle Entrate in data 10-06-2019 – 12-06-2019 – 15-06-2019 – 17-06-2019 - 27-06-2019.

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

- il mappale 220 del Foglio 3 del NCT (corrispondente al mappale 382 di Catasto Fabbricati) è pervenuto all' attuale proprietario -----, nato a Rho il 19.07.1960 (separazione dei beni) da --- ---- per atto di acquisto Notaio ---- del 19.01.2004 rep. n. 9612/5327, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 11.02.2004 ai n. 1014/691 -
- il mappale 220 del Foglio 3 del NCT (parte del mapp. 212) è pervenuto ai sig per atto di acquisto Not del 29.07.1999 rep. n. 73404, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 03.08.1999 ai n. 7142/4873 -
- il mapp. 212 del Foglio 3 del NCT è pervenuto per la quota di 1/8 cadauno di piena proprietà per successione di ---- (----) con denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Vigevano il 20.05.1999 al n. 18 vol. 596 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 14.09.2000 ai n. 7980/5571, e successiva accettazione di eredità atto n. 73100 del 08.07.1999 notaio ---- e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 18.10.2018 ai n. 8778/5938 -
- il mapp. 18 del Foglio 3 del NCT è pervenuto a ----nata a Sospiro il 11.10.1935, --- nato a ---- e --- nata a ----, per la quota di 1/12 cadauno di piena proprietà per successione di --- a -- e deceduto il --) la succ non risulta trascritta, e successiva

accettazione di eredità atto n. 42555/8484 del 01.08.1991 notaio --- e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 18.10.2018 ai n. 8779/5939 -  
- il mappale 18/a del Foglio 3 del NCT è pervenuto ai signori - -, - nata a --, -- nato il --- e --nata a -- per la quota di 1/4 cadauno da ----- con sede in Pavia, CF ---, per atto di acquisto Notaio ---- del 29.12.1982 rep. n. 137275/12961, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 07.01.1983 ai n. 98/78 -

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Il complesso residenziale è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche:

- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.2292 del 22-12-2005
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.32 del 19-04-2008
- Certificato di agibilità del 31-05-2008 prot. n.995
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.644 del 27-03-2010

## **8. DESCRIZIONE IMMOBILE**

### **8.1. Descrizione analitica unità immobiliare**

Abitazione facente parte di un fabbricato che si sviluppa in n.3 piani (piano terra, piano primo e piano seminterrato), costituito da tre unità abitative.

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su tre livelli: al piano terra si articola in soggiorno / angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, scala a chiocciola per accesso al piano superiore e scala di accesso al piano seminterrato, un balcone in lato di sud est; è annessa inoltre un'area pertinenziale in lato di Est e Nord.

Al piano primo l'unità immobiliare è composta da un locale, disimpegno, bagno e un balcone in lato di nord est.

Il piano seminterrato si articola in lavanderia, disimpegno, ripostiglio e box.

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Borgo San Siro (PV):

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.1 Via delle Primule – PT-1 cat. A/7 Classe 2 Cons. 4 vani

R.C. Euro 159,07

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.5 Via delle Primule n.3 – PS1 cat. C/6 Classe 1 Cons. 52

mq. R.C. Euro 83,25

Nota: Il mappale 382 del Foglio 3 deriva dal NCT dai mappali 220, 212, 172, 161, 137, 131, 18.

intestato a:

“----- di -----” – Codice Fiscale -----, proprietà per 1/1.

Si nota il seguente errore: è indicata nella casella Codice Fiscale la Partita Iva, in quanto il Codice Fiscale è -----.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO TERRA – sub.1</b>			
Soggiorno	31,71	Nord est	buone
Camera	14,27	Sud est	buone
Bagno	8,29	Sud ovest	buone
Disimpegno	1,55	--	buone
<b>PIANO PRIMO – sub.1</b>			
Vano	7,80	Nord est	buone
W.C.	4,70	Sud ovest	buone
<b>BALCONI</b>			
Balcone PT	4,76	Sud est	buone
Balcone P1	5,00	Nord est	buone
Portico PT	5,92	Nord est	buone
<b>PIANO SEMINTERRATO – sub.5</b>			
Box	35,30	Nord est	buone
Lavanderia	8,73	Sud est	buone

Ripostiglio	2,35	--	buone
Ripostiglio sottoscala	1,80	--	buone
Disimpegno scala	1,39	--	buone
Disimpegno	4,97	Sud ovest	buone

Altezza interna locali piano terra cm.270, piano primo h. media 2,44, piano seminterrato h.2,30.

Superficie lorda complessiva abitazione Pt - P1: **mq. 87,33**

Superficie calpestabile complessiva abitazione Pt - P1: **mq. 68,32**

Superficie lorda complessiva balconi: **mq. 15,68**

Superficie calpestabile complessiva balconi: **mq. 15,68**

Superficie lorda complessiva piano seminterrato: **mq. 69,31**

Superficie calpestabile complessiva seminterrato: **mq. 54,54**

## 9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Abitazione

#### Caratteristiche Strutturali

*Copertura:* a falde in tegole cotto;

*Fondazioni:* non è atto a conoscere si presume in C.A. buone condizioni;

*Scala:* accesso seminterrato: rivestimento in granito; accesso piano primo: scala a chiocciola in metallo;

*Strutture verticali:* pilastri e travi in c.a. e muratura;

*Ascensore:* assente;

#### Componenti Edilizie (tutte in buone condizioni)

*Infissi esterni:* legno con vetrocamera, dotati di persiane in legno;

*Infissi interni:* porte interne in legno tamburato;

*Pavimentazione interna:* in piastrelle di ceramica;

*Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica nel locale cucina, mosaico nei



locali bagno;

*Tramezzature interne:* in mattoni forati intonacati.

Caratteristiche Impianti (tutti in buone condizioni)

*Allarme:* non presente;

*Elettrico:* presente (vedi nota sottostante)

*Idrico:* presente (vedi nota sottostante)

*Gas:* presente (vedi nota sottostante)

*Telefonico:* presente;

*Videocitofonico:* assente;

*Termico:* autonomo funzionante a gas metano con elementi radianti in ghisa (vedi nota sottostante);

*Condizionamento:* presente n.1 split nel locale cucina.

Il sottoscritto C.T.U. per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non sono state prodotte al sottoscritto le Dichiarazioni di conformità degli impianti.

## **10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

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

## **11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **11.1 Criteri di stima**

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

## 11.2 Fonti di informazione

Osservatorio mercato immobiliare: Borgo San Siro

Conservatoria dei RR.II di Vigevano

Ufficio Tecnico di Borgo San Siro

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate – Riferimento Anno 2018 – Semestre 2.

