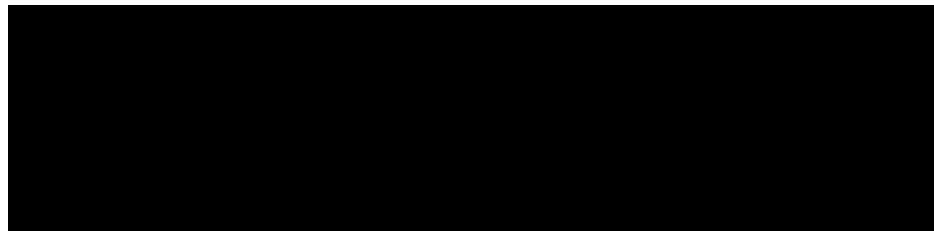


**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Esecuzione Immobiliare n° 50/2024 + 379/2024 R.G.E.**



**Giudice dell'Esecuzione Dott. CODEGA**

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

Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*

## Premessa

Oggetto di pignoramento risulta essere un complesso di 9 villette (3 bifamiliari ed una trifamiliare) in corso di costruzione, tranne una, ultimata e attualmente in uso. Pure pignorati gli spazi comuni per gli accessi ed un'area ancora edificabile.

Lo scrivente ha costituito dieci lotti (le nove villette e le aree), ma essendoci le parti comuni alle singole unità, parti costituite dalla viabilità di ingresso al complesso di villette, oltre ad altre due porzioni di terreno, e essendo le villette in corso di costruzione, si ritiene più fattibile la vendita in blocco del complesso.

Verranno quindi descritte le singole villette, valutandole, nonché i terreni, ma vi sarà anche una parte conclusiva relativa all'intero compendio.

## Elenco Lotti

<b>Lotto 1</b> , Mappali 604 sub 2 – 3 e sub 1 (BCNC)	pagina 11
<b>Lotto 2</b> , Mappali 605 sub 2 – 3 e sub 1 (BCNC)	pagina 23
<b>Lotto 3</b> , Mappali 606 sub 2 – 3 e sub 1 (BCNC)	pagina 36
<b>Lotto 4</b> , Mappali 607 sub 2 – 3 e sub 1 (BCNC)	pagina 48
<b>Lotto 5</b> , Mappali 608 sub 2 – 3 e sub 1 (BCNC)	pagina 61
<b>Lotto 6</b> , Mappali 609 sub 2 – 3 e sub 1 (BCNC)	pagina 73
<b>Lotto 7</b> , Mappali 610 sub 2 – 3 e sub 1 (BCNC)	pagina 86
<b>Lotto 8</b> , Mappali 611 sub 2 – 3 e sub 1 (BCNC)	pagina 98
<b>Lotto 9</b> , Mappali 612 sub 2 – 3 e sub 1 (BCNC)	pagina 110
<b>Lotto 10</b> , Mappali 602 - 603 – 613 - 614	pagina 122
<b>Intero compendio</b>	pagina 130

**Beni in REDAVALLE (PV)**

**Lotto 1, fg.5 mp.604 sub.2-3 sub 1(BCNC), quota di 1/1 indivisa**

**0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157,
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745,
  - Verbale di pignoramento trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889.
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 70.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 10.500,00
- Altre riduzioni	€ 0,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	<b>€ 59.500,00</b>
- Criticità varie:
  - Necessità di ultimazione dei lavori e accatastamento.
  - Aree di accesso non assegnate al lotto.

**Lotto 2, fg.5 mp.605 sub.2-3 sub 1(BCNC), quota di 1/1 indivisa**

**0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157,
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745,

- Verbale di pignoramento trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889.
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 

- Stima	€ 70.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 10.500,00
- Altre riduzioni	€ 0,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	<b>€ 59.500,00</b>
- Criticità varie:
  - Necessità di ultimazione dei lavori e accatastamento.
  - Aree di accesso non assegnate al lotto.

**Lotto 3, fg.5 mp.606 sub.2-3 sub 1(BCNC), quota di 1/1 indivisa**

## 0. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157,
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745,
  - Verbale di pignoramento trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889.
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dai Sig.ri Pppppp G e Ssssss L, con contratto “Rent to Buy” scaduto, ed è apparso in normali condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 

- Stima	€ 115.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 17.250,00

- Altre riduzioni	€ 2.750,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	€ 95.000,00

- Criticità varie:

- Necessità di minima sanatoria e riaccatastamento.
- Aree di accesso non assegnate al lotto.

**Lotto 4, fg.5 mp.607 sub.2-3 sub 1(BCNC), quota di 1/1 indivisa**

#### **1. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157,
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745,
  - Verbale di pignoramento trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889.
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 75.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 11.250,00
- Altre riduzioni	€ 0,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	€ 63.750,00

- Criticità varie:

- Necessità di ultimazione dei lavori e accatastamento.
- Aree di accesso non assegnate al lotto.

**Lotto 5, fg.5 mp.608 sub.2-3 sub 1(BCNC), quota di 1/1 indivisa**

#### **0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157,
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745,
  - Verbale di pignoramento trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889.
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 

- Stima	€ 70.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 10.500,00
- Altre riduzioni	€ 0,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	<b>€ 59.500,00</b>
- Criticità varie:
  - Necessità di ultimazione dei lavori e accatastamento.
  - Aree di accesso non assegnate al lotto.

**Lotto 6, fg.5 mp.609 sub.2-3 sub 1(BCNC), quota di 1/1 indivisa**

## 0. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157,
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745,
  - Verbale di pignoramento trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889.
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste

condizioni di manutenzione e conservazione.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 77.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 11.500,00
- Altre riduzioni	€ 0,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	<b>€ 65.500,00</b>

- Criticità varie:

- Necessità di ultimazione dei lavori e accatastamento.
- Aree di accesso non assegnate al lotto.

**Lotto 7, fg.5 mp.610 sub.2-3 sub 1(BCNC), quota di 1/1 indivisa**

## 0. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157,
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745,
  - Verbale di pignoramento trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889.
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 70.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 10.500,00
- Altre riduzioni	€ 0,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	<b>€ 59.500,00</b>
- Criticità varie:

- Necessità di ultimazione dei lavori e accatastamento.
- Aree di accesso non assegnate al lotto.

**Lotto 8, fg.5 mp.611 sub.2-3 sub 1(BCNC), quota di 1/1 indivisa**

#### **0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157,
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745,
  - Verbale di pignoramento trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889.
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 

- Stima	€ 70.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 10.500,00
- Altre riduzioni	€ 0,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	<b>€ 59.500,00</b>
- Criticità varie:
  - Necessità di ultimazione dei lavori e accatastamento.
  - Aree di accesso non assegnate al lotto.

**Lotto 9, fg.5 mp.612 sub.2-3 sub 1(BCNC), quota di 1/1 indivisa**

#### **0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157,

- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745,
- Verbale di pignoramento trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889.
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 

- Stima	€ 70.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 10.500,00
- Altre riduzioni	€ 0,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	<b>€ 59.500,00</b>
- Criticità varie:
  - Necessità di ultimazione dei lavori e accatastamento.
  - Aree di accesso non assegnate al lotto.

**Lotto 10, fg.5 mp.602 – 603 – 613 - 614, quota di 1/1 indivisa**

#### **0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157,
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745,
  - Verbale di pignoramento trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889.
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 i beni risultavano in parte in uso al lotto 3 e al fondo dominante e in parte in stato di abbandono.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 

- Stima	€ 126.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 19.000,00

- Altre riduzioni	€ 0,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	<b>€ 107.000,00</b>

- Criticità varie:

- Necessità di ultimazione dei lavori e accatastamento.
- Aree di accesso non assegnate al lotto.

### **INTERO COMPENDIO**

#### **0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

• Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;	
• Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:	
- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157,	
- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745,	
- Verbale di pignoramento trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889.	
• Stato di possesso: Vedasi singoli Lotti.	
• Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:	
- Stima	€ 813.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 122.000,00
- Altre riduzioni	€ 2.750,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	<b>€ 688.250,00</b>

- Criticità varie:

- Necessità di ultimazione dei lavori e accatastamento.
- Vedasi singoli lotti.

**Beni in REDAVALLE (PV)**

**Lotto 1, quota di 1/1 indivisa**

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

**A. Porzione di Villa Bifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 604 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.
- ▲ Foglio 5, mappale 604 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestati a:

- ▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.
- ▲ Foglio 5, mappale 604 sub. 1, BCNC ai mappali 604 sub 2 e 604 sub 3.

Coerenze in corpo della particella 604, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 603, Ovest: mappale 602, Sud: altro foglio (Via Emilia), Est: mappale 605.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una porzione di villa bifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posto al piano rialzato, primo e seminterrato con giardino e autorimessa di proprietà, sita in Redavalle

(PV), Via Emilia snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'accesso all'abitazione si pratica proveniendo dalla Via Emilia attraverso viabilità interna.

Gli immobili risultano essere stati oggetto di una prima DIA n° 22/2007 e di una successiva DIA di variante n° 19/2013.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito periferico del piccolo comune di Redavalle, ai limiti dell'abitato verso Broni. Il tessuto urbano, verso l'abitato, è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due piani, mentre sugli altri lati vi è l'affaccio diretto sulla campagna.

Principali collegamenti pubblici: Redavalle è situata a circa 18 Km da Voghera e a circa 25 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Broni Stradella (A21 – Torino Piacenza) che distano circa 9 Km. Redavalle è collegata con servizio di autolinee a Voghera.

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

Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni, nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori

aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

*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:*

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

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157, Atto Notaio Antonio Testa n° 167765/4304 di rep. del 09.11.2007, per complessivi € 4.000.000,00 (capitale € 2.000.000,00) a favore [REDACTED]  
[REDACTED]

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 484 del 18.06.2010 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 485 del 18.06.2010 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
- Annotazione ad Iscrizione n° 667 del 08.07.2011 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 668 del 08.07.2011 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
- Annotazione ad iscrizione n° 417 del 06.07.2012 derivante da annotazione ad iscrizione quietanza con chiusura mutuo,

- Annotazione ad Iscrizione n° 547 del 10.09.2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e proroga scadenza di mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 113 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di contratto.
- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745, nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, atto Notaio Antonio Testa del 18.09.2013 n° 196466/7428 di rep., per complessivi € 700.000,00 (capitale € 350.000,00), a [REDACTED]
- Cooperativa e contro XXXXXXXX s.r.l.

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 569 del 01.10.2013 derivante da erogazione parziale,
- Annotazione ad Iscrizione n° 315 del 20.06.2014 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 112 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di mutuo.

#### 4.2.2. *Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889, n° 211 di rep. del 18.01.2024 notificato dall’Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di [REDACTED] e contro XXXXXXXX s.r.l., per la quota di 1/1.

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole allegate alla DIA di variante P.T. N° 19 del 2013, si riscontra la conformità dell’immobile al progetto depositato, salvo alcune minime diverse dimensioni interne, la cui più evidente è relativa al piano interrato, ove è stata traslata

una tramezza, ampliando l'autorimessa a scapito della cantina.

Va fatto presente come l'immobile si trovi “*al rustico*”, mancando tutte le opere interne di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, componenti impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e come la DIA di variante sia ampiamente scaduta.

Di fatto, quindi, per l'ultimazione dei lavori si dovrà procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia. Nell'ambito di tale pratica si potranno regolarizzare, a sanatoria, anche le difformità rilevate.

La prima Pratica Edilizia DIA N° 22/2007 è stata presentata vigente il precedente strumento di piano, mentre la DIA di variante N° 17/2013 quando già vigeva l'attuale strumento di piano (PGT 2010). Per le opere strutturali è stato depositato Collaudo nel Novembre 2013, mentre la zonizzazione acustica attualmente vigente è del 2004.

In fase di presentazione della Pratica Edilizia per il completamento delle opere, gli immobili andranno verificati in funzione della normativa vigente in tale periodo.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le attività di completamento, comprese le spese tecniche e le eventuali sanzioni, tenuto conto che la valutazione verrà compiuta in funzione dello stato dei beni come visionati e descritti.

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

Non vi sono planimetrie catastali, essendo i beni attualmente censiti come F/3 ossia “*unità in corso di costruzione*”.

A livello catastale è presente solo l'elaborato planimetrico.

Una volta ultimati i lavori si dovrà procedere ad accatastamento dei beni con procedura DOCFA e deposito delle schede.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le spese tecniche funzionali all'accatastamento, tenuto conto che la valutazione verrà compiuta in funzione dello stato dei beni come visionati e descritti.

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

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

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

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

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 09.11.2007: XXXXXXXX s.r.l., con sede in Monza, a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa di Monza n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822, contro Fxxxxxxxxxx.

NB: la vendita riguarda i Terreni Fg. 5 Mp. 44, 234, 297, 298, 525, 527, 566 e 568, terreni su cui è stato edificato il complesso di immobili oggetto della presente procedura.

→ Si segnala Atto di Trasferimento Sede Sociale società XXXXXXXX s.r.l. del 19.07.2017, atto Notaio Carlo Conti di Monza n° 30381/20954 di rep., trascritto il 26.07.2017 ai n.ri 5280/3797, la sede viene trasferita da Monza a Redavalle (PV).

Da ante ventennio e sino al 20.11.2007: Fxxxxxxxxxx, a seguito dei seguenti titoli:

- Gli immobili foglio 5 mappali 241 – 66 – 144 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Lupo Giuseppe di Broni, n° 20154/5525 di rep. del 19.11.1983, trascritto il 16.12.1983 ai n.ri 6598/5430, contro Zzzzzzzzzz;
- Gli immobili foglio 5 mappali 233 – 238 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Rossi Gregorio di Broni, n° 94624/14439 di rep. del 13.12.1984, trascritto il 10.01.1985 ai n.ri 111/98, contro Zzzzzzzzzz;
- L’immobile foglio 5 mappale 234 è pervenuto per atto di compravendita Notaio Rossi Gregorio di Broni, n° 72543/11074 di rep. del 15.10.1979, trascritto il 09.11.1979 ai n.ri 5262/4325, contro Zzzzzzzzzz.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Le ricerche effettuate presso l’UTC del Comune hanno portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n° 22/2007 – prot. n° 3230 del 20.10.2007, intestata al Sig. Fxxxxxxxxx per “Costruzione di n° 3 villette bifamiliari e di n° 1 villetta trifamiliare”.
- Denuncia di Inizio Attività in variante n° 19/2013 – prot. n° 2916 del 09.12.2013, intestata alla ditta XXXXXXXX s.r.l. per “Completamento opere di urbanizzazione finiture interne insieme ed allaccio ai servizi relativi alla realizzazione delle quattro palazzine di cui alla DIA n° 22/2007”.
- Collaudo Statico per le opere in cemento armato normale rilasciato in data 28.11.2014 prot. n° 2831.
- Comunicazione di Fine Lavori datata 28.11.2014.

Non è indicata la data di fine lavori e non è chiaro se si tratti di fine lavori totale o parziale, atteso che solo la villetta Mp 606 è effettivamente ultimata.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Redavalle, l’immobile di Via Emilia snc è inserito all’interno dei “Tessuti Urbani Consolidati – Tessuto urbano

consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR2”.

**DESCRIZIONE IMMOBILE** di cui al punto A

**Porzione di Villa Bifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 604 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.
- ▲ Foglio 5, mappale 604 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestati a:

- ▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.
- ▲ Foglio 5, mappale 604 sub. 1, BCNC ai mappali 604 sub 2 e 604 sub 3.

Coerenze in corpo della particella 604, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 603, Ovest: mappale 602, Sud: altro foglio (Via Emilia), Est: mappale 605.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO RIALZATO</b>			
Terreno (intera area)	275 catastali		Scarse

Portico esterno	9,43	Nord	Modeste
Soggiorno – angolo cottura	34,69	Nord – sud	Modeste
Disimpegno – vano scala	4,36		Modeste
Bagno	3,72	Nord	Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	4,40		Modeste
Camera A	9,91	Nord	Modeste
Camera B	8,37	Ovest	Modeste
Camera C	13,81	Sud	Modeste
Bagno	5,07	Nord	Modeste
Terrazzo	6,52		Modeste
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
Box	27,25	Nord	Modeste
Cantina	19,88	Sud	Modeste

Altezza interna locali piano terra: h 2,72 m; altezza interna locali piano primo: h 2,72 m.

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano rialzato: **mq 51,75**

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano primo: **mq 54,65**

Superficie Lorda complessiva Box: **mq 31,25**

Superficie Lorda complessiva Cantina: **mq 24,00**

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq 84,33**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 145,00**

(box e cantina al 50%, portico e terrazzo al 25 % e incremento 5% per il giardino)

#### **ACCESSORI** (catastralmente distinti)

Nessuno.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Fabbricato abitativo

#### Caratteristiche Strutturali

- Copertura:* a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in normali condizioni,
- Fondazioni:* in C.A., ma non visibili.
- Scale:* interna di collegamento, con struttura in CA, gradini in granito e parapetto in ferro (PT-P1), in normali condizioni.
- Solai:* solai con struttura mista, in buone condizioni, per quanto visibile.
- Strutture verticali:* struttura parte con elementi in CA (travi e pilastri) e parte con muratura portante in laterizio, in buone condizioni, per quanto visibile.

#### Componenti Edilizie

- Infissi esterni:* finestre in pvc con ante a battente e vetro camera con gelosie in alluminio e soglie davanzali in serizzo, in modeste condizioni.
- Infissi interni:* porta d'ingresso blindata con pannellature in legno, porte interne non posate, presenti solo i falsi telai, in modeste condizioni.
- Pareti esterne:* pareti con rivestimento a cappotto, intonacate, tinteggiate, in condizioni accettabili.
- Pavim. interna:* non posata, risultano solamente i sottofondi.
- Rivestimenti interni:* non presenti.
- Plafoni e pareti:* intonaco a gesso non tinteggiato (rustico e a civile nei bagni), in condizioni accettabili, presenza di umidità in alcuni punti.
- Tramezzature interne:* in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

- Balconi:* porticato e terrazzo pavimentati in gres con refilati in serizzo e parapetti in ferro, in normali condizioni.
- Cortile:* marciapiede pavimentato in gres con refilato in serizzo, in modeste condizioni, giardino in totale stato di abbandono, recinzione in maglie metalliche su paletti in ferro e zoccolo in CA, in modeste condizioni.
- Mancano le recinzioni divisorie tra le proprietà.
- Box – Cantina:* pavimentazione in battuto di cls, pareti in c.a. a vista, non intonacate, porta di collegamento REI (in cattivo stato), basculante in acciaio zincato, in modeste condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

- Citofonico:* sola predisposizione.
- Elettrico:* abitazione: sottotraccia - tensione di rete: 230 V – sola predisposizione, presenza di parte dei cavi ma danneggiati.
- Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* a piano terra predisposizione per lavello, vaso e piatto doccia, a piano primo predisposizione per lavello, vaso, bidet e vasca da bagno. Mancanti sanitari e rubinetterie.  
Allacciamento fognario da verificare.
- Termico:* predisposizione per impianto autonomo a radiatori con caldaia posizionata esternamente sul retro. Mancanti componenti impianto.
- Condizionamento:* predisposizione per impianto.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini

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

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie, tenuto conto dei costi di ultimazione e adeguamento, le spese tecniche, eventuali oneri e sanzioni.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Redavalle. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### **8.3. Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore superf.</b>	<b>Valore accessori</b>	<b>Valore totale</b>
Edificio	145,00 mq			<b>€ 70.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 70.000,00** (euro settantamila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 70.000,00** (euro settantamila/00).

### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 10.500,00**

NB: non vengono applicate altre correzioni e decurtazioni sulla stima poiché nel valore si è già tenuto conto dei minimi costi di ultimazione e di adeguamento, delle spese tecniche e di eventuali oneri e sanzioni, tutti costi al momento determinabili in modo certo.

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso	
Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%:	<b>€ 0</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>€ 0</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	
e sanzioni:	<b>€ 0</b>
Totale spese e decurtazioni:	<b>€ 10.500,00</b>

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

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 59.500,00 (euro cinquantanovemilacinquecento/00)**.

\*\*\*\*\*

#### **Lotto 2, quota di 1/1 indivisa**

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

**B. Porzione di Villa Bifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 605 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.
- ▲ Foglio 5, mappale 605 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestati a:

▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

▲ Foglio 5, mappale 605 sub. 1, categoria: BCNC ai Mappali 605 sub 2 e 605 sub 3..

Coerenze in corpo della particella 605, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 603, Ovest: mappale 604, Sud: altro foglio (Via Emilia), Est: mappale 606.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una porzione di villa bifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posto al piano rialzato, primo e seminterrato con giardino e autorimessa di proprietà, sita in Redavalle (PV), Via Emilia snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Emilia attraverso viabilità interna.

Gli immobili risultano essere stati oggetto di una prima DIA n° 22/2007 e di una successiva DIA di variante n° 19/2013.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito periferico del piccolo comune di Redavalle, ai limiti dell'abitato verso Broni. Il tessuto urbano, verso l'abitato, è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due piani, mentre sugli altri lati vi è l'affaccio diretto sulla campagna.

Principali collegamenti pubblici: Redavalle è situata a circa 18 Km da Voghera e a circa 25 Km

da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Broni Stradella (A21 – Torino Piacenza) che distano circa 9 Km. Redavalle è collegata con servizio di autolinee a Voghera.

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

Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni, nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

*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:*

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

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157, Atto Notaio Antonio Testa n° 167765/4304 di rep. del 09.11.2007, per complessivi € 4.000.000,00 (capitale € 2.000.000,00) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Società Cooperativa e contro XXXXXXXX S.r.l., con sede in Monza.

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 484 del 18.06.2010 derivante da quietanza e conferma,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 485 del 18.06.2010 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 667 del 08.07.2011 derivante da quietanza e conferma,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 668 del 08.07.2011 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
  - Annotazione ad iscrizione n° 417 del 06.07.2012 derivante da annotazione ad iscrizione quietanza con chiusura mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 547 del 10.09.2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e proroga scadenza di mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 113 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di contratto.
- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745, nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, atto Notaio Antonio Testa del 18.09.2013 n° 196466/7428 di rep., per complessivi € 700.000,00 (capitale € 350.000,00), a favore [REDACTED]  
[REDACTED]

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 569 del 01.10.2013 derivante da erogazione parziale,
- Annotazione ad Iscrizione n° 315 del 20.06.2014 derivante da quietanza e conferma,

- Annotazione ad Iscrizione n° 112 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di mutuo.

#### 4.2.3. *Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889, n° 211 di rep. del 18.01.2024 notificato dall’Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a [REDACTED], per la quota di 1/1.

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole allegate alla DIA di variante P.T. N° 19 del 2013, si riscontra la conformità dell’immobile al progetto depositato, salvo alcune minime diverse dimensioni interne, la cui più evidente è relativa al piano interrato, ove è stata traslata una tramezza, ampliando l’autorimessa a scapito della cantina.

Va fatto presente come l’immobile si trovi “*al rustico*”, mancando tutte le opere interne di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, componenti impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e come la DIA di variante sia ampiamente scaduta.

Di fatto, quindi, per l’ultimazione dei lavori si dovrà procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia. Nell’ambito di tale pratica si potranno regolarizzare, a sanatoria, anche le difformità rilevate.

La prima Pratica Edilizia DIA N° 22/2007 è stata presentata vigente il precedente strumento di piano, mentre la DIA di variante N° 17/2013 quando già vigeva l’attuale strumento di piano (PGT 2010). Per le opere strutturali è stato depositato Collaudo nel Novembre 2013, mentre la zonizzazione acustica attualmente vigente è del 2004.

In fase di presentazione della Pratica Edilizia per il completamento delle opere, gli immobili andranno verificati in funzione della normativa vigente in tale periodo.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le attività di

completamento, comprese le spese tecniche e le eventuali sanzioni, tenuto conto che la valutazione verrà compiuta in funzione dello stato dei beni come visionati e descritti.

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

Non vi sono planimetrie catastali, essendo i beni attualmente censiti come F/3 ossia “*unità in corso di costruzione*”.

A livello catastale è presente solo l’elaborato planimetrico.

Una volta ultimati i lavori si dovrà procedere ad accatastamento dei beni con procedura DOCFA e deposito delle schede.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le spese tecniche funzionali all'accatastamento, tenuto conto che la valutazione verrà compiuta in funzione dello stato dei beni come visionati e descritti.

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

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

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

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

### **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio [REDACTED] di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente,

in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 09.11.2007: XXXXXXXX s.r.l., con sede in Monza, a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa di Monza n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822, contro Fxxxxxxxxxx.

NB: la vendita riguarda i Terreni Fg. 5 Mp. 44, 234, 297, 298, 525, 527, 566 e 568, terreni su cui è stato edificato il complesso di immobili oggetto della presente procedura.

→ Si segnala Atto di Trasferimento Sede Sociale società XXXXXXXX s.r.l. del 19.07.2017, atto Notaio [REDACTED] Monza n° 30381/20954 di rep., trascritto il 26.07.2017 ai n.ri 5280/3797, la sede viene trasferita da Monza a Redavalle (PV).

Da ante ventennio e sino al 20.11.2007: Fxxxxxxxxxx, a seguito dei seguenti titoli:

- Gli immobili foglio 5 mappali 241 – 66 – 144 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio [REDACTED] i Broni, n° 20154/5525 di rep. del 19.11.1983, trascritto il 16.12.1983 ai n.ri 6598/5430, contro Zxxxxxxxxx;
- Gli immobili foglio 5 mappali 233 – 238 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio [REDACTED] i Broni, n° 94624/14439 di rep. del 13.12.1984, trascritto il 10.01.1985 ai n.ri 111/98, contro Zxxxxxxxxx;
- L'immobile foglio 5 mappale 234 è pervenuto per atto di compravendita Notaio Rossi [REDACTED] n° 72543/11074 di rep. del 15.10.1979, trascritto il 09.11.1979 ai n.ri 5262/4325, contro Zxxxxxxxxx.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche effettuate presso l'UTC del Comune hanno portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n° 22/2007 – prot. n° 3230 del 20.10.2007, intestata al Sig. Fxxxxxxxxxx per “Costruzione di n° 3 villette bifamiliari e di n° 1 villetta trifamiliare”.

- Denuncia di Inizio Attività in variante n° 19/2013 – prot. n° 2916 del 09.12.2013, intestata alla ditta XXXXXXXX s.r.l. per “Completamento opere di urbanizzazione finiture interne insieme ed allaccio ai servizi relativi alla realizzazione delle quattro palazzine di cui alla DIA n° 22/2007”.
- Collaudo Statico per le opere in cemento armato normale rilasciato in data 28.11.2014 prot. n° 2831.
- Comunicazione di Fine Lavori datata 28.11.2014.  
Non è indicata la fine lavori.
- Richiesta di Abitabilità Parziale datata 04.03.2016 prot. n° 642.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Redavalle, l’immobile di Via Emilia snc è inserito all’interno dei “Tessuti Urbani Consolidati – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR2”.