## 11.3 Valutazione delle superfici

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

Si precisa inoltre che, al momento del sopralluogo, è stato rilevato:

- un grado di finitura di tipo medio e uno stato di conservazione buono;

Si precisa che il valore riportato nelle banche quotazioni immobiliari (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate per l'immobile in oggetto con stato conservativo ottimo, ha un valore minimo di €. 930,00/Mq e un valore massimo di €. 1100,00/Mq.

La valutazione viene fatta tenendo conto dei sopraccitati dati in quanto l'immobile si presenta in condizioni buone.

Valutazione immobili

Immobile	Sup.mq	Coeff.	Sup.virt	Val./mq.	Valore totale
Abitazione PT -P1	87,33	1,00	87,33	€. 1.100,00	€. 96.063,00
Balconi - Portico	15,68	0,50	7,840	€. 1.100,00	€. 8.624,00
Piano seminterrato	69,31	0,60	41,586	€. 1.100,00	€. 45.744,60
Area esterna escl.					€. 12.000,00
<b>Totale</b>					<b>€. 162.431,60</b>

Valore complessivo del lotto: € €. 162.431,60 a cui viene applicata la seguente riduzione per mancanza di garanzie civili alla vendita: € 162.431,60 x 15% = € 24.364,74.

**11.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	=====
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	=====
Ripristino stato dei luoghi, come da scheda catastale:	€	=====
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	=====
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	=====
Spese di sgombero arredo:	€	1.000,00
detrazione 15% per mancanza garanzie:	€	24.364,74

**11.5. Prezzo base d'asta**

In funzione del punto 11.3 e 11.4 il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in € **137.066,86** (*Euro centotrentasettemilasessantasei/86*).

## **Bozza ordinanza di vendita**

### **LOTTO A**

Abitazione facente parte di una palazzina che si sviluppa in n.3 piani (piano terra, piano primo e piano seminterrato), costituito da tre unità abitative oltre ad accessori.

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su tre livelli: al piano terra si articola in soggiorno / angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, scala a chiocciola per accesso al piano superiore e scala di accesso al piano seminterrato, un balcone in lato di sud est; è annessa inoltre un'area pertinenziale in lato di Est e Nord.

Al piano primo l'unità immobiliare è composta da un locale, disimpegno, bagno e un balcone in lato di nord est.

Il piano seminterrato si articola in lavanderia, disimpegno, ripostiglio e box.

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Borgo San Siro (PV):

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.1 Via delle Primule – PT-1 cat. A/7 Classe 2 Cons. 4 vani  
R.C. Euro 159,07

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.5 Via delle Primule n.3 – PS1 cat. C/6 Classe 1 Cons. 52  
mq. R.C. Euro 83,25

Coerenze abitazione in un sol corpo (sub.1 e sub.5)

Nord: via delle Primule

Est: mapp. 221

Sud: mapp.382 sub.3 e sub.7

Ovest: mapp.382 sub.2 e sub.6

#### **Prezzo base d'asta**

Il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in **€ 137.066,86 (Euro centotrentasettemilasessantasei/86)**.

**Allegati:**

- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Planimetrie
- Planimetria catastale
- Contratto d'affitto
- Dichiarazione Agenzia delle Entrate
- Visure ipotecarie
- Verbale di sopralluogo
- Richiesta accesso atti Comune di Borgo San Siro
- Pratiche edilizie
- Certificato Notarile
- Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.)
- Titolo di proprietà

## CONCLUSIONI DEFINITIVE:

### LOTTO B

1) **Quota di proprietà del bene pignorato:** quota di proprietà di 1/1 -----.

2) **Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato:**

quota di proprietà di 1/1 -----, coniugato in regime di separazione dei beni, in qualità di titolare della ditta individuale --- di -----.

3) **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

La cancellazione dovrà avvenire limitatamente all'unità oggetto di perizia, in quanto le formalità interessano anche altri beni.

#### **Iscrizioni**

- iscrizione contro del 19.11.2018 registro particolare 1360 registro generale 9728 - pubblico ufficiale: Tribunale di Milano repertorio 41621 del 05.10.2017 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore----, sede Sondrio – C.F. -----, e contro -----, per una somma di E. 265.000,00 a garanzia del capitale di E. 203.302,87 -

L'iscrizione colpisce il mappale 382 subalterni 1-2-3-4-5-6 del Foglio 3 del NCEU -

#### **Trascrizioni**

- trascrizione contro del 25.02.2019 registro particolare 1141 registro generale 1617 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 713 del 31.01.2019 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore ----- sede Sondrio – C.F. -----, e contro -----, per una somma di E. 230.281,14 oltre interessi e spese -

La trascrizione colpisce il mappale 382 del Foglio 3 Subalterni 1-2-3-4-5-6 del NCEU -

4) **Stato di possesso del bene:**

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 24-06-2019 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dalla Sig.ra ----in forza di Contratto di locazione n.9115/2019 serie 3T del 17/04/2019 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1 avente durata dal 03-03-2019 al 02/03/2023 (risulta ancora in essere presso l'Agenzia delle Entrate - vedi richiesta da parte del sottoscritto e relativa risposta da parte dell'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Voghera - allegati in copia). L'accesso è avvenuto inoltre alla presenza del Sig. ----- in qualità di proprietario e del sig. C----- – funzionario Istituto vendite Giudiziarie di Pavia.

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

Valutazione immobili

Immobile	Sup.mq	Coeff.	Sup.virt	Val./mq.	Valore totale
Abitazione PT -P1	76,66	1,00	76,66	€ 1.100,00	€ 84.326,00
Balcone - Portico	11,01	0,50	5,505	€ 1.100,00	€ 6.055,50
Piano seminterrato	74,85	0,60	44,910	€ 1.100,00	€ 49.401,00
Area esterna escl.					€ 6.000,00
<b>Totale</b>					<b>€ 145.782,50</b>

*Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo*

Valore stimato..... **€ 145.782,50**

a dedurre:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € =====

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € =====

Ripristino stato dei luoghi, come da scheda catastale: € =====

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € =====

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

Spese di sgombero arredo:	€ 1.000,00
detrazione 15% per mancanza garanzie:	€ 21.867,38
Prezzo base d'asta.....	<b>€ 122.915,13</b>

***diconsi Euro centoventiduemilanovecentoquindici/13.***

**6) Criticità Varie:** nessuna



## **BENI IN BORGO SAN SIRO (PV) VIA DELLE PRIMULE N.3/A**

### **Lotto B**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Unità immobiliari ad uso residenziale (quota di proprietà di 1/1 -----), coniugato in regime di separazione dei beni, in qualità di titolare della ditta individuale --- ---- di -----) ubicate nel Comune di Borgo San Siro (PV) Via delle Primule n.3/A.**

Abitazione facente parte di una palazzina che si sviluppa in n.3 piani (piano terra, piano primo e piano seminterrato), costituito da tre unità abitative oltre ad accessori.