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto B**

**Porzione di Villa Bifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L’immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L’immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 605 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.
- ▲ Foglio 5, mappale 605 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestati a:

▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

▲ Foglio 5, mappale 605 sub. 1, categoria: BCNC ai Mappali 605 sub 2 e 605 sub 3..

Coerenze in corpo della particella 605, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 603, Ovest: mappale 604, Sud: altro foglio (Via Emilia), Est: mappale 606.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO RIALZATO</b>			
Terreno (intera area)	263 catastali		Scarse
Portico esterno	9,43	Nord	Modeste
Soggiorno – angolo cottura	34,69	Nord – sud	Modeste
Disimpegno – vano scala	4,36		Modeste
Bagno	3,72	Nord	Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	4,40		Modeste
Camera A	9,91	Nord	Modeste
Camera B	8,37	Ovest	Modeste
Camera C	13,81	Sud	Modeste
Bagno	5,07	Nord	Modeste
Terrazzo	6,52		Modeste
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
Box	27,25	Nord	Modeste

Cantina	19,88	Sud	Modeste
---------	-------	-----	---------

Altezza interna locali piano terra: h 2,72 m; altezza interna locali piano primo: h 2,72 m.

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano rialzato: **mq 51,75**

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano primo: **mq 54,65**

Superficie Lorda complessiva Box: **mq 31,25**

Superficie Lorda complessiva Cantina: **mq 24,00**

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq 84,33**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 145,00**

(box e cantina al 50%, portico e terrazzo al 25 % e incremento 5% per il giardino)

#### **ACCESSORI** (catastralmente distinti)

Nessuno.

(box e cantina al 50%, portico e terrazzo al 25 % e incremento 5% per il giardino)

#### **ACCESSORI** (catastralmente distinti)

Nessuno.

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

#### **Fabbricato abitativo**

##### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in normali condizioni,

*Fondazioni:* in C.A., ma non visibili.

*Scale:* interna di collegamento, con struttura in CA, gradini in granito e parapetto in ferro (PT-P1), in normali condizioni.

*Solai:* solai con struttura mista, in buone condizioni, per quanto visibile.

*Strutture verticali:* struttura parte con elementi in CA (travi e pilastri) e parte con

muratura portante in laterizio, in buone condizioni, per quanto visibile.

### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* finestre in pvc con ante a battente e vetro camera con gelosie in alluminio e soglie davanzali in serizzo, in modeste condizioni.

*Infissi interni:* porta d'ingresso blindata con pannellature in legno, porte interne non posate, presenti solo i falsi telai, in modeste condizioni.

*Pareti esterne:* pareti con rivestimento a cappotto, intonacate, tinteggiate, in condizioni accettabili.

*Pavim. interna:* non posata, risultano solamente i sottofondi.

*Rivestimenti interni:* non presenti.

*Plafoni e pareti:* intonaco a gesso non tinteggiato (rustico e a civile nei bagni), in condizioni accettabili, presenza di umidità in alcuni punti.

*Tramezzature interne:* in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

*Balconi:* porticato e terrazzo pavimentati in gres con refilati in serizzo e parapetti in ferro, in normali condizioni.

*Cortile:* marciapiede pavimentato in gres con refilato in serizzo, in modeste condizioni, giardino in totale stato di abbandono, recinzione in maglie metalliche su paletti in ferro e zoccolo in CA, in modeste condizioni.

Mancano le recinzioni divisorie tra le proprietà.

*Box – Cantina:* pavimentazione in battuto di cls, pareti in c.a. a vista, non intonacate, porta di collegamento REI (in cattivo stato), basculante in acciaio zincato, in modeste condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* sola predisposizione.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia - tensione di rete: 230 V - sola predisposizione, presenza di parte dei cavi ma danneggiati.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* a piano terra predisposizione per lavello, vaso e piatto doccia, a piano primo predisposizione per lavello, vaso, bidet e vasca da bagno. Mancanti sanitari e rubinetterie. Allacciamento fognario da verificare.

*Termico:* predisposizione per impianto autonomo a radiatori con caldaia posizionata esternamente sul retro. Mancanti componenti impianto.

*Condizionamento:* predisposizione per impianto.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1. Criteri di stima**

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

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie, tenuto conto dei costi di ultimazione e adeguamento, le spese tecniche, eventuali oneri e sanzioni.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Redavalle. Osservatori del mercato immobiliare.  
Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### **8.3. Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore superf.</b>	<b>Valore accessori</b>	<b>Valore totale</b>
Edificio	145,00 mq			<b>€ 70.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 70.000,00** (euro settantamila/00).

Valore della quota di **1/1**: **€ 70.000,00** (euro settantamila/00).

#### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 10.500,00**

NB: non vengono applicate altre correzioni e decurtazioni sulla stima poiché nel valore si è già tenuto conto dei minimi costi di ultimazione e di adeguamento, delle spese tecniche e di eventuali oneri e sanzioni, tutti costi al momento determinabili in modo certo.

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

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

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

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

e sanzioni: **€ 0**

Totale spese e decurtazioni: **€ 10.500,00**

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

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 59.500,00** (euro cinquantanovemilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

### **Lotto 3, quota di 1/1 indivisa**

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

**C. Porzione di Villa Bifamiliare, ad uso residenziale, posta a piano terra, primo e seminterrato con autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala,
- ▲ piano primo: disimpegno, tre camere, bagno e terrazzo,
- ▲ piano seminterrato: locale ad uso cantina e autorimessa.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 606 sub. 2, categoria: A/7, classe: 2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale: 122 mq, superficie totale escluse aree scoperte: 117 mq, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1, rendita: 383,47 mq.
- ▲ Foglio 5, mappale 606 sub. 3, categoria: C76, classe: 2, consistenza: 27 mq, Via Emilia snc, piano: S1, rendita: 55,78 mq.

Intestato a:

- ▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.
- ▲ Foglio 5, mappale 606 sub. 1, BCNC ai mappali 606 sub 2 e 606 sub 3.

Coerenze in corpo della particella 606, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 603, Ovest: mappale 605, Sud: altro foglio (Via Emilia), Est: mappale 607.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita

[REDACTED] ° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347

Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

Successivamente è stato oggetto di “*Contratto di Rent to Buy*”, atto Notaio Antonio Testa n° 202771/8612 di rep. del 02.03.2016, registrato a Monza il 11.03.2016 al n° 6349 serie 1T e trascritto a Voghera il 14.03.2016 ai n.ri 1591/1200, tra la società XXXXXXXX s.r.l. e i Sig.ri Pppppp F nato a xxxxxxxxxxxx e Ssssss L nata a xxxxxx.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una porzione di villa bifamiliare, ad uso residenziale, posta a piano terra, primo e seminterrato con autorimessa di proprietà, sita in Redavalle (PV), Via Emilia snc.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala,
- ▲ piano primo: disimpegno, tre camere, bagno e terrazzo,
- ▲ piano seminterrato: locale ad uso cantina e autorimessa.

L'accesso all'abitazione si pratica proveniendo dalla Via Emilia attraverso viabilità interna.

Gli immobili risultano essere stati oggetto di una prima DIA n° 22/2007 e di una successiva DIA di variante n° 19/2013.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito periferico del piccolo comune di Redavalle, ai limiti dell'abitato verso Broni. Il tessuto urbano, verso l'abitato, è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due piani, mentre sugli altri lati vi è l'affaccio diretto sulla campagna.

Principali collegamenti pubblici: Redavalle è situata a circa 18 Km da Voghera e a circa 25 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Broni Stradella (A21 – Torino Piacenza) che distano circa 9 Km. Redavalle è collegata con servizio di autolinee a Voghera.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dai Sig.ri Pppppp F e Ssssss L, ed è apparso in normali condizioni di manutenzione e

conservazione.

Si segnala contratto di “Rent to Buy” art. 23 D.L. 12.09.2014 n° 133 conv. in L. 11.11.2014, del 02.03.2016 n° 202771/8612 di rep. Notaio Testa Antonio di Monza, trascritto il 14.03.2016 ai n.ri 1591/1200 a favore di Ppppppp F nato a xxxxxxxx e Ssssss L nata a xxxxxxxx. Il contratto dava il bene in godimento temporaneo sino al 02.03.2019, prorogabile sino al 02.03.2020, data in cui la Parte Concessionaria e futura acquirente avrebbe dovuto chiedere il perfezionamento della vendita.

Atteso che allo scrivente non risulta che ciò sia avvenuto, il contratto va inteso come scaduto e non opponibile.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni, nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

*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:*

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

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157, Atto Notaio

Antonio Testa n° 167765/4304 di rep. del 09.11.2007, per complessivi € 4.000.000,00

(capitale € 2.000.000,00) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Monza.

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 484 del 18.06.2010 derivante da quietanza e conferma,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 485 del 18.06.2010 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 667 del 08.07.2011 derivante da quietanza e conferma,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 668 del 08.07.2011 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
  - Annotazione ad iscrizione n° 417 del 06.07.2012 derivante da annotazione ad iscrizione quietanza con chiusura mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 547 del 10.09.2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e proroga scadenza di mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 113 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di contratto.
- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745, nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, atto Notaio Antonio Testa del 18.09.2013 n° 196466/7428 di rep., per complessivi € 700.000,00 (capitale € 350.000,00), a favore [REDACTED]
- [REDACTED]

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 569 del 01.10.2013 derivante da erogazione

parziale,

- Annotazione ad Iscrizione n° 315 del 20.06.2014 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 112 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di mutuo.

#### 4.2.4. *Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889, n° 211 di rep. del 18.01.2024 notificato dall’Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2021 S.r.l. e contro XXXXXXXX s.r.l., per la quota di 1/1.

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole allegate alla DIA di variante P.T. N° 19 del 2013, si riscontra la conformità dell’immobile al progetto depositato, salvo alcune minime diverse dimensioni interne, la cui più evidente è relativa al piano interrato, ove è stata traslata una tramezza, ampliando l’autorimessa a scapito della cantina.

Per l’immobile è stata richiesta l’agibilità in data 28.11.2014.

Andrà quindi presentata una pratica edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate. Pratica che andrà presentata a sanatoria, con corresponsione di oneri e sanzione.

Nel capitolo di stima verranno indicate costi minimi per le spese tecniche e le sanzioni.

#### 4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 23.07.2014, si riscontra, salvo le differenze di cui al punto precedente, la conformità dell’immobile.

In fase di sanatoria, si ritiene opportuno procedere alla presentazione di DOCFA per conformare la planimetria al mutato stato dei luoghi.

Nel capitolo di stima verranno indicate costi minimi per le spese tecniche e i diritti catastali.

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

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

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

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

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 09.11.2007: XXXXXXXX s.r.l., con sede in Monza, a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa di Monza n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822, contro Fxxxxxxxxxx.

NB: la vendita riguarda i Terreni Fg. 5 Mp. 44, 234, 297, 298, 525, 527, 566 e 568, terreni su cui è stato edificato il complesso di immobili oggetto della presente procedura.

→ Si segnala Atto di Trasferimento Sede Sociale società XXXXXXXX s.r.l. del 19.07.2017, atto Notaio Carlo Conti di Monza n° 30381/20954 di rep., trascritto il 26.07.2017 ai n.ri 5280/3797, la sede viene trasferita da Monza a Redavalle (PV).

Da ante ventennio: Fxxxxxxxxxx, a seguito dei seguenti titoli:

- Gli immobili foglio 5 mappali 241 – 66 – 144 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio [REDACTED] di Broni, n° 20154/5525 di rep. del 19.11.1983, trascritto il 16.12.1983 ai n.ri 6598/5430, contro Zzzzzzzzzz;
- Gli immobili foglio 5 mappali 233 – 238 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio [REDACTED] di Broni, n° 94624/14439 di rep. del 13.12.1984, trascritto il 10.01.1985 ai n.ri 111/98, contro Zzzzzzzzzz;
- L'immobile foglio 5 mappale 234 è pervenuto per atto di compravendita Notaio Rossi [REDACTED] ° 72543/11074 di rep. del 15.10.1979, trascritto il 09.11.1979 ai n.ri 5262/4325, contro Zzzzzzzzzz.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche effettuate presso l'UTC del Comune hanno portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n° 22/2007 – prot. n° 3230 del 20.10.2007, intestata al Sig. Fxxxxxxxxx per “Costruzione di n° 3 villette bifamiliari e di n° 1 villetta trifamiliare”.
- Denuncia di Inizio Attività in variante n° 19/2013 – prot. n° 2916 del 09.12.2013, intestata alla ditta XXXXXXXX s.r.l. per “Completamento opere di urbanizzazione finiture interne insieme ed allaccio ai servizi relativi alla realizzazione delle quattro palazzine di cui alla DIA n° 22/2007”.
- Collaudo Statico per le opere in cemento armato normale rilasciato in data 28.11.2014 prot. n° 2831.
- Comunicazione di Fine Lavori datata 28.11.2014.
- Non è indicata la data di fine lavori.
- Richiesta di Abitabilità Parziale datata 04.03.2016 prot. n° 642.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Redavalle, l'immobile di Via Emilia snc è inserito all'interno dei “Tessuti Urbani Consolidati – Tessuto urbano

consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR2”.