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su tre livelli: al piano terra si articola in soggiorno / angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, scala a chiocciola per accesso al piano superiore e scala di accesso al piano seminterrato; è annessa inoltre un'area pertinenziale in lato di Nord-Est.

Al piano primo l'unità immobiliare è composta da un locale, disimpegno, bagno e un balcone in lato di nord est.

Il piano seminterrato si articola in lavanderia, disimpegno, ripostiglio e box.

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Borgo San Siro (PV):

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.2 Via delle Primule – PT-1 cat. A/7 Classe 2 Cons. 3,5 vani

R.C. Euro 139,19

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.6 Via delle Primule – PS1 cat. C/6 Classe 1 Cons. 59 mq.

R.C. Euro 94,46

Nota: Il mappale 382 del Foglio 3 deriva dal NCT dai mappali 220, 212, 172, 161, 137, 131, 18.

intestato a:

“--- ---- di -----” – Codice Fiscale -----, proprietà per 1/1.

Si nota il seguente errore: è indicata nella casella Codice Fiscale la Partita Iva, in quanto il

Codice Fiscale è -----.

Coerenze abitazione in un sol corpo (sub.2 e sub.6)

Nord: via delle Primule

Est: mapp. 382 sub.1

Sud: mapp.382 sub.1 e sub.3

Ovest: mapp.382 sub.7

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Abitazione facente parte di una palazzina che si sviluppa in n.3 piani (piano terra, piano primo e piano seminterrato), costituito da tre unità abitative oltre ad accessori.

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su tre livelli: al piano terra si articola in soggiorno / angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, scala a chiocciola per accesso al piano superiore e scala di accesso al piano seminterrato; è annessa inoltre un'area pertinenziale in lato di Nord-Est.

Al piano primo l'unità immobiliare è composta da un locale, disimpegno, bagno e un balcone in lato di nord est.

Il piano seminterrato si articola in lavanderia, disimpegno, ripostiglio e box.

Caratteristiche della zona

La zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito della parte periferica (residenziale) dell'abitato del comune di Borgo San Siro. La medesima risulta dotata di tutte le urbanizzazioni primarie, mentre le secondarie risultano carenti. L'immobile in oggetto dista circa 700 metri dalla Sede Municipale del Comune di Borgo San Siro.

Nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali e di servizio alla persona.

Caratteristiche zone limitrofe

A nord-est si sviluppa la zona residenziale, a nord, a sud ed a ovest sono presenti appezzamenti di terreno agricolo.

Principali collegamenti pubblici

Il comune di Borgo San Siro è servito da linea di autopullman di collegamento con le principali località limitrofe. Il fabbricato è posizionato come già sopra specificato, in zona periferica di recente formazione.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 24-06-2019 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dalla Sig.ra ----in forza di Contratto di locazione n.9115/2019 serie 3T del 17/04/2019 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1 avente durata dal 03-03-2019 al 02/03/2023 (risulta ancora in essere presso l'Agenzia delle Entrate - vedi richiesta da parte del sottoscritto e relativa risposta da parte dell'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Voghera - allegati in copia). L'accesso è avvenuto inoltre alla presenza del Sig. ----- in qualità di proprietario e del sig. ----- funzionario Istituto vendite Giudiziarie di Pavia.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 10-06-2019 – 12-06-2019 – 15-06-2019 – 17-06-2019 - 27-06-2019.

#### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* trascrizione contro del 03.11.1997 registro particolare 5719 registro generale 8003 - pubblico ufficiale: Notaio Sedino Paolo repertorio 66909/14967 del 15.10.1997 - atto di convenzione a favore del COMUNE DI BORGIO SAN SIRO con sede in Borgo San Siro - CF. ---, e contro ---- -

La trascrizione colpisce il mappale 137 del Foglio 3 del NCT -

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

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

La cancellazione dovrà essere relativa agli immobili oggetto di perizia.

*4.2.1 Iscrizioni:*

- iscrizione contro del 19.11.2018 registro particolare 1360 registro generale 9728 - pubblico ufficiale: Tribunale di Milano repertorio 41621 del 05.10.2017 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore B----- e contro -----, per una somma di E. 265.000,00 a garanzia del capitale di E. 203.302,87 -

L'iscrizione colpisce il mappale 382 subalterni 1-2-3-4-5-6 del Foglio 3 del NCEU -

*4.2.2 Trascrizioni:*

- trascrizione contro del 25.02.2019 registro particolare 1141 registro generale 1617 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 713 del 31.01.2019 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore -----, sede Sondrio - C.F. -----, e contro -----, per una somma di E. 230.281,14 oltre interessi e spese -

La trascrizione colpisce il mappale 382 del Foglio 3 Subalterni 1-2-3-4-5-6 del NCEU -

**4.3 Vincoli ed oneri giuridici non pregiudizievoli (da non cancellare)**

4.2.2 Trascrizioni non pregiudizievoli:

- trascrizione contro del 12.07.1983 registro particolare 100 registro generale 4410 - atto del 08.06.1983 - privilegio agrario a favore BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA,

somma di £ 130.000.000 -

- trascrizione contro del 08.08.1983 registro particolare 113 registro generale 5214 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro ----, per una somma di £ 280.000.000

-

- trascrizione contro del 21.12.1983 registro particolare 160 registro generale 7731 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro ----, per una somma di £ 42.000.000 -

- trascrizione contro del 21.12.1983 registro particolare 161 registro generale 7732 - privilegio agrario a favore -----E, sede Milano, e contro -----, per una somma di £ 175.000.000 -
- trascrizione contro del 11.01.1984 registro particolare 10 registro generale 273 - privilegio agrario a favore -----, per una somma di £ 130.000.000 -
- trascrizione contro del 07.09.1984 registro particolare 146 registro generale 5992 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro -----, per una somma di £ 151.423.611 -
- trascrizione contro del 15.10.1984 registro particolare 175 registro generale 6503 - privilegio agrario a favore --, sede Milano, e contro -----, per una somma di £ 1.200.000.000 -
- trascrizione contro del 20.03.1985 registro particolare 22 registro generale 1503 - privilegio agrario a favore -----, sede Milano, e contro ----, per una somma di £ 175.000.000 -
- trascrizione contro del 26.06.1985 registro particolare 79 registro generale 3339 - privilegio agrario a favore----- sede Milano, e contro -----, per una somma di £ 140.000.000 -
- trascrizione contro del 19.03.1986 registro particolare 38 registro generale 1709 - privilegio agrario a favore -----, sede Milano, e contro ---, per una somma di £ 175.000.000 -
- trascrizione contro del 25.07.1986 registro particolare 83 registro generale 4329 - privilegio agrario a favore -----, sede Milano, e contro ----, per una somma di £ 140.000.000 -
- trascrizione contro del 12.02.1987 registro particolare 12 registro generale 1159 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro ----, per una somma di £ 500.000.000 -

- trascrizione contro del 12.02.1987 registro particolare 13 registro generale 1161 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro ----, per una somma di £ 500.000.000
- (non citata su relazione notarile)
- trascrizione contro del 21.09.1989 registro particolare 56 registro generale 6352 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro ----, per una somma di £ 168.000.000 -
- trascrizione contro del 09.03.1990 registro particolare 12 registro generale 1479 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro ----, per una somma di £ 326.000.000 - (non citata su relazione notarile)

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

##### *4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

Il complesso residenziale è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche:

- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.2292 del 22-12-2005
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.32 del 19-04-2008
- Certificato di agibilità del 31-05-2008 prot. n.995
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.644 del 27-03-2010

La situazione dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici depositati.