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE** di cui al punto C

**Porzione di Villa Bifamiliare, ad uso residenziale, posta a piano terra, primo e seminterrato con autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano terra: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala,
- ▲ piano primo: disimpegno, tre camere, bagno e terrazzo,
- ▲ piano seminterrato: locale ad uso cantina e autorimessa.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 606 sub. 2, categoria: A/7, classe: 2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale: 122 mq, superficie totale escluse aree scoperte: 117 mq, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1, rendita: 383,47 mq.
- ▲ Foglio 5, mappale 606 sub. 3, categoria: C76, classe: 2, consistenza: 27 mq, Via Emilia snc, piano: S1, rendita: 55,78 mq.

Intestato a:

- ▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.
- ▲ Foglio 5, mappale 606 sub. 1, BCNC ai mappali 606 sub 2 e 606 sub 3.  
Coerenze in corpo della particella 606, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 603, Ovest: mappale 605, Sud: altro foglio (Via Emilia), Est: mappale 607.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

Successivamente è stato oggetto di “*Contratto di Rent to Buy*”, atto Notaio Antonio Testa n°

202771/8612 di rep. del 02.03.2016, registrato a Monza il 11.03.2016 al n° 6349 serie 1T e trascritto a Voghera il 14.03.2016 ai n.ri 1591/1200, tra la società XXXXXXXX s.r.l. e i Sig.ri PpppppPnato a Castel San Giovanni il 09.03.1975 e Ssssss L nata a Pavia il 17.03.1977.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO TERRA</b>			
Terreno (intera area)	262 catastali		Scarse
Soggiorno – Cucina	34,69	Nord – sud	Normali
Disimpegno – Vano scala	4,36		Normali
Bagno	3,72	Nord	Normali
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	4,43		Normali
Camera A	9,91	Nord	Normali
Camera B	8,37	Ovest	Normali
Camera C	13,81	Sud	Normali
Bagno	5,07	Nord	Normali
Terrazzo	6,55	Nord	Normali
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
Cantina	19,88	Sud	Modeste
Autorimessa	27,25	Nord	Modeste

Altezza interna locali piano terra: h 2,71 m; altezza interna locali piano primo: h 2,71 m.

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano rialzato: **mq 51,75**

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano primo: **mq 54,65**

Superficie Lorda complessiva Box: **mq 31,25**

Superficie Lorda complessiva Cantina: **mq 24,00**

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq 84,33**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 145,00**

(box e cantina al 50%, portico e terrazzo al 25 % e incremento 5% per il giardino)

#### **ACCESSORI** (catastralmente distinti)

Nessuno.

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

#### **Fabbricato abitativo**

##### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in normali condizioni,

*Fondazioni:* in C.A., ma non visibili.

*Scale:* interna di collegamento, con struttura in CA, gradini in granito e parapetto in ferro (PT-P1), in normali condizioni.

*Solai:* solai con struttura mista, in buone condizioni, per quanto visibile.

*Strutture verticali:* struttura parte con elementi in CA (travi e pilastri) e parte con muratura portante in laterizio, in buone condizioni, per quanto visibile.

#### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* finestre in pvc con ante a battente e vetro camera con gelosie in acciaio e soglie davanzali in serizzo, in normali condizioni.

*Infissi interni:* porta d'ingresso blindata con pannellature in legno, porte interne in legno stoppe, in normali condizioni.

*Pareti esterne:* pareti intonacate, tinteggiate con rivestimento a cappotto, in normali

condizioni.

*Pavim. interna:* in gres ceramico per il piano rialzato e i bagni, in parquet per il piano primo, in battuto di cls per l'autorimessa, il tutto in normali condizioni.

*Rivestimenti interni:* angolo cottura in ceramica sulla parete attrezzata, bagno a piano rialzato in gres ceramico, bagno a piano primo in ceramica con piastrelle stile mosaico, il tutto in normali condizioni.

*Plafoni e pareti:* intonaco a gesso tinteggiato, in normali condizioni.

*Tramezzature interne:* in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

*Balconi:* porticato e terrazzo pavimentati in gres con refilati in serizzo e parapetti in ferro, in normali condizioni.

*Cortile:* marciapiede pavimentato in gres con refilato in serizzo, in condizioni buone, giardino in condizioni accettabili, recinzione in maglie metalliche su paletti in ferro e zoccolo in CA, in modeste condizioni. Mancano le recinzioni divisorie tra le proprietà.

*Box – Cantina:* pavimentazione in battuto di cls, pareti in c.a. a vista, non intonacate, porta di collegamento REI, basculante in acciaio zincato, in condizioni accettabili.

## **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* posizionato di fianco al cancello pedonale di ingresso.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V – funzionante e di recente realizzazione. Presente certificazione allegata all'istanza di agibilità.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* lavello, vaso, bidet e vasca da bagno per il

bagno a piano rialzato; lavello, vaso, bidet e piatto doccia per il bagno a piano primo. Funzionanti e di recente realizzazione. Allacciamento fognario da verificare.

*Termico:* impianto autonomo a radiatori con caldaia posizionata esternamente sul retro. Presente certificazione allegata all'istanza di agibilità.

*Condizionamento:* predisposizione per impianto.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1. Criteri di stima**

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

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Redavalle. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### **8.3. Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore superf.</b>	<b>Valore accessori</b>	<b>Valore totale</b>
Villa	145,00 mq			<b>€ 115.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 115.000,00** (euro centoquindicimila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 115.000,00** (euro centoquindicimila/00).

### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per

assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 17.250,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

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

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

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni: **€ 2.750,00**

Totale spese e decurtazioni: **€ 20.000,00**

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

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)**.

\*\*\*\*\*

#### **Lotto 4, quota di 1/1 indivisa**

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

**D. Porzione di Villa Bifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;

- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 607 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.
- ▲ Foglio 5, mappale 607 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestati a:

- ▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.
- ▲ Foglio 5, mappale 607 sub. 1, BCNC ai mappali 607 sub 2 e 607 sub 3.

Coerenze in corpo della particella 607, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 603, Ovest:

mappale 606, Sud: altro foglio (Via Emilia), Est: mappale 613.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una porzione di villa bifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posto al piano rialzato, primo e seminterrato con giardino e autorimessa di proprietà, sita in Redavalle (PV), Via Emilia snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'accesso all'abitazione si pratica proveniendo dalla Via Emilia attraverso viabilità interna.

Gli immobili risultano essere stati oggetto di una prima DIA n° 22/2007 e di una successiva DIA di variante n° 19/2013.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito periferico del

piccolo comune di Redavalle, ai limiti dell'abitato verso Broni. Il tessuto urbano, verso l'abitato, è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due piani, mentre sugli altri lati vi è l'affaccio diretto sulla campagna.

Principali collegamenti pubblici: Redavalle è situata a circa 18 Km da Voghera e a circa 25 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Broni Stradella (A21 – Torino Piacenza) che distano circa 9 Km. Redavalle è collegata con servizio di autolinee a Voghera.

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

Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni, nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

*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:*

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

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157, Atto Notaio Antonio Testa n° 167765/4304 di rep. del 09.11.2007, per complessivi € 4.000.000,00 (capitale € 2.000.000,00) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Società Cooperativa e contro XXXXXXXX S.r.l., con sede in Monza.

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 484 del 18.06.2010 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 485 del 18.06.2010 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
- Annotazione ad Iscrizione n° 667 del 08.07.2011 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 668 del 08.07.2011 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
- Annotazione ad iscrizione n° 417 del 06.07.2012 derivante da annotazione ad iscrizione quietanza con chiusura mutuo,
- Annotazione ad Iscrizione n° 547 del 10.09.2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e proroga scadenza di mutuo,
- Annotazione ad Iscrizione n° 113 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di contratto.
- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745, nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, atto Notaio Antonio Testa del 18.09.2013 n° 196466/7428 di rep., per complessivi € 700.000,00 (capitale € 350.000,00), a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Società Cooperativa e contro XXXXXXXX s.r.l.

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 569 del 01.10.2013 derivante da erogazione parziale,
- Annotazione ad Iscrizione n° 315 del 20.06.2014 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 112 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di mutuo.

#### *4.2.5. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889, n° 211 di rep. del 18.01.2024 notificato dall’Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2021 S.r.l. e contro XXXXXXXX s.r.l., per la quota di 1/1.

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

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole allegate alla DIA di variante P.T. N° 19 del 2013, si riscontra la conformità dell’immobile al progetto depositato, salvo alcune minime diverse dimensioni interne, la cui più evidente è relativa al piano interrato, ove è stata traslata una tramezza, ampliando l’autorimessa a scapito della cantina.

Va fatto presente come l’immobile si trovi “*al rustico*”, mancando tutte le opere interne di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, componenti impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e come la DIA di variante sia ampiamente scaduta.

Di fatto, quindi, per l’ultimazione dei lavori si dovrà procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia. Nell’ambito di tale pratica si potranno regolarizzare, a sanatoria, anche le difformità rilevate.

La prima Pratica Edilizia DIA N° 22/2007 è stata presentata vigente il precedente strumento di piano, mentre la DIA di variante N° 17/2013 quando già vigeva l’attuale strumento di piano (PGT 2010). Per le opere strutturali è stato depositato Collaudo nel Novembre 2013, mentre la

zonizzazione acustica attualmente vigente è del 2004.

In fase di presentazione della Pratica Edilizia per il completamento delle opere, gli immobili andranno verificati in funzione della normativa vigente in tale periodo.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le attività di completamento, comprese le spese tecniche e le eventuali sanzioni, tenuto conto che la valutazione verrà compiuta in funzione dello stato dei beni come visionati e descritti.

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

Non vi sono planimetrie catastali, essendo i beni attualmente censiti come F/3 ossia “*unità in corso di costruzione*”.

A livello catastale è presente solo l’elaborato planimetrico.

Una volta ultimati i lavori si dovrà procedere ad accatastamento dei beni con procedura DOCFA e deposito delle schede.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le spese tecniche funzionali all'accatastamento, tenuto conto che la valutazione verrà compiuta in funzione dello stato dei beni come visionati e descritti.

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

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

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

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

### **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel

periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 09.11.2007: XXXXXXXX s.r.l., con sede in Monza, a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa di Monza n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822, contro Fxxxxxxxxxx.

NB: la vendita riguarda i Terreni Fg. 5 Mp. 44, 234, 297, 298, 525, 527, 566 e 568, terreni su cui è stato edificato il complesso di immobili oggetto della presente procedura.

→ Si segnala Atto di Trasferimento Sede Sociale società XXXXXXXX s.r.l. del 19.07.2017, atto Notaio Carlo Conti di Monza n° 30381/20954 di rep., trascritto il 26.07.2017 ai n.ri 5280/3797, la sede viene trasferita da Monza a Redavalle (PV).

Da ante ventennio: Fxxxxxxxxxx, a seguito dei seguenti titoli:

- Gli immobili foglio 5 mappali 241 – 66 – 144 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Lupo Giuseppe di Broni, n° 20154/5525 di rep. del 19.11.1983, trascritto il 16.12.1983 ai n.ri 6598/5430, contro Zxxxxxxxxx;
- Gli immobili foglio 5 mappali 233 – 238 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Rossi Gregorio di Broni, n° 94624/14439 di rep. del 13.12.1984, trascritto il 10.01.1985 ai n.ri 111/98, contro Zxxxxxxxxx;
- L'immobile foglio 5 mappale 234 è pervenuto per atto di compravendita Notaio Rossi Gregorio di Broni, n° 72543/11074 di rep. del 15.10.1979, trascritto il 09.11.1979 ai n.ri 5262/4325, contro Zxxxxxxxxx.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Le ricerche effettuate presso l'UTC del Comune hanno portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n° 22/2007 – prot. n° 3230 del 20.10.2007, intestata al Sig. Fxxxxxxxxx per “Costruzione di n° 3 villette bifamiliari e di n° 1 villetta trifamiliare”.
- Denuncia di Inizio Attività in variante n° 19/2013 – prot. n° 2916 del 09.12.2013, intestata alla ditta XXXXXXXX s.r.l. per “Completamento opere di urbanizzazione finiture interne insieme ed allaccio ai servizi relativi alla realizzazione delle quattro palazzine di cui alla DIA n° 22/2007”.
- Collaudo Statico per le opere in cemento armato normale rilasciato in data 28.11.2014 prot. n° 2831.
- Comunicazione di Fine Lavori datata 28.11.2014.

Non è indicata la data di fine lavori e non è chiaro se si tratti di fine lavori totale o parziale, atteso che solo la villetta Mp 606 è effettivamente ultimata.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Redavalle, l'immobile di Via Emilia snc è inserito all'interno dei “Tessuti Urbani Consolidati – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR2”.

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE** di cui al punto **D**

**Porzione di Villa Bifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 607 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.
- ▲ Foglio 5, mappale 607 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestati a:

- ▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.
- ▲ Foglio 5, mappale 607 sub. 1, BCNC ai mappali 607 sub 2 e 607 sub 3.

Coerenze in corpo della particella 607, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 603, Ovest: mappale 606, Sud: altro foglio (Via Emilia), Est: mappale 613.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO RIALZATO</b>			
Terreno (intera area)	268 catastali		Scarse
Portico esterno	9,43	Nord	Modeste
Soggiorno – angolo cottura	34,69	Nord – sud	Modeste
Disimpegno – vano scala	4,36		Modeste
Bagno	3,72	Nord	Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	4,40		Modeste
Camera A	9,91	Nord	Modeste
Camera B	8,37	Ovest	Modeste
Camera C	13,81	Sud	Modeste

Bagno	5,07	Nord	Modeste
Terrazzo	6,52		Modeste
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
Box	27,25	Nord	Modeste
Cantina	19,88	Sud	Modeste

Altezza interna locali piano terra: h 2,71 m, altezza interna locali piano primo: h 2,71 m.