##### *4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti relative al normale funzionamento di un'abitazione autonoma.

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente;

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente non risultano trascritte cause.

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. Provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. Di Vigevano - Dati desunti dal Certificato Notarile Dott. ----- allegato in copia al fascicolo d'ufficio e verificati presso l'Agenzia delle Entrate in data 10-06-2019 – 12-06-2019 – 15-06-2019 – 17-06-2019 - 27-06-2019.

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

- il mappale 220 del Foglio 3 del NCT (corrispondente al mappale 382 di Catasto Fabbricati) è pervenuto all' attuale proprietario -----, nato a Rho il 19.07.1960 (separazione dei beni) da -- e ----- (comunione legale dei beni) per atto di acquisto -----, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 11.02.2004 ai n. 1014/691 -
- il mappale 220 del Foglio 3 del NCT (parte del mapp. 212) è pervenuto ai signori ---- (nubile) e ----- (comunione legale dei beni) da ----- per atto di acquisto Notaio --- del 29.07.1999 rep. n. 73404, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 03.08.1999 ai n. 7142/4873 -
- il mapp. 212 del Foglio 3 del NCT è pervenuto a ----- e ----- per la quota di 1/8 cadauno di piena proprietà per successione di -----) con denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Vigevano il 20.05.1999 al n. 18 vol. 596 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 14.09.2000 ai n. 7980/5571, e successiva accettazione di eredità atto n. 73100 del 08.07.1999 notaio ----e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 18.10.2018 ai n. 8778/5938 -
- il mapp. 18 del Foglio 3 del NCT è pervenuto a -----, per la quota di 1/12 cadauno di piena proprietà per successione di ----- la succ non risulta trascritta, e successiva accettazione di eredità atto n. 42555/8484 del 01.08.1991 notaio ----- e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 18.10.2018 ai n. 8779/5939 -

- il mappale 18/a del Foglio 3 del NCT è pervenuto ai signori ----- per la quota di 1/4 cadauno da -----, per atto di acquisto Notaio ----- del 29.12.1982 rep. n. 137275/12961, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 07.01.1983 ai n. 98/78 -

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Il complesso residenziale è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche:

- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.2292 del 22-12-2005
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.32 del 19-04-2008
- Certificato di agibilità del 31-05-2008 prot. n.995
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.644 del 27-03-2010

## **8. DESCRIZIONE IMMOBILE**

### **8.1. Descrizione analitica unità immobiliare**

Abitazione facente parte di un fabbricato che si sviluppa in n.3 piani (piano terra, piano primo e piano seminterrato), costituito da tre unità abitative.

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su tre livelli: al piano terra si articola in soggiorno / angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, scala a chiocciola per accesso al piano superiore e scala di accesso al piano seminterrato; è annessa inoltre un'area pertinenziale in lato di Nord-Est.

Al piano primo l'unità immobiliare è composta da un locale, disimpegno, bagno e un balcone in lato di nord est.

Il piano seminterrato si articola in lavanderia, disimpegno, ripostiglio e box.

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Borgo San Siro (PV):

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.2 Via delle Primule – PT-1 cat. A/7 Classe 2 Cons. 3,5 vani  
R.C. Euro 139,19
- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.6 Via delle Primule – PS1 cat. C/6 Classe 1 Cons. 59 mq.  
R.C. Euro 94,46



Nota: Il mappale 382 del Foglio 3 deriva dal NCT dai mappali 220, 212, 172, 161, 137, 131, 18.

intestato a:

“----- di -----” – Codice Fiscale -----, proprietà per 1/1.

Si nota il seguente errore: è indicata nella casella Codice Fiscale la Partita Iva, in quanto il Codice Fiscale è -----.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO TERRA – sub.2</b>			
Soggiorno	24,31	Nord est	buone
Camera	14,09	Nord ovest	buone
Bagno	5,87	Sud ovest	buone
Disimpegno	2,52	--	buone
<b>PIANO PRIMO – sub.2</b>			
Vano	7,92	Nord est	buone
W.C.	3,95	Sud ovest	buone
<b>BALCONI</b>			
Balcone P1	5,00	Nord est	buone
Portico PT	6,01	Nord est	buone
<b>PIANO SEMINTERRATO – sub.6</b>			
Box	42,41	Nord est	buone
Lavanderia	12,20	Sud ovest	buone
Ripostiglio	2,16	--	buone
Disimpegno	1,73	--	buone
Disimpegno	1,56	--	buone

Altezza interna locali piano terra cm.270, piano primo h. media 2,44, piano seminterrato h.2,30.

Superficie lorda complessiva abitazione Pt - P1:	<b>mq. 76,66</b>
Superficie calpestabile complessiva abitazione Pt - P1:	<b>mq. 58,66</b>
Superficie lorda complessiva balconi:	<b>mq. 11,01</b>
Superficie calpestabile complessiva balconi:	<b>mq. 11,01</b>
Superficie lorda complessiva piano seminterrato:	<b>mq. 74,85</b>
Superficie calpestabile complessiva seminterrato:	<b>mq. 60,06</b>

## **9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Abitazione**

#### Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	a falde in tegole cotto;
<i>Fondazioni:</i>	non è atto a conoscere si presume in C.A. buone condizioni;
<i>Scala:</i>	accesso seminterrato: rivestimento in granito; accesso piano primo: scala a chiocciola in metallo;
<i>Strutture verticali:</i>	pilastrini e travi in c.a. e muratura;
<i>Ascensore:</i>	assente;

#### Componenti Edilizie (tutte in buone condizioni)

<i>Infissi esterni:</i>	legno con vetrocamera, dotati di persiane in legno;
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno tamburato;
<i>Pavimentazione interna:</i>	in piastrelle di ceramica;
<i>Rivestimenti interni:</i>	piastrelle in ceramica nel locale cucina, mosaico nei locali bagno;

*Tramezzature interne:* in mattoni forati intonacati.