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano rialzato: **mq 51,75**

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano primo: **mq 54,65**

Superficie Lorda complessiva Box: **mq 31,25**

Superficie Lorda complessiva Cantina: **mq 24,00**

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq 84,33**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 145,00**

(box e cantina al 50%, portico e terrazzo al 25 % e incremento 5% per il giardino)

#### **ACCESSORI** (catastralmente distinti)

Nessuno.

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

##### **Fabbricato abitativo**

###### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in normali condizioni,

*Fondazioni:* in C.A., ma non visibili.

*Scale:* interna di collegamento, con struttura in CA, gradini in granito e parapetto in ferro (PT-P1), in normali condizioni.

*Solai:* solai con struttura mista, in buone condizioni, per quanto visibile.

*Strutture verticali:* struttura parte con elementi in CA (travi e pilastri) e parte con muratura portante in laterizio, in buone condizioni, per quanto visibile.

### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* finestre in pvc con ante a battente e vetro camera con gelosie in alluminio e soglie davanzali in serizzo, in modeste condizioni.

*Infissi interni:* porta d'ingresso blindata con pannellature in legno, porte interne non posate, presenti solo i falsi telai, in modeste condizioni.

*Pareti esterne:* pareti con rivestimento a cappotto, intonacate, tinteggiate, in condizioni accettabili.

*Pavim. interna:* posati i pavimenti al piano terra e nel bagno a P1°, altri locali con i sottofondi.

*Rivestimenti interni:* posati nei bagni.

*Plafoni e pareti:* intonaco a gesso non tinteggiato (rustico e a civile nei bagni), in condizioni accettabili, presenza di umidità in alcuni punti.

*Tramezzature interne:* in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

*Balconi:* porticato e terrazzo pavimentati in gres con refilati in serizzo e parapetti in ferro, in normali condizioni.

*Cortile:* marciapiede pavimentato in gres con refilato in serizzo, in modeste condizioni, giardino in totale stato di abbandono, recinzione in maglia metallica su paletti in ferro e zoccolo in CA, in modeste condizioni. Mancano le recinzioni divisorie tra le proprietà.

*Box – Cantina:* pavimentazione in battuto di cls, pareti in c.a. a vista, non intonacate, porta di collegamento REI (in cattivo stato), basculante in acciaio zincato, in modeste condizioni.

## **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:*

sola predisposizione.

*Elettrico:*

abitazione: sottotraccia - tensione di rete: 230 V – sola predisposizione, presenza di parte dei cavi ma danneggiati.

*Idrico:*

sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* a piano terra predisposizione per lavello, vaso e piatto doccia, a piano primo predisposizione per lavello, vaso, bidet e vasca da bagno. Mancanti sanitari e rubinetterie.  
Allacciamento fognario da verificare.

*Termico:*

predisposizione per impianto autonomo a radiatori con caldaia posizionata esternamente sul retro. Mancanti componenti impianto.

*Condizionamento:*

predisposizione per impianto.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1. Criteri di stima**

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

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie,  
tenuto conto dei costi di ultimazione e adeguamento, le spese tecniche, eventuali oneri e  
sanzioni.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Redavalle. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 8.3. Valutazione delle superfici

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore superf.</b>	<b>Valore accessori</b>	<b>Valore totale</b>
Edificio	145,00 mq			<b>€ 75.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 75.000,00** (euro settantacinquemila/00).

Valore della quota di **1/1**: **€ 75.000,00** (euro settantacinquemila/00).

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 11.250,00**

NB: non vengono applicate altre correzioni e decurtazioni sulla stima poiché nel valore si è già tenuto conto dei minimi costi di ultimazione e di adeguamento, delle spese tecniche e di eventuali oneri e sanzioni, tutti costi al momento determinabili in modo certo.

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso  
Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

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

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

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni: **€ 0**

Totale spese e decurtazioni: **€ 11.250,00**

### 8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€**

**63.250,00 (euro sessantatremila duecentocinquanta/00).**

\*\*\*\*\*

**Lotto 5, quota di 1/1 indivisa**

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

**E. Porzione di Villa Trifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 608 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.
- ▲ Foglio 5, mappale 608 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestati a:

- ▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.
- ▲ Foglio 5, mappale 608 sub. 1, BCNC ai mappali 608 sub 2 e 608 sub 3.

Coerenze in corpo della particella 608, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 567, Ovest: mappale 609, Sud: mappale 603, Est: mappale 613.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una porzione di villa trifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posto

al piano rialzato, primo e seminterrato con giardino e autorimessa di proprietà, sita in Redavalle (PV), Via Emilia snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'accesso all'abitazione si pratica proveniendo dalla Via Emilia attraverso viabilità interna.

Gli immobili risultano essere stati oggetto di una prima DIA n° 22/2007 e di una successiva DIA di variante n° 19/2013.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito periferico del piccolo comune di Redavalle, ai limiti dell'abitato verso Broni. Il tessuto urbano, verso l'abitato, è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due piani, mentre sugli altri lati vi è l'affaccio diretto sulla campagna.

Principali collegamenti pubblici: Redavalle è situata a circa 18 Km da Voghera e a circa 25 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Broni Stradella (A21 – Torino Piacenza) che distano circa 9 Km. Redavalle è collegata con servizio di autolinee a Voghera.

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

Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni, nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità

Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

*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:*

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

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157, Atto Notaio Antonio Testa n° 167765/4304 di rep. del 09.11.2007, per complessivi € 4.000.000,00 (capitale € 2.000.000,00) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Società Cooperativa e contro XXXXXXXX S.r.l., con sede in Monza.

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 484 del 18.06.2010 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 485 del 18.06.2010 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
- Annotazione ad Iscrizione n° 667 del 08.07.2011 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 668 del 08.07.2011 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,

- Annotazione ad iscrizione n° 417 del 06.07.2012 derivante da annotazione ad iscrizione quietanza con chiusura mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 547 del 10.09.2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e proroga scadenza di mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 113 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di contratto.
- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745, nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, atto Notaio Antonio Testa del 18.09.2013 n° 196466/7428 di rep., per complessivi € 700.000,00 (capitale € 350.000,00), a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Società Cooperativa e contro XXXXXXXXX s.r.l.

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 569 del 01.10.2013 derivante da erogazione parziale,
- Annotazione ad Iscrizione n° 315 del 20.06.2014 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 112 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di mutuo.

#### *4.2.6. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889, n° 211 di rep. del 18.01.2024 notificato dall’Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2021 S.r.l. e contro XXXXXXXX s.r.l., per la quota di 1/1.

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

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole allegate alla DIA di variante P.T. N° 19 del 2013, si riscontra la conformità dell’immobile al progetto depositato, salvo alcune minime diverse dimensioni interne, la cui più evidente è relativa al piano interrato, ove è stata traslata una tramezza, ampliando l’autorimessa a scapito della cantina.

Va fatto presente come l’immobile si trovi “*al rustico*”, mancando tutte le opere interne di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, componenti impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e come la DIA di variante sia ampiamente scaduta.

Di fatto, quindi, per l’ultimazione dei lavori si dovrà procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia. Nell’ambito di tale pratica si potranno regolarizzare, a sanatoria, anche le difformità rilevate.

La prima Pratica Edilizia DIA N° 22/2007 è stata presentata vigente il precedente strumento di piano, mentre la DIA di variante N° 17/2013 quando già vigeva l’attuale strumento di piano (PGT 2010). Per le opere strutturali è stato depositato Collaudo nel Novembre 2013, mentre la zonizzazione acustica attualmente vigente è del 2004.

In fase di presentazione della Pratica Edilizia per il completamento delle opere, gli immobili andranno verificati in funzione della normativa vigente in tale periodo.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le attività di completamento, comprese le spese tecniche e le eventuali sanzioni, tenuto conto che la valutazione verrà compiuta in funzione dello stato dei beni come visionati e descritti.

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

Non vi sono planimetrie catastali, essendo i beni attualmente censiti come F/3 ossia “*unità in corso di costruzione*”.

A livello catastale è presente solo l’elaborato planimetrico.

Una volta ultimati i lavori si dovrà procedere ad accatastamento dei beni con procedura DOCFA e deposito delle schede.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le spese tecniche funzionali all'accatastamento, tenuto conto che la valutazione verrà compiuta in funzione dello stato dei beni come visionati e descritti.

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

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

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

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

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 09.11.2007: XXXXXXXX s.r.l., con sede in Monza, a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa di Monza n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822, contro Fxxxxxxxxxx.

NB: la vendita riguarda i Terreni Fg. 5 Mp. 44, 234, 297, 298, 525, 527, 566 e 568, terreni su cui è stato edificato il complesso di immobili oggetto della presente procedura.

→ Si segnala Atto di Trasferimento Sede Sociale società XXXXXXXX s.r.l. del 19.07.2017,

atto Notaio Carlo Conti di Monza n° 30381/20954 di rep., trascritto il 26.07.2017 ai n.ri 5280/3797, la sede viene trasferita da Monza a Redavalle (PV).

Da ante ventennio e sino al 20.11.2007: Fxxxxxxxxx, a seguito dei seguenti titoli:

- Gli immobili foglio 5 mappali 241 – 66 – 144 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Lupo Giuseppe di Broni, n° 20154/5525 di rep. del 19.11.1983, trascritto il 16.12.1983 ai n.ri 6598/5430, contro Zxxxxxxxxx;
- Gli immobili foglio 5 mappali 233 – 238 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Rossi Gregorio di Broni, n° 94624/14439 di rep. del 13.12.1984, trascritto il 10.01.1985 ai n.ri 111/98, contro Zxxxxxxxxx;
- L'immobile foglio 5 mappale 234 è pervenuto per atto di compravendita Notaio Rossi Gregorio di Broni, n° 72543/11074 di rep. del 15.10.1979, trascritto il 09.11.1979 ai n.ri 5262/4325, contro Zxxxxxxxxx.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Le ricerche effettuate presso l'UTC del Comune hanno portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n° 22/2007 – prot. n° 3230 del 20.10.2007, intestata al Sig. Fxxxxxxxxx per “Costruzione di n° 3 villette bifamiliari e di n° 1 villetta trifamiliare”.
- Denuncia di Inizio Attività in variante n° 19/2013 – prot. n° 2916 del 09.12.2013, intestata alla ditta XXXXXXXX s.r.l. per “Completamento opere di urbanizzazione finiture interne insieme ed allaccio ai servizi relativi alla realizzazione delle quattro palazzine di cui alla DIA n° 22/2007”.
- Collaudo Statico per le opere in cemento armato normale rilasciato in data 28.11.2014 prot. n° 2831.
- Comunicazione di Fine Lavori datata 28.11.2014.

Non è indicata la data di fine lavori e non è chiaro se si tratti di fine lavori totale o

parziale, atteso che solo la villetta Mp 606 è effettivamente ultimata.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Redavalle, l'immobile di Via Emilia snc è inserito all'interno dei “Tessuti Urbani Consolidati – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR2”.

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE** di cui al punto E

**Porzione di Villa Trifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 608 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.
- ▲ Foglio 5, mappale 608 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestati a:

- ▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.
- ▲ Foglio 5, mappale 608 sub. 1, BCNC ai mappali 608 sub 2 e 608 sub 3.

Coerenze in corpo della particella 608, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 567, Ovest: mappale 609, Sud: mappale 603, Est: mappale 613.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO RIALZATO</b>			
Terreno (intera area)	248 catastali		Scarse
Portico esterno	9,43	Nord	Modeste
Soggiorno – angolo cottura	34,69	Nord – sud	Modeste
Disimpegno – vano scala	4,36		Modeste
Bagno	3,72	Nord	Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	4,40		Modeste
Camera A	9,91	Nord	Modeste
Camera B	8,37	Ovest	Modeste
Camera C	13,81	Sud	Modeste
Bagno	5,07	Nord	Modeste
Terrazzo	6,52		Modeste
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
Box	27,25	Nord	Modeste
Cantina	19,88	Sud	Modeste

Altezza interna locali piano terra: h 2,72 m; altezza interna locali piano primo: h 2,72 m.

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano rialzato: **mq 51,75**

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano primo: **mq 54,65**

Superficie Lorda complessiva Box: **mq 31,25**

Superficie Lorda complessiva Cantina: **mq 24,00**

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq 84,33**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 145,00**

(box e cantina al 50%, portico e terrazzo al 25 % e incremento 5% per il giardino)

**ACCESSORI** (catalalmente distinti)

Nessuno.

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Fabbricato abitativo**

**Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in normali condizioni,

*Fondazioni:* in C.A., ma non visibili.

*Scale:* interna di collegamento, con struttura in CA, gradini in granito e parapetto in ferro (PT-P1), in normali condizioni.

*Solai:* solai con struttura mista, in buone condizioni, per quanto visibile.

*Strutture verticali:* struttura parte con elementi in CA (travi e pilastri) e parte con muratura portante in laterizio, in buone condizioni, per quanto visibile.

**Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* finestre in pvc con ante a battente e vetro camera con gelosie in alluminio e soglie davanzali in serizzo, in modeste condizioni.

*Infissi interni:* porta d'ingresso blindata con pannellature in legno, porte interne non posate, presenti solo i falsi telai, in modeste condizioni.

*Pareti esterne:* pareti con rivestimento a cappotto, intonacate, tinteggiate, in condizioni accettabili.

*Pavim. interna:* non posata, risultano solamente i sottofondi.

*Rivestimenti interni:* non presenti.

- Plafoni e pareti:* intonaco a gesso non tinteggiato (rustico e a civile nei bagni), in condizioni accettabili, presenza di umidità in alcuni punti.
- Tramezzature interne:* in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.
- Balconi:* porticato e terrazzo pavimentati in gres con refilati in serizzo e parapetti in ferro, in normali condizioni.
- Cortile:* marciapiede pavimentato in gres con refilato in serizzo, in modeste condizioni, giardino in totale stato di abbandono, recinzione in maglia metallica su paletti in ferro e zoccolo in CA, in modeste condizioni. Mancano le recinzioni divisorie tra le proprietà.
- Box – Cantina:* pavimentazione in battuto di cls, pareti in c.a. a vista, non intonacate, porta di collegamento REI (in cattivo stato), basculante in acciaio zincato, in modeste condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

- Citofonico:* sola predisposizione.
- Elettrico:* abitazione: sottotraccia - tensione di rete: 230 V – sola predisposizione, presenza di parte dei cavi ma danneggiati.
- Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* a piano terra predisposizione per lavello, vaso e piatto doccia, a piano primo predisposizione per lavello, vaso, bidet e vasca da bagno. Mancanti sanitari e rubinetterie. Allacciamento fognario da verificare.
- Termico:* predisposizione per impianto autonomo a radiatori con caldaia posizionata esternamente sul retro. Mancanti componenti impianto.
- Condizionamento:* predisposizione per impianto.

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

## **8.1. Criteri di stima**

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

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie, tenuto conto dei costi di ultimazione e adeguamento, le spese tecniche, eventuali oneri e sanzioni.

## **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Redavalle. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

## **8.3. Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore superf.</b>	<b>Valore accessori</b>	<b>Valore totale</b>
Edificio	145,00 mq			<b>€ 70.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 70.000,00** (euro settantamila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 70.000,00** (euro settantamila/00).

## **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 10.500,00**

NB: non vengono applicate altre correzioni e decurtazioni sulla stima poiché nel valore si è già tenuto conto dei minimi costi di ultimazione e di adeguamento, delle spese tecniche e di eventuali oneri e sanzioni, tutti costi al momento determinabili in modo certo.

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	<b>€ 0</b>
Decurtazione per lo stato di possesso	
Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%:	<b>€ 0</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>€ 0</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni:	<b>€ 0</b>
Totale spese e decurtazioni:	<b>€ 10.500,00</b>

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

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 59.500,00 (euro cinquantanovemilacinquecento/00)**.

\*\*\*\*\*

#### **Lotto 6, quota di 1/1 indivisa**

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

**F. Porzione di Villa Trifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino posto sul retro, portico esterno, soggiorno, cucina, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

▲ Foglio 5, mappale 609 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.

▲ Foglio 5, mappale 609 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestati a:

▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

▲ Foglio 5, mappale 609 sub. 1, BCNC ai mappali 609 sub 2 e 609 sub 3.

Coerenze in corpo della particella 609, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 565, Ovest: mappale 610, Sud: mappale 603, Est: mappale 608.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una porzione di villa trifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posto al piano rialzato, primo e seminterrato con giardino e autorimessa di proprietà, sita in Redavalle (PV), Via Emilia snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino posto sul retro, portico esterno, soggiorno, cucina, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'accesso all'abitazione si pratica proveniendo dalla Via Emilia attraverso viabilità interna.

Gli immobili risultano essere stati oggetto di una prima DIA n° 22/2007 e di una successiva DIA di variante n° 19/2013.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito periferico del piccolo comune di Redavalle, ai limiti dell'abitato verso Broni. Il tessuto urbano, verso l'abitato, è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due

piani, mentre sugli altri lati vi è l'affaccio diretto sulla campagna.

Principali collegamenti pubblici: Redavalle è situata a circa 18 Km da Voghiera e a circa 25 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Broni Stradella (A21 – Torino Piacenza) che distano circa 9 Km. Redavalle è collegata con servizio di autolinee a Voghiera.

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

Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni, nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

*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:*

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

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157, Atto Notaio Antonio Testa n° 167765/4304 di rep. del 09.11.2007, per complessivi € 4.000.000,00

(capitale € 2.000.000,00) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza

Società Cooperativa e contro XXXXXXXX S.r.l., con sede in Monza.

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 484 del 18.06.2010 derivante da quietanza e conferma,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 485 del 18.06.2010 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 667 del 08.07.2011 derivante da quietanza e conferma,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 668 del 08.07.2011 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
  - Annotazione ad iscrizione n° 417 del 06.07.2012 derivante da annotazione ad iscrizione quietanza con chiusura mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 547 del 10.09.2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e proroga scadenza di mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 113 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di contratto.
- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745, nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, atto Notaio Antonio Testa del 18.09.2013 n° 196466/7428 di rep., per complessivi € 700.000,00 (capitale € 350.000,00), a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Società Cooperativa e contro XXXXXXXX s.r.l.

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 569 del 01.10.2013 derivante da erogazione parziale,

- Annotazione ad Iscrizione n° 315 del 20.06.2014 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 112 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di mutuo.

**4.2.7. *Trascrizioni:***

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889, n° 211 di rep. del 18.01.2024 notificato dall’Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2021 S.r.l. e contro XXXXXXXX s.r.l., per la quota di 1/1.

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole allegate alla DIA di variante P.T. N° 19 del 2013, si riscontra la conformità dell’immobile al progetto depositato, salvo alcune minime diverse dimensioni interne, la cui più evidente è relativa al piano interrato, ove è stata traslata una tramezza, riducendo l’autorimessa a favore della cantina.

Va fatto presente come l’immobile si trovi “*al rustico*”, mancando tutte le opere interne di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, componenti impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e come la DIA di variante sia ampiamente scaduta.

Di fatto, quindi, per l’ultimazione dei lavori si dovrà procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia. Nell’ambito di tale pratica si potranno regolarizzare, a sanatoria, anche le difformità rilevate.

La prima Pratica Edilizia DIA N° 22/2007 è stata presentata vigente il precedente strumento di piano, mentre la DIA di variante N° 17/2013 quando già vigeva l’attuale strumento di piano (PGT 2010). Per le opere strutturali è stato depositato Collaudo nel Novembre 2013, mentre la zonizzazione acustica attualmente vigente è del 2004.

In fase di presentazione della Pratica Edilizia per il completamento delle opere, gli immobili andranno verificati in funzione della normativa vigente in tale periodo.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le attività di completamento, comprese le spese tecniche e le eventuali sanzioni, tenuto conto che la valutazione verrà compiuta in funzione dello stato dei beni come visionati e descritti.

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

Non vi sono planimetrie catastali, essendo i beni attualmente censiti come F/3 ossia “*unità in corso di costruzione*”.

A livello catastale è presente solo l’elaborato planimetrico.

Una volta ultimati i lavori si dovrà procedere ad accatastamento dei beni con procedura DOCFA e deposito delle schede.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le spese tecniche funzionali all'accatastamento, tenuto conto che la valutazione verrà compiuta in funzione dello stato dei beni come visionati e descritti.

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

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

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

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

### **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori

aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 09.11.2007: XXXXXXXX s.r.l., con sede in Monza, a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa di Monza n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822, contro Fxxxxxxxxxx.

NB: la vendita riguarda i Terreni Fg. 5 Mp. 44, 234, 297, 298, 525, 527, 566 e 568, terreni su cui è stato edificato il complesso di immobili oggetto della presente procedura.

→ Si segnala Atto di Trasferimento Sede Sociale società XXXXXXXX s.r.l. del 19.07.2017, atto Notaio Carlo Conti di Monza n° 30381/20954 di rep., trascritto il 26.07.2017 ai n.ri 5280/3797, la sede viene trasferita da Monza a Redavalle (PV).

Da ante ventennio: Fxxxxxxxxxx, a seguito dei seguenti titoli:

- Gli immobili foglio 5 mappali 241 – 66 – 144 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Lupo Giuseppe di Broni, n° 20154/5525 di rep. del 19.11.1983, trascritto il 16.12.1983 ai n.ri 6598/5430, contro Zxxxxxxxxx;
- Gli immobili foglio 5 mappali 233 – 238 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Rossi Gregorio di Broni, n° 94624/14439 di rep. del 13.12.1984, trascritto il 10.01.1985 ai n.ri 111/98, contro Zxxxxxxxxx;
- L'immobile foglio 5 mappale 234 è pervenuto per atto di compravendita Notaio Rossi Gregorio di Broni, n° 72543/11074 di rep. del 15.10.1979, trascritto il 09.11.1979 ai n.ri 5262/4325, contro Zxxxxxxxxx.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Le ricerche effettuate presso l'UTC del Comune hanno portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n° 22/2007 – prot. n° 3230 del 20.10.2007, intestata al Sig.

Fxxxxxxxxx per “Costruzione di n° 3 villette bifamiliari e di n° 1 villetta trifamiliare”.

- Denuncia di Inizio Attività in variante n° 19/2013 – prot. n° 2916 del 09.12.2013, intestata alla ditta XXXXXXXX s.r.l. per “Completamento opere di urbanizzazione finiture interne insieme ed allaccio ai servizi relativi alla realizzazione delle quattro palazzine di cui alla DIA n° 22/2007”.
- Collaudo Statico per le opere in cemento armato normale rilasciato in data 28.11.2014 prot. n° 2831.
- Comunicazione di Fine Lavori datata 28.11.2014.

Non è indicata la data di fine lavori e non è chiaro se si tratti di fine lavori totale o parziale, atteso che solo la villetta Mp 606 è effettivamente ultimata.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Redavalle, l’immobile di Via Emilia snc è inserito all’interno dei “Tessuti Urbani Consolidati – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR2”.

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto F**

**Porzione di Villa Trifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L’immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino posto sul retro, portico esterno, soggiorno, cucina, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L’immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 609 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.
- ▲ Foglio 5, mappale 609 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestati a:

▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

▲ Foglio 5, mappale 609 sub. 1, BCNC ai mappali 609 sub 2 e 609 sub 3.

Coerenze in corpo della particella 609, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 565, Ovest: mappale 610, Sud: mappale 603, Est: mappale 608.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO RIALZATO</b>			
Terreno (intera area)	150 catastali		Scarse
Portico esterno	11,29	Nord	Modeste
Soggiorno	31,61	Nord – sud	Modeste
Cucina	8,69	Sud	Modeste
Vano scala	4,51		Modeste
Bagno	3,91	Nord	Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	4,49		Modeste
Camera A	14,00	Nord	Modeste
Camera B	10,07	Sud	Modeste
Camera C	9,52	Sud	Modeste
Bagno	6,39	Nord	Modeste
Terrazzo	9,24	Nord	Modeste

<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
Box	32,08	Nord	Modeste
Cantina	25,41	Sud	Modeste

Altezza interna locali piano terra: h 2,72 m; altezza interna locali piano primo: h 2,72 m,  
altezza interna locali piano seminterrato: h 2,40 m.

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano rialzato: **mq 56,80**

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano primo: **mq 56,80**

Superficie Lorda complessiva Box: **mq 36,40**

Superficie Lorda complessiva Cantina: **mq 32,00**

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq 93,19**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 160,00**

(box e cantina al 50%, portico e terrazzo al 25 % e incremento 5% per il giardino)

#### **ACCESSORI** (catastralmente distinti)

Nessuno.

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

##### **Fabbricato abitativo**

###### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in normali condizioni,

*Fondazioni:* in C.A., ma non visibili.

*Scale:* interna di collegamento, con struttura in CA, gradini in granito e parapetto in ferro (PT-P1), in normali condizioni.

*Solai:* solai con struttura mista, in buone condizioni, per quanto visibile.

*Strutture verticali:* struttura parte con elementi in CA (travi e pilastri) e parte con

muratura portante in laterizio, in buone condizioni, per quanto visibile.

### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* finestre in pvc con ante a battente e vetro camera con gelosie in alluminio e soglie davanzali in serizzo, in modeste condizioni.

*Infissi interni:* porta d'ingresso blindata con pannellature in legno, porte interne non posate, presenti solo i falsi telai, in modeste condizioni.

*Pareti esterne:* pareti con rivestimento a cappotto, intonacate, tinteggiate, in condizioni accettabili.

*Pavim. interna:* non posata, risultano solamente i sottofondi.

*Rivestimenti interni:* non presenti.

*Plafoni e pareti:* intonaco a gesso non tinteggiato (rustico e a civile nei bagni), in condizioni accettabili, presenza di umidità in alcuni punti.

*Tramezzature interne:* in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

*Balconi:* porticato e terrazzo pavimentati in gres con refilati in serizzo e parapetti in ferro, in normali condizioni.

*Cortile:* marciapiede pavimentato in gres con refilato in serizzo, in modeste condizioni, giardino in totale stato di abbandono, recinzione in maglia metallica su paletti in ferro e zoccolo in CA, in modeste condizioni. Mancano le recinzioni divisorie tra le proprietà.

*Box – Cantina:* pavimentazione in battuto di cls, pareti in c.a. a vista, non intonacate, porta di collegamento REI (in cattivo stato), basculante in acciaio zincato, in modeste condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* sola predisposizione.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia - tensione di rete: 230 V – sola predisposizione, presenza di parte dei cavi ma danneggiati.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* a piano terra predisposizione per lavello, vaso e piatto doccia, a piano primo predisposizione per lavello, vaso, bidet e vasca da bagno. Mancanti sanitari e rubinetterie.  
Allacciamento fognario da verificare.

*Termico:* predisposizione per impianto autonomo a radiatori con caldaia posizionata esternamente sul retro. Mancanti componenti impianto.