Caratteristiche Impianti (tutti in buone condizioni)

*Allarme:* non presente;

*Elettrico:* presente (vedi nota sottostante)

*Idrico:* presente (vedi nota sottostante)

*Gas:* presente (vedi nota sottostante)

*Telefonico:* presente;

*Videocitofonico:* assente;

*Termico:* autonomo funzionante a gas metano con elementi radianti in ghisa (vedi nota sottostante);

*Condizionamento:* assente.

Il sottoscritto C.T.U. per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non sono state prodotte al sottoscritto le Dichiarazioni di conformità degli impianti.

## **10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

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

## **11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **11.1 Criteri di stima**

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

### **11.2 Fonti di informazione**

Osservatorio mercato immobiliare: Borgo San Siro

Conservatoria dei RR.II di Vigevano

Ufficio Tecnico di Borgo San Siro

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate – Riferimento Anno 2018 – Semestre 2.

### 11.3 Valutazione delle superfici

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

Si precisa inoltre che, al momento del sopralluogo, è stato rilevato:

- un grado di finitura di tipo medio e uno stato di conservazione buono;

Si precisa che il valore riportato nelle banche quotazioni immobiliari (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate per l'immobile in oggetto con stato conservativo ottimo, ha un valore minimo di €. 930,00/Mq e un valore massimo di €. 1100,00/Mq.

La valutazione viene fatta tenendo conto dei sopraccitati dati in quanto l'immobile si presenta in condizioni buone.

Valutazione immobili

Immobile	Sup.mq	Coeff.	Sup.virt	Val./mq.	Valore totale
Abitazione PT -P1	76,66	1,00	76,66	€. 1.100,00	€. 84.326,00
Balcone - Portico	11,01	0,50	5,505	€. 1.100,00	€. 6.055,50
Piano seminterrato	74,85	0,60	44,910	€. 1.100,00	€. 49.401,00
Area esterna escl.					€. 6.000,00
<b>Totale</b>					<b>€. 145.782,50</b>

Valore complessivo del lotto: € €. 145.782,50 a cui viene applicata la seguente riduzione per mancanza di garanzie civili alla vendita: € 145.782,50 x 15% = € 21.867,38.

### 11.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € =====

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	=====
Ripristino stato dei luoghi, come da scheda catastale:	€	=====
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	=====
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	=====
Spese di sgombero arredo:	€	1.000,00
detrazione 15% per mancanza garanzie:	€	21.867,38

#### **11.5. Prezzo base d'asta**

In funzione del punto 11.3 e 11.4 il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in € **122.915,13** (*Euro centoventiduemilanovecentoquindici/13*).

## **Bozza ordinanza di vendita**

### **LOTTO B**

Abitazione facente parte di una palazzina che si sviluppa in n.3 piani (piano terra, piano primo e piano seminterrato), costituito da tre unità abitative oltre ad accessori.

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su tre livelli: al piano terra si articola in soggiorno / angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, scala a chiocciola per accesso al piano superiore e scala di accesso al piano seminterrato; è annessa inoltre un'area pertinenziale in lato di Nord-Est.

Al piano primo l'unità immobiliare è composta da un locale, disimpegno, bagno e un balcone in lato di nord est.

Il piano seminterrato si articola in lavanderia, disimpegno, ripostiglio e box.

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Borgo San Siro (PV):

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.2 Via delle Primule – PT-1 cat. A/7 Classe 2 Cons. 3,5 vani

R.C. Euro 139,19

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.6 Via delle Primule – PS1 cat. C/6 Classe 1 Cons. 59 mq.

R.C. Euro 94,46

Coerenze abitazione in un sol corpo (sub.2 e sub.6)

Nord: via delle Primule

Est: mapp. 382 sub.1

Sud: mapp.382 sub.1 e sub.3

Ovest: mapp.382 sub.7

Il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in **122.915,13 (Euro centoventiduemilanovecentoquindici/13).**

**Allegati:**

- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Planimetrie
- Planimetria catastale
- Contratto d'affitto
- Dichiarazione Agenzia delle Entrate
- Visure ipotecarie
- Verbale di sopralluogo
- Richiesta accesso atti Comune di Borgo San Siro
- Pratiche edilizie
- Certificato Notarile
- Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.)
- Titolo di proprietà

## CONCLUSIONI DEFINITIVE:

### LOTTO C

1) **Quota di proprietà del bene pignorato:** quota di proprietà di 1/1 -----.

2) **Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato:**

quota di proprietà di 1/1 -----, coniugato in regime di separazione dei beni, in qualità di titolare della ditta individuale --- di -----.

3) **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

La cancellazione dovrà avvenire limitatamente all'unità oggetto di perizia, in quanto le formalità interessano anche altri beni.

#### **Iscrizioni**

- iscrizione contro del 19.11.2018 registro particolare 1360 registro generale 9728 - pubblico ufficiale: Tribunale di Milano repertorio 41621 del 05.10.2017 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore ----, sede ---- - C.F. ----, e contro -----, per una somma di E. 265.000,00 a garanzia del capitale di E. 203.302,87 -

L'iscrizione colpisce il mappale 382 subalterni 1-2-3-4-5-6 del Foglio 3 del NCEU -

#### **Trascrizioni**

- trascrizione contro del 25.02.2019 registro particolare 1141 registro generale 1617 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 713 del 31.01.2019 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore ----- sede Sondrio - C.F. ----, e contro -----, per una somma di E. 230.281,14 oltre interessi e spese -

La trascrizione colpisce il mappale 382 del Foglio 3 Subalterni 1-2-3-4-5-6 del NCEU -

4) **Stato di possesso del bene:**



Al momento del sopralluogo avvenuto in data 24-06-2019 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dalla Sig.ra -----in forza di Contratto di locazione avente durata dal 01-07-2011 al 30-06-2015 registrato all'Agenzia delle Entrate di Rho in data 07-07-2011 al n.2650 serie 3 (allegato in copia). Si precisa che il suddetto contratto d'affitto non risulta rinnovato (vedi richiesta da parte del sottoscritto e relativa risposta da parte dell'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Voghera - allegati in copia). L'accesso è avvenuto inoltre alla presenza del Sig. ----- in qualità di proprietario e del sig. ---- - funzionario Istituto vendite Giudiziarie di Pavia.