*Condizionamento:* predisposizione per impianto.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1. Criteri di stima**

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

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie, tenuto conto dei costi di ultimazione e adeguamento, le spese tecniche, eventuali oneri e sanzioni.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Redavalle. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### **8.3. Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore superf.</b>	<b>Valore accessori</b>	<b>Valore totale</b>
Edificio	160,00 mq			<b>€ 77.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 77.000,00** (euro settantasettemila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 77.000,00** (euro settantasettemila/00).

#### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 11.500,00**

NB: non vengono applicate altre correzioni e decurtazioni sulla stima poiché nel valore si è già tenuto conto dei minimi costi di ultimazione e di adeguamento, delle spese tecniche e di eventuali oneri e sanzioni, tutti costi al momento determinabili in modo certo.

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

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

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

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

e sanzioni: **€ 0**

Totale spese e decurtazioni: **€ 11.500,00**

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

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi €

**65.500,00 (euro sessantacinquemilacinquecento/00).**

\*\*\*\*\*

## **Lotto 7, quota di 1/1 indivisa**

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

**G. Porzione di Villa Trifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 610 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.
- ▲ Foglio 5, mappale 610 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestati a:

- ▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.
- ▲ Foglio 5, mappale 610 sub. 1, BCNC ai mappali 610 sub 2 e 610 sub 3.

Coerenze in corpo della particella 610, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 565, Ovest: mappale 611, Sud: mappale 603, Est: mappale 609.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una porzione di villa trifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posto al piano rialzato, primo e seminterrato con giardino e autorimessa di proprietà, sita in Redavalle (PV), Via Emilia snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'accesso all'abitazione si pratica proveniendo dalla Via Emilia attraverso viabilità interna.

Gli immobili risultano essere stati oggetto di una prima DIA n° 22/2007 e di una successiva DIA di variante n° 19/2013.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito periferico del piccolo comune di Redavalle, ai limiti dell'abitato verso Broni. Il tessuto urbano, verso l'abitato, è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due piani, mentre sugli altri lati vi è l'affaccio diretto sulla campagna.

Principali collegamenti pubblici: Redavalle è situata a circa 18 Km da Voghera e a circa 25 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Broni Stradella (A21 – Torino Piacenza) che distano circa 9 Km. Redavalle è collegata con servizio di autolinee a Voghera.

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

Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni, nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si

relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

*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:*

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

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157, Atto Notaio Antonio Testa n° 167765/4304 di rep. del 09.11.2007, per complessivi € 4.000.000,00 (capitale € 2.000.000,00) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Società Cooperativa e contro XXXXXXXX S.r.l., con sede in Monza.

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 484 del 18.06.2010 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 485 del 18.06.2010 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
- Annotazione ad Iscrizione n° 667 del 08.07.2011 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 668 del 08.07.2011 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
- Annotazione ad iscrizione n° 417 del 06.07.2012 derivante da annotazione ad iscrizione quietanza con chiusura mutuo,
- Annotazione ad Iscrizione n° 547 del 10.09.2013 derivante da annotazione ad

- iscrizione atto ricognitivo e proroga scadenza di mutuo,
- Annotazione ad Iscrizione n° 113 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di contratto.
- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745, nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, atto Notaio Antonio Testa del 18.09.2013 n° 196466/7428 di rep., per complessivi € 700.000,00 (capitale € 350.000,00), a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Società Cooperativa e contro XXXXXXXXX s.r.l.

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 569 del 01.10.2013 derivante da erogazione parziale,
- Annotazione ad Iscrizione n° 315 del 20.06.2014 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 112 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di mutuo.

#### 4.2.8. *Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889, n° 211 di rep. del 18.01.2024 notificato dall’Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2021 S.r.l. e contro XXXXXXXX s.r.l., per la quota di 1/1.

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole allegate alla DIA di variante P.T. N° 19 del 2013, si riscontra la conformità dell’immobile al progetto depositato, salvo alcune minime diverse dimensioni interne, la cui più evidente è relativa al piano interrato, ove è stata traslata una tramezza, ampliando l’autorimessa a scapito della cantina.

Va fatto presente come l'immobile si trovi “*al rustico*”, mancando tutte le opere interne di finiture: pavimenti, rivestimenti, porte interne, componenti impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e come la DIA di variante sia ampiamente scaduta.

Di fatto, quindi, per l'ultimazione dei lavori si dovrà procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia. Nell'ambito di tale pratica si potranno regolarizzare, a sanatoria, anche le difformità rilevate.

La prima Pratica Edilizia DIA N° 22/2007 è stata presentata vigente il precedente strumento di piano, mentre la DIA di variante N° 17/2013 quando già vigeva l'attuale strumento di piano (PGT 2010). Per le opere strutturali è stato depositato Collaudo nel Novembre 2013, mentre la zonizzazione acustica attualmente vigente è del 2004.

In fase di presentazione della Pratica Edilizia per il completamento delle opere, gli immobili andranno verificati in funzione della normativa vigente in tale periodo.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le attività di completamento, comprese le spese tecniche e le eventuali sanzioni, tenuto conto che la valutazione verrà compiuta in funzione dello stato dei beni come visionati e descritti.

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

Non vi sono planimetrie catastali, essendo i beni attualmente censiti come F/3 ossia “*unità in corso di costruzione*”.

A livello catastale è presente solo l'elaborato planimetrico.

Una volta ultimati i lavori si dovrà procedere ad accatastamento dei beni con procedura DOCFA e deposito delle schede.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le spese tecniche funzionali all'accatastamento, tenuto conto che la valutazione verrà compiuta in funzione dello stato dei beni come visionati e descritti.

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 09.11.2007: XXXXXXXX s.r.l., con sede in Monza, a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa di Monza n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822, contro Fxxxxxxxxxx.

NB: la vendita riguarda i Terreni Fg. 5 Mp. 44, 234, 297, 298, 525, 527, 566 e 568, terreni su cui è stato edificato il complesso di immobili oggetto della presente procedura.

→ Si segnala Atto di Trasferimento Sede Sociale società XXXXXXXX s.r.l. del 19.07.2017, atto Notaio Carlo Conti di Monza n° 30381/20954 di rep., trascritto il 26.07.2017 ai n.ri 5280/3797, la sede viene trasferita da Monza a Redavalle (PV).

Da ante ventennio: Fxxxxxxxxxx, a seguito dei seguenti titoli:

- Gli immobili foglio 5 mappali 241 – 66 – 144 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Lupo Giuseppe di Broni, n° 20154/5525 di rep. del 19.11.1983, trascritto il 16.12.1983 ai n.ri 6598/5430, contro Zxxxxxxxxx;
- Gli immobili foglio 5 mappali 233 – 238 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Rossi Gregorio di Broni, n° 94624/14439 di rep. del 13.12.1984, trascritto il 10.01.1985 ai n.ri 111/98, contro Zxxxxxxxxx;
- L'immobile foglio 5 mappale 234 è pervenuto per atto di compravendita Notaio Rossi Gregorio di Broni, n° 72543/11074 di rep. del 15.10.1979, trascritto il 09.11.1979 ai n.ri 5262/4325, contro Zxxxxxxxxx.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Le ricerche effettuate presso l'UTC del Comune hanno portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n° 22/2007 – prot. n° 3230 del 20.10.2007, intestata al Sig. Fxxxxxxxxx per “Costruzione di n° 3 villette bifamiliari e di n° 1 villette bifamiliari e di n° 1 villetta trifamiliare”.
- Denuncia di Inizio Attività in variante n° 19/2013 – prot. n° 2916 del 09.12.2013, intestata alla ditta XXXXXXXX s.r.l. per “Completamento opere di urbanizzazione finiture interne insieme ed allaccio ai servizi relativi alla realizzazione delle quattro palazzine di cui alla DIA n° 22/2007”.
- Collaudo Statico per le opere in cemento armato normale rilasciato in data 28.11.2014 prot. n° 2831.
- Comunicazione di Fine Lavori datata 28.11.2014.

Non è indicata la data di fine lavori e non è chiaro se si tratti di fine lavori totale o parziale, atteso che solo la villetta Mp 606 è effettivamente ultimata.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Redavalle, l'immobile di Via Emilia snc è inserito all'interno dei “Tessuti Urbani Consolidati – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR2”.

### **DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto G**

**Porzione di Villa Trifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;

- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 610 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.
- ▲ Foglio 5, mappale 610 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestati a:

- ▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.
- ▲ Foglio 5, mappale 610 sub. 1, BCNC ai mappali 610 sub 2 e 610 sub 3.

Coerenze in corpo della particella 610, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 565, Ovest: mappale 611, Sud: mappale 603, Est: mappale 609.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO RIALZATO</b>			
Terreno (intera area)	256 catastali		Scarse
Portico esterno	9,43	Nord	Modeste
Soggiorno – angolo cottura	34,69	Nord – sud	Modeste
Disimpegno – vano scala	4,36		Modeste
Bagno	3,72	Nord	Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	4,40		Modeste
Camera A	9,91	Nord	Modeste
Camera B	8,37	Ovest	Modeste

Camera C	13,81	Sud	Modeste
Bagno	5,07	Nord	Modeste
Terrazzo	6,52		Modeste
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
Box	27,25	Nord	Modeste
Cantina	19,88	Sud	Modeste

Altezza interna locali piano terra: h 2,72 m, altezza interna locali piano primo: h 2,72 m.

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano rialzato: **mq 51,75**

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano primo: **mq 54,65**

Superficie Lorda complessiva Box: **mq 31,25**

Superficie Lorda complessiva Cantina: **mq 24,00**

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq 84,33**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 145,00**

(box al 50%, cantina, portico e terrazzo al 25 % e giardino al 5 %)

#### **ACCESSORI** (catastralmente distinti)

Nessuno.

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

##### **Fabbricato abitativo**

##### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in normali condizioni,

*Fondazioni:* in C.A., ma non visibili.

*Scale:* interna di collegamento, con struttura in CA, gradini in granito e parapetto in ferro (PT-P1), in normali condizioni.

- Solai:* solai con struttura mista, in buone condizioni, per quanto visibile.
- Strutture verticali:* struttura parte con elementi in CA (travi e pilastri) e parte con muratura portante in laterizio, in buone condizioni, per quanto visibile.

### **Componenti Edilizie**

- Infissi esterni:* finestre in pvc con ante a battente e vetro camera con gelosie in alluminio e soglie davanzali in serizzo, in modeste condizioni.
- Infissi interni:* porta d'ingresso blindata con pannellature in legno, porte interne non posate, presenti solo i falsi telai, in modeste condizioni.
- Pareti esterne:* pareti con rivestimento a cappotto, intonacate, tinteggiate, in condizioni accettabili.
- Pavim. interna:* non posata, risultano solamente i sottofondi.
- Rivestimenti interni:* non presenti.
- Plafoni e pareti:* intonaco a gesso non tinteggiato (rustico e a civile nei bagni), in condizioni accettabili, presenza di umidità in alcuni punti.
- Tramezzature interne:* in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.
- Balconi:* porticato e terrazzo pavimentati in gres con refilati in serizzo e parapetti in ferro, in normali condizioni.
- Cortile:* marciapiede pavimentato in gres con refilato in serizzo, in modeste condizioni, giardino in totale stato di abbandono, recinzione in maglia metallica su paletti in ferro e zoccolo in CA, in modeste condizioni.  
Mancano le recinzioni divisorie tra le proprietà.
- Box – Cantina:* pavimentazione in battuto di cls, pareti in c.a. a vista, non intonacate, porta di collegamento REI (in cattivo stato), basculante in acciaio zincato, in modeste condizioni.

## **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* sola predisposizione.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia - tensione di rete: 230 V - sola predisposizione, presenza di parte dei cavi ma danneggiati.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* a piano terra predisposizione per lavello, vaso e piatto doccia, a piano primo predisposizione per lavello, vaso, bidet e vasca da bagno. Mancanti sanitari e rubinetterie.  
Allacciamento fognario da verificare.

*Termico:* predisposizione per impianto autonomo a radiatori con caldaia posizionata esternamente sul retro. Mancanti componenti impianto.

*Condizionamento:* predisposizione per impianto.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1. Criteri di stima**

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

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie,  
tenuto conto dei costi di ultimazione e adeguamento, le spese tecniche, eventuali oneri e  
sanzioni.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Redavalle. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 8.3. Valutazione delle superfici

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore superf.</b>	<b>Valore accessori</b>	<b>Valore totale</b>
Edificio	145,00 mq			<b>€ 70.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 70.000,00** (euro settantamila/00).

Valore della quota di **1/1**: **€ 70.000,00** (euro settantamila/00).

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 10.500,00**

NB: non vengono applicate altre correzioni e decurtazioni sulla stima poiché nel valore si è già tenuto conto dei minimi costi di ultimazione e di adeguamento, delle spese tecniche e di eventuali oneri e sanzioni, tutti costi al momento determinabili in modo certo.

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione  
ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

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

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

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale  
e sanzioni: **€ 0**

Totale spese e decurtazioni: **€ 10.500,00**

### 8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€**

**59.500,00 (euro cinquantanovemilacinquecento/00).**

\*\*\*\*\*

**Lotto 8, quota di 1/1 indivisa**

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

**H. Porzione di Villa Bifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 611 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.
- ▲ Foglio 5, mappale 611 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestato a:

- ▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.
- ▲ Foglio 5, mappale 611 sub. 1, BCNC ai mappali 611 sub 2 e 611 sub 3.