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

Valutazione immobili

Immobile	Sup.mq	Coeff.	Sup.virt	Val./mq.	Valore totale
Abitazione PT	71,52	1,00	71,52	€ 1.100,00	€ 78.672,00
Balconi - Portico	14,53	0,50	7,265	€ 1.100,00	€ 7.991,50
Box piano terra	39,12	0,60	23,472	€ 1.100,00	€ 25.819,20
Piano seminterrato	63,14	0,60	37,884	€ 1.100,00	€ 41.672,40
Area esterna					€ 20.000,00
<b>Totale</b>					<b>€ 174.155,10</b>

*Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo*

Valore stimato..... **€ 174.155,10**

a dedurre:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € =====

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € =====

Ripristino stato dei luoghi, come da scheda catastale: € =====

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € =====

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	=====
Spese di sgombero arredo:	€	1.000,00
detrazione 15% per mancanza garanzie:	€	26.123,27
Prezzo base d'asta.....	€	<b>147.031,84</b>

*diconsi Euro Euro centoquarantasettemilatrentuno/84.*

**6) Criticità Varie:** nessuna

## A DELLE PRIMULE N.3/B

### Lotto C

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Unità immobiliari ad uso residenziale (quota di proprietà di 1/1 -----, coniugato in regime di separazione dei beni, in qualità di titolare della ditta individuale --- ---- di -----) ubicate nel Comune di Borgo San Siro (PV) Via delle Primule n.3/B.**

Abitazione facente parte di una palazzina che si sviluppa in n.3 piani (piano terra, piano primo e piano seminterrato), costituito da tre unità abitative oltre ad accessori.

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su due livelli: al piano terra si articola in soggiorno / angolo cottura, due camere, due disimpegni, bagno e scala di accesso al piano seminterrato; sono presenti inoltre due aree esterne in lati di Sud e Nord.

Il piano seminterrato si articola in lavanderia, disimpegno, deposito e w.c..

E' presente inoltre un box a piano terra.

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Borgo San Siro (PV):

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.3 Via delle Primule – PT cat. A/7 Classe 2 Cons. 4 vani  
R.C. Euro 159,07

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.4 Via delle Primule n.3 – PT-S1 cat. C/6 Classe 1 Cons. 78  
mq. R.C. Euro 124,88

-Bene comune non censibile ai subalterni 3 e 4:

N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.7

Nota: Il mappale 382 del Foglio 3 deriva dal NCT dai mappali 220, 212, 172, 161, 137, 131, 18.

intestato a:

“----- di -----” – Codice Fiscale -----, proprietà per 1/1.

Si nota il seguente errore: è indicata nella casella Codice Fiscale la Partita Iva, in quanto il Codice Fiscale è -----.

Coerenze abitazione in un sol corpo (sub.3, sub.4 e sub.7)

Nord: mapp.382 sub.1, sub.2 e via delle Primule

Est: mapp. 328

Sud: mapp.321

Ovest: mapp.329

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Abitazione facente parte di una palazzina che si sviluppa in n.3 piani (piano terra, piano primo e piano seminterrato), costituito da tre unità abitative oltre ad accessori.

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su due livelli: al piano terra si articola in soggiorno / angolo cottura, due camere, due disimpegni, bagno e scala di accesso al piano seminterrato; sono presenti inoltre due aree esterne in lati di Sud e Nord.

Il piano seminterrato si articola in lavanderia, disimpegno, deposito e w.c..

E' presente inoltre un box a piano terra.

Caratteristiche della zona

La zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito della parte periferica (residenziale) dell'abitato del comune di Borgo San Siro. La medesima risulta dotata di tutte le urbanizzazioni primarie, mentre le secondarie risultano carenti. L'immobile in oggetto dista circa 700 metri dalla Sede Municipale del Comune di Borgo San Siro.

Nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali e di servizio alla persona.

Caratteristiche zone limitrofe

A nord-est si sviluppa la zona residenziale, a nord, a sud ed a ovest sono presenti appezzamenti di terreno agricolo.

Principali collegamenti pubblici

Il comune di Borgo San Siro è servito da linea di autopullman di collegamento con le principali località limitrofe. Il fabbricato è posizionato come già sopra specificato, in zona periferica di recente formazione.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 24-06-2019 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dalla Sig.ra ----- in forza di Contratto di locazione avente durata dal 01-07-2011 al 30-06-2015 registrato all'Agenzia delle Entrate di Rho in data 07-07-2011 al n.2650 serie 3 (allegato in copia). Si precisa che il suddetto contratto d'affitto non risulta rinnovato (vedi richiesta da parte del sottoscritto e relativa risposta da parte dell'Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Voghera - allegati in copia). L'accesso è avvenuto inoltre alla presenza del Sig. ----- in qualità di proprietario e del sig. --- - funzionario Istituto vendite Giudiziarie di Pavia.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 10-06-2019 – 12-06-2019 – 15-06-2019 – 17-06-2019 - 27-06-2019.

#### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* trascrizione contro del 03.11.1997 registro particolare 5719 registro generale 8003 - pubblico ufficiale: Notaio Sedino Paolo repertorio 66909/14967 del 15.10.1997 - atto di convenzione a favore del ----, e contro----- -

La trascrizione colpisce il mappale 137 del Foglio 3 del NCT -

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

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

La cancellazione dovrà essere relativa agli immobili oggetto di perizia.

*4.2.1 Iscrizioni:*

- iscrizione contro del 19.11.2018 registro particolare 1360 registro generale 9728 - pubblico ufficiale: Tribunale di Milano repertorio 41621 del 05.10.2017 - ipoteca giudiziale derivante

da decreto ingiuntivo a favore -----, e contro -----, per una somma di E. 265.000,00 a garanzia del capitale di E. 203.302,87 -

L' iscrizione colpisce il mappale 382 subalterni 1-2-3-4-5-6 del Foglio 3 del NCEU -

#### *4.2.2 Trascrizioni:*

- trascrizione contro del 25.02.2019 registro particolare 1141 registro generale 1617 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 713 del 31.01.2019 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore -----, sede----- C.F. -----, e contro -----, per una somma di E. 230.281,14 oltre interessi e spese -

La trascrizione colpisce il mappale 382 del Foglio 3 Subalterni 1-2-3-4-5-6 del NCEU -

### **4.3 Vincoli ed oneri giuridici non pregiudizievoli (da non cancellare)**

#### 4.2.2 Trascrizioni non pregiudizievoli:

- trascrizione contro del 12.07.1983 registro particolare 100 registro generale 4410 - atto del 08.06.1983 - privilegio agrario a favore ----, e contro ----, per una somma di £ 130.000.000 -

- trascrizione contro del 08.08.1983 registro particolare 113 registro generale 5214 - privilegio agrario a favore --, sede Milano, e contro ---, per una somma di £ 280.000.000 -

- trascrizione contro del 21.12.1983 registro particolare 160 registro generale 7731 - privilegio agrario a favore ---, sede Milano, e contro ----, per una somma di £ 42.000.000 -

- trascrizione contro del 21.12.1983 registro particolare 161 registro generale 7732 - privilegio agrario a favore -----, sede Milano, e contro ----, per una somma di £ 175.000.000 -

- trascrizione contro del 11.01.1984 registro particolare 10 registro generale 273 - privilegio agrario a favore ----, sede Roma, e contro-----, per una somma di £ 130.000.000 -

- trascrizione contro del 07.09.1984 registro particolare 146 registro generale 5992 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro----- , per una somma di £ 151.423.611 -
- trascrizione contro del 15.10.1984 registro particolare 175 registro generale 6503 - privilegio agrario a favore ---, e contro -----, per una somma di £ 1.200.000.000 -
- trascrizione contro del 20.03.1985 registro particolare 22 registro generale 1503 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro ----, per una somma di £ 175.000.000 -
- 
- trascrizione contro del 26.06.1985 registro particolare 79 registro generale 3339 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro ----per una somma di £ 140.000.000 -
- trascrizione contro del 19.03.1986 registro particolare 38 registro generale 1709 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro-----, per una somma di £ 175.000.000 -
- 
- trascrizione contro del 25.07.1986 registro particolare 83 registro generale 4329 - privilegio agrario a favore ----- sede Milano, e contro ---- per una somma di £ 140.000.000 -
- 
- trascrizione contro del 12.02.1987 registro particolare 12 registro generale 1159 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro -----, per una somma di £ 500.000.000 -
- 
- trascrizione contro del 12.02.1987 registro particolare 13 registro generale 1161 - privilegio agrario a favore -----, sede Milano, e contro -----, per una somma di £ 500.000.000 - (non citata su relazione notarile)
- trascrizione contro del 21.09.1989 registro particolare 56 registro generale 6352 - privilegio agrario a favore ----, sede Milano, e contro -----, per una somma di £ 168.000.000 -

- trascrizione contro del 09.03.1990 registro particolare 12 registro generale 1479 - privilegio agrario a favore ----, e contro -----, per una somma di £ 326.000.000 - (non citata su relazione notarile)

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

##### *4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

Il complesso residenziale è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche:

- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.2292 del 22-12-2005
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.32 del 19-04-2008
- Certificato di agibilità del 31-05-2008 prot. n.995
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.644 del 27-03-2010

La situazione dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici depositati.

##### *4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti relative al normale funzionamento di un'abitazione autonoma.

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente;

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente non risultano trascritte cause.

#### **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. Provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. Di Vigevano - Dati desunti dal Certificato Notarile Dott. Angelo Andrea Auletta allegato in copia al fascicolo d'ufficio e verificati presso l'Agenzia delle Entrate in data 10-06-2019 – 12-06-2019 – 15-06-2019 – 17-06-2019 - 27-06-2019.



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

- il mappale 220 del Foglio 3 del NCT (corrispondente al mappale 382 di Catasto Fabbricati) è pervenuto all' attuale proprietario -----, nato a Rho il 19.07.1960 (separazione dei beni) da -----per atto di acquisto Notaio ---- del 19.01.2004 rep. n. 9612/5327, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 11.02.2004 ai n. 1014/691 -
- il mappale 220 del Foglio 3 del NCT (parte del mapp. 212) è pervenuto ai signori ----- per atto di acquisto Notaio Sedino Paolo del 29.07.1999 rep. n. 73404, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 03.08.1999 ai n. 7142/4873 -
- il mapp. 212 del Foglio 3 del NCT è pervenuto a ---- per la quota di 1/8 cadauno di piena proprietà per successione di ----- con denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Vigevano il 20.05.1999 al n. 18 vol. 596 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 14.09.2000 ai n. 7980/5571, e successiva accettazione di eredità atto n. 73100 del 08.07.1999 notaio ---- e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 18.10.2018 ai n. 8778/5938 -
- il mapp. 18 del Foglio 3 del NCT è pervenuto a ---- per la quota di 1/12 cadauno di piena proprietà per successione di ----- la succ non risulta trascritta, e successiva accettazione di eredità atto n. 42555/8484 del 01.08.1991 notaio ---- e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 18.10.2018 ai n. 8779/5939 -
- il mappale 18/a del Foglio 3 del NCT è pervenuto ai signori ----- per la quota di 1/4 cadauno da -----, per atto di acquisto Notaio ----- del 29.12.1982 rep. n. 137275/12961, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 07.01.1983 ai n. 98/78 -

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Il complesso residenziale è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche:

- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.2292 del 22-12-2005
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.32 del 19-04-2008
- Certificato di agibilità del 31-05-2008 prot. n.995
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n.644 del 27-03-2010

## **8. DESCRIZIONE IMMOBILE**

### **8.1. Descrizione analitica unità immobiliare**

Abitazione facente parte di un fabbricato che si sviluppa in n.3 piani (piano terra, piano primo e piano seminterrato), costituito da tre unità abitative.

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su due livelli: al piano terra si articola in soggiorno / angolo cottura, due camere, due disimpegni, bagno e scala di accesso al piano seminterrato; sono presenti inoltre due aree esterne in lati di Sud e Nord.

Il piano seminterrato si articola in lavanderia, disimpegno, deposito e w.c..

E' presente inoltre un box a piano terra.

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Borgo San Siro (PV):

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.3 Via delle Primule – PT cat. A/7 Classe 2 Cons. 4 vani  
R.C. Euro 159,07

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.4 Via delle Primule n.3 – PT-S1 cat. C/6 Classe 1 Cons. 78  
mq. R.C. Euro 124,88

-Bene comune non censibile ai subalterni 3 e 4:

N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.7

Nota: Il mappale 382 del Foglio 3 deriva dal NCT dai mappali 220, 212, 172, 161, 137, 131, 18.

intestato a:

“----- di -----” – Codice Fiscale -----, proprietà per 1/1.

Si nota il seguente errore: è indicata nella casella Codice Fiscale la Partita Iva, in quanto il Codice Fiscale è -----.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO TERRA – sub.3</b>			
Soggiorno	26,13	Sud ovest	buone
Camera	14,89	Sud ovest	buone
Camera	9,12	Sud ovest	buone
Bagno	5,54	Sud ovest	buone
Disimpegno	4,76	--	buone
<b>BALCONI</b>			
Balcone PT	4,47	Sud ovest	buone
Balcone PT	2,83	Sud ovest	buone
Portico PT	7,23	Nord ovest	buone
<b>PIANO TERRA BOX – sub.4</b>			
Box	31,34	Nord est	buone
Disimpegno	1,00	--	buone
Disimpegno	1,77	--	buone
<b>PIANO SEMINTERRATO – sub.4</b>			
Lavanderia	21,16	Sud ovest	buone
Deposito	21,34	Sud ovest	buone
Bagno	3,96	--	buone

Disimpegno	1,40	--	buone
------------	------	----	-------

Altezza interna locali piano terra cm.270, box h.2,50, piano seminterrato h.2,30.

Superficie lorda complessiva abitazione Pt:	<b>mq. 71,52</b>
Superficie calpestabile complessiva abitazione Pt:	<b>mq. 60,44</b>
Superficie lorda complessiva balconi:	<b>mq. 14,53</b>
Superficie calpestabile complessiva balconi:	<b>mq. 14,53</b>
Superficie lorda complessiva box piano terra:	<b>mq. 39,12</b>
Superficie calpestabile complessiva box piano terra:	<b>mq. 34,11</b>
Superficie lorda complessiva piano seminterrato:	<b>mq. 63,14</b>
Superficie calpestabile complessiva seminterrato:	<b>mq. 47,86</b>

## 9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Abitazione

#### Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	a falde in tegole cotto;
<i>Fondazioni:</i>	non è atto a conoscere si presume in C.A. buone condizioni;
<i>Scala:</i>	accesso seminterrato: rivestimento in granito;
<i>Strutture verticali:</i>	pilastrini e travi in c.a. e muratura;
<i>Ascensore:</i>	assente;

#### Componenti Edilizie (tutte in buone condizioni)

<i>Infissi esterni:</i>	legno con vetrocamera, dotati di persiane in legno;
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno tamburato;
<i>Pavimentazione interna:</i>	in piastrelle di ceramica;
<i>Rivestimenti interni:</i>	piastrelle in ceramica nel locale cucina, mosaico nel locale bagno;
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati intonacati.

Caratteristiche Impianti (tutti in buone condizioni)

<i>Allarme:</i>	non presente;
<i>Elettrico:</i>	presente (vedi nota sottostante)
<i>Idrico:</i>	presente (vedi nota sottostante)
<i>Gas:</i>	presente (vedi nota sottostante)
<i>Telefonico:</i>	presente;
<i>Videocitofonico:</i>	assente;
<i>Termico:</i>	autonomo funzionante a gas metano con elementi radianti in ghisa (vedi nota sottostante);
<i>Condizionamento:</i>	assente.

Il sottoscritto C.T.U. per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non sono state prodotte al sottoscritto le Dichiarazioni di conformità degli impianti.

**10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

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

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**11.1 Criteri di stima**

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

**11.2 Fonti di informazione**

Osservatorio mercato immobiliare: Borgo San Siro

Conservatoria dei RR.II di Vigevano

Ufficio Tecnico di Borgo San Siro

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate – Riferimento Anno 2018 – Semestre 2.

### 11.3 Valutazione delle superfici

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

Si precisa inoltre che, al momento del sopralluogo, è stato rilevato:

- un grado di finitura di tipo medio e uno stato di conservazione buono;

Si precisa che il valore riportato nelle banche quotazioni immobiliari (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate per l'immobile in oggetto con stato conservativo ottimo, ha un valore minimo di €. 930,00/Mq e un valore massimo di €. 1100,00/Mq.

La valutazione viene fatta tenendo conto dei sopracitati dati in quanto l'immobile si presenta in condizioni buone.

Valutazione immobili

Immobile	Sup.mq	Coeff.	Sup.virt	Val./mq.	Valore totale
Abitazione PT	71,52	1,00	71,52	€. 1.100,00	€. 78.672,00
Balconi - Portico	14,53	0,50	7,265	€. 1.100,00	€. 7.991,50
Box piano terra	39,12	0,60	23,472	€. 1.100,00	€. 25.819,20
Piano seminterrato	63,14	0,60	37,884	€. 1.100,00	€. 41.672,40
Area esterna					€. 20.000,00
<b>Totale</b>					<b>€. 174.155,10</b>

Valore complessivo del lotto: € €. 174.155,10 a cui viene applicata la seguente riduzione per mancanza di garanzie civili alla vendita: € 174.155,10 x 15% = € 26.123,27.

### 11.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	=====
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	=====
Ripristino stato dei luoghi, come da scheda catastale:	€	=====
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€	=====
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	=====
Spese di sgombero arredo:	€	1.000,00
detrazione 15% per mancanza garanzie:	€	26.123,27

#### **11.5. Prezzo base d'asta**

In funzione del punto 11.3 e 11.4 il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in € **147.031,84 (Euro centoquarantasettemilatrentuno/84).**

## **Bozza ordinanza di vendita**

### **LOTTO C**

Abitazione facente parte di una palazzina che si sviluppa in n.3 piani (piano terra, piano primo e piano seminterrato), costituito da tre unità abitative oltre ad accessori.

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su due livelli: al piano terra si articola in soggiorno / angolo cottura, due camere, due disimpegni, bagno e scala di accesso al piano seminterrato; sono presenti inoltre due aree esterne in lati di Sud e Nord.

Il piano seminterrato si articola in lavanderia, disimpegno, deposito e w.c..

E' presente inoltre un box a piano terra.

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Borgo San Siro (PV):

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.3 Via delle Primule – PT cat. A/7 Classe 2 Cons. 4 vani

R.C. Euro 159,07

- N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.4 Via delle Primule n.3 – PT-S1 cat. C/6 Classe 1 Cons. 78

mq. R.C. Euro 124,88

- Bene comune non censibile ai subalterni 3 e 4:

N.C.E.U. Fg. 3 mapp.382 sub.7

Coerenze abitazione in un sol corpo (sub.3, sub.4 e sub.7)

Nord: mapp.382 sub.1, sub.2 e via delle Primule

Est: mapp. 328

Sud: mapp.321

Ovest: mapp.329

Il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in € **147.031,84 (Euro centoquarantasettemilatrentuno/84).**



**Allegati:**

- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Planimetrie
- Planimetria catastale
- Contratto d'affitto
- Dichiarazione Agenzia delle Entrate
- Visure ipotecarie
- Verbale di sopralluogo
- Richiesta accesso atti Comune di Borgo San Siro
- Pratiche edilizie
- Certificato Notarile
- Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.)
- Titolo di proprietà

## **RIEPILOGO**

### **LOTTO A**

Il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in € **137.066,86**

*diconsi centotrentasettemilasessantasei/86.*

### **LOTTO B**

Il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in € **122.915,13**

*diconsi Euro centoventiduemilanovecentoquindici/13.*

### **LOTTO C**

Il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in € **147.031,84**

*diconsi Euro centoquarantasettemilatrentuno/84.*

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

Voghera, li 11-09-2019

il C.T.U.

***Geom. Marco Assale***

## **Dichiarazione**

Il sottoscritto Assale geom. Marco C.T.U. nella procedura di espropriazione immobiliare n. 71/2019 Tribunale Civile di Pavia dichiara di avere trasmesso copia della presente alle parti interessate.

il C.T.U.

***Geom. Marco Assale***