Coerenze in corpo della particella 611, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 565, Ovest: mappale 612, Sud: mappale 603, Est: mappale 610.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una porzione di villa bifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posto al

piano rialzato, primo e seminterrato con giardino e autorimessa di proprietà, sita in Redavalle (PV), Via Emilia snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'accesso all'abitazione si pratica proveniendo dalla Via Emilia attraverso viabilità interna.

Gli immobili risultano essere stati oggetto di una prima DIA n° 22/2007 e di una successiva DIA di variante n° 19/2013.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito periferico del piccolo comune di Redavalle, ai limiti dell'abitato verso Broni. Il tessuto urbano, verso l'abitato, è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due piani, mentre sugli altri lati vi è l'affaccio diretto sulla campagna.

Principali collegamenti pubblici: Redavalle è situata a circa 18 Km da Voghera e a circa 25 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Broni Stradella (A21 – Torino Piacenza) che distano circa 9 Km. Redavalle è collegata con servizio di autolinee a Voghera.

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

Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni, nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità

Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

*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:*

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

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157, Atto Notaio Antonio Testa n° 167765/4304 di rep. del 09.11.2007, per complessivi € 4.000.000,00 (capitale € 2.000.000,00) a [REDACTED]  
[REDACTED]

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 484 del 18.06.2010 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 485 del 18.06.2010 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
- Annotazione ad Iscrizione n° 667 del 08.07.2011 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 668 del 08.07.2011 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
- Annotazione ad iscrizione n° 417 del 06.07.2012 derivante da annotazione ad

- iscrizione quietanza con chiusura mutuo,
- Annotazione ad Iscrizione n° 547 del 10.09.2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e proroga scadenza di mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 113 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di contratto.
- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745, nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, atto Notaio Antonio Testa del 18.09.2013 n° 196466/7428 di rep., per complessivi € 700.000,00 (capitale € 350.000,00), a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 569 del 01.10.2013 derivante da erogazione parziale,
- Annotazione ad Iscrizione n° 315 del 20.06.2014 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 112 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di mutuo.

#### 4.2.9. *Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889, n° 211 di rep. del 18.01.2024 notificato dall’Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2021 S.r.l. e contro XXXXXXXX s.r.l., per la quota di 1/1.

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole allegate alla DIA di variante P.T. N° 19 del 2013, si riscontra la conformità dell’immobile al progetto depositato, salvo alcune minime

diverse dimensioni interne, la cui più evidente è relativa al piano interrato, ove è stata traslata una tramezza, ampliando l'autorimessa a scapito della cantina.

Va fatto presente come l'immobile si trovi “*al rustico*”, mancando tutte le opere interne di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, componenti impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e come la DIA di variante sia ampiamente scaduta.

Di fatto, quindi, per l'ultimazione dei lavori si dovrà procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia. Nell'ambito di tale pratica si potranno regolarizzare, a sanatoria, anche le difformità rilevate.

La prima Pratica Edilizia DIA N° 22/2007 è stata presentata vigente il precedente strumento di piano, mentre la DIA di variante N° 17/2013 quando già vigeva l'attuale strumento di piano (PGT 2010). Per le opere strutturali è stato depositato Collaudo nel Novembre 2013, mentre la zonizzazione acustica attualmente vigente è del 2004.

In fase di presentazione della Pratica Edilizia per il completamento delle opere, gli immobili andranno verificati in funzione della normativa vigente in tale periodo.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le attività di completamento, comprese le spese tecniche e le eventuali sanzioni, tenuto conto che la valutazione verrà compiuta in funzione dello stato dei beni come visionati e descritti.

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

Non vi sono planimetrie catastali, essendo i beni attualmente censiti come F/3 ossia “*unità in corso di costruzione*”.

A livello catastale è presente solo l'elaborato planimetrico.

Una volta ultimati i lavori si dovrà procedere ad accatastamento dei beni con procedura DOCFA e deposito delle schede.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le spese tecniche funzionali all'accatastamento, tenuto conto che la valutazione verrà compiuta in funzione dello

stato dei beni come visionati e descritti.

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

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

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

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

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.02.2024 e 14.10.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 09.11.2007: XXXXXXXX s.r.l., con sede in Monza, a seguito di atto di compravendita [REDACTED] di Monza n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822, contro Fxxxxxxxxxx.

NB: la vendita riguarda i Terreni Fg. 5 Mp. 44, 234, 297, 298, 525, 527, 566 e 568, terreni su cui è stato edificato il complesso di immobili oggetto della presente procedura.

→ Si segnala Atto di Trasferimento Sede Sociale società XXXXXXXX s.r.l. del 19.07.2017, atto [REDACTED] di Monza n° 30381/20954 di rep., trascritto il 26.07.2017 ai n.ri 5280/3797, la sede viene trasferita da Monza a Redavalle (PV).

Da ante ventennio: Fxxxxxxxxx, a seguito dei seguenti titoli:

- Gli immobili foglio 5 mappali 241 – 66 – 144 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Lupo Giuseppe di Broni, n° 20154/5525 di rep. del 19.11.1983, trascritto il 16.12.1983 ai n.ri 6598/5430, contro Zxxxxxxxxx;
- Gli immobili foglio 5 mappali 233 – 238 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio [REDACTED] di Broni, n° 94624/14439 di rep. del 13.12.1984, trascritto il 10.01.1985 ai n.ri 111/98, contro Zxxxxxxxxx;
- L'immobile foglio 5 mappale 234 è pervenuto per atto di compravendita Notaio [REDACTED] di Broni, n° 72543/11074 di rep. del 15.10.1979, trascritto il 09.11.1979 ai n.ri 5262/4325, contro Zxxxxxxxxx.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche effettuate presso l'UTC del Comune hanno portato al reperimento delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n° 22/2007 – prot. n° 3230 del 20.10.2007, intestata al Sig. Fxxxxxxxxx per “Costruzione di n° 3 villette bifamiliari e di n° 1 villetta trifamiliare”.
- Denuncia di Inizio Attività in variante n° 19/2013 – prot. n° 2916 del 09.12.2013, intestata alla ditta XXXXXXXX s.r.l. per “Completamento opere di urbanizzazione finiture interne insieme ed allaccio ai servizi relativi alla realizzazione delle quattro palazzine di cui alla DIA n° 22/2007”.
- Comunicazione di Fine Lavori datata 28.11.2014.
- Collaudo Statico per le opere in cemento armato normale rilasciato in data 28.11.2014 prot. n° 2831.
- Richiesta di Abitabilità Parziale datata 04.03.2016 prot. n° 642.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Redavalle, l'immobile di Via Emilia snc è inserito all'interno dei “Tessuti Urbani Consolidati – Tessuto urbano

consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR2”.

**DESCRIZIONE IMMOBILE** di cui al punto **H**

**Porzione di Villa Bifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 611 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.
- ▲ Foglio 5, mappale 611 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestato a:

- ▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.
- ▲ Foglio 5, mappale 611 sub. 1, BCNC ai mappali 611 sub 2 e 611 sub 3.

Coerenze in corpo della particella 611, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 565, Ovest: mappale 612, Sud: mappale 603, Est: mappale 610.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO RIALZATO</b>			
Terreno (intera area)	261 catastali		Scarse

Portico esterno	9,43	Nord	Modeste
Soggiorno – angolo cottura	34,69	Nord – sud	Modeste
Disimpegno – vano scala	4,36		Modeste
Bagno	3,72	Nord	Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	4,40		Modeste
Camera A	9,91	Nord	Modeste
Camera B	8,37	Ovest	Modeste
Camera C	13,81	Sud	Modeste
Bagno	5,07	Nord	Modeste
Terrazzo	6,52		Modeste
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
Box	27,25	Nord	Modeste
Cantina	19,88	Sud	Modeste

Altezza interna locali piano terra: h 2,71 m, altezza interna locali piano primo: h 2,71 m.

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano rialzato: **mq 51,75**

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano primo: **mq 54,65**

Superficie Lorda complessiva Box: **mq 31,22**

Superficie Lorda complessiva Cantina: **mq 24,00**

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq 84,33**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 145,00**

(box e cantina al 50%, portico e terrazzo al 25 % e incremento 5% per il giardino)

#### **ACCESSORI** (catastralmente distinti)

Nessuno.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Fabbricato abitativo

#### Caratteristiche Strutturali

- Copertura:* a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in normali condizioni,
- Fondazioni:* in C.A., ma non visibili.
- Scale:* interna di collegamento, con struttura in CA, gradini in granito e parapetto in ferro (PT-P1), in normali condizioni.
- Solai:* solai con struttura mista, in buone condizioni, per quanto visibile.
- Strutture verticali:* struttura parte con elementi in CA (travi e pilastri) e parte con muratura portante in laterizio, in buone condizioni, per quanto visibile.

#### Componenti Edilizie

- Infissi esterni:* finestre in pvc con ante a battente e vetro camera con gelosie in alluminio e soglie davanzali in serizzo, in modeste condizioni.
- Infissi interni:* porta d'ingresso blindata con pannellature in legno, porte interne non posate, presenti solo i falsi telai, in modeste condizioni.
- Pareti esterne:* pareti con rivestimento a cappotto, intonacate, tinteggiate, in condizioni accettabili.
- Pavim. interna:* non posata, risultano solamente i sottofondi.
- Rivestimenti interni:* non presenti.
- Plafoni e pareti:* intonaco a gesso non tinteggiato (rustico e a civile nei bagni), in condizioni accettabili, presenza di umidità in alcuni punti.
- Tramezzature interne:* in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

*Balconi:* porticato e terrazzo pavimentati in gres con refilati in serizzo e parapetti in ferro, in normali condizioni.

*Cortile:* marciapiede pavimentato in gres con refilato in serizzo, in modeste condizioni, giardino in totale stato di abbandono, recinzione in maglia metallica su paletti in ferro e zoccolo in CA, in modeste condizioni. Mancano le recinzioni divisorie tra le proprietà.

*Box – Cantina:* pavimentazione in battuto di cls, pareti in c.a. a vista, non intonacate, porta di collegamento REI (in cattivo stato), basculante in acciaio zincato, in modeste condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* sola predisposizione.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia - tensione di rete: 230 V – sola predisposizione, presenza di parte dei cavi ma danneggiati.

*Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico - *apparecchi alimentati:* a piano terra predisposizione per lavello, vaso e piatto doccia, a piano primo predisposizione per lavello, vaso, bidet e vasca da bagno. Mancanti sanitari e rubinetterie. Allacciamento fognario da verificare.

*Termico:* predisposizione per impianto autonomo a radiatori con caldaia posizionata esternamente sul retro. Mancanti componenti impianto.

*Condizionamento:* predisposizione per impianto.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione

geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili similari.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie, tenuto conto dei costi di ultimazione e adeguamento, le spese tecniche, eventuali oneri e sanzioni.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Redavalle. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### **8.3. Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore superf.</b>	<b>Valore accessori</b>	<b>Valore totale</b>
Edificio	145,00 mq			<b>€ 70.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 70.000,00** (euro settantamila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 70.000,00** (euro settantamila/00).

### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 10.500,00**

NB: non vengono applicate altre correzioni e decurtazioni sulla stima poiché nel valore si è già tenuto conto dei minimi costi di ultimazione e di adeguamento, delle spese tecniche e di eventuali oneri e sanzioni, tutti costi al momento determinabili in modo certo.

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione  
ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%:	<b>€ 0</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>€ 0</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni:	<b>€ 0</b>
Totale spese e decurtazioni:	<b>€ 10.500,00</b>

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

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 59.500,00 (euro cinquantanovemilacinquecento/00)**.

\*\*\*\*\*

#### **Lotto 9, quota di 1/1 indivisa**

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

**I. Porzione di Villa Bifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 612 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.
- ▲ Foglio 5, mappale 612 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestato a:

▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

▲ Foglio 5, mappale 612 sub. 1, BCNC ai mappali 612 sub 2 e 612 sub 3.

Coerenze in corpo della particella 612, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 565, Ovest: mappali 602 e 614, Sud: mappali 602 e 603, Est: mappale 611.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una porzione di villa bifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posto al piano rialzato, primo e seminterrato con giardino e autorimessa di proprietà, sita in Redavalle (PV), Via Emilia snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L'accesso all'abitazione si pratica proveniendo dalla Via Emilia attraverso viabilità interna.

Gli immobili risultano essere stati oggetto di una prima DIA n° 22/2007 e di una successiva DIA di variante n° 19/2013.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito periferico del piccolo comune di Redavalle, ai limiti dell'abitato verso Broni. Il tessuto urbano, verso l'abitato, è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due piani, mentre sugli altri lati vi è l'affaccio diretto sulla campagna.

Principali collegamenti pubblici: Redavalle è situata a circa 18 Km da Voghera e a circa 25 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Broni Stradella (A21 – Torino Piacenza)

che distano circa 9 Km. Redavalle è collegata con servizio di autolinee a Voghera.

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

Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non ancora terminato, ed è apparso in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni, nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

*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:*

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

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157, Atto Notaio Antonio Testa n° 167765/4304 di rep. del 09.11.2007, per complessivi € 4.000.000,00 (capitale € 2.000.000,00) a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 484 del 18.06.2010 derivante da quietanza e conferma,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 485 del 18.06.2010 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 667 del 08.07.2011 derivante da quietanza e conferma,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 668 del 08.07.2011 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
  - Annotazione ad iscrizione n° 417 del 06.07.2012 derivante da annotazione ad iscrizione quietanza con chiusura mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 547 del 10.09.2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e proroga scadenza di mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 113 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di contratto.
- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745, nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, atto Notaio Antonio Testa del 18.09.2013 n° 196466/7428 di rep., per complessivi € 700.000,00 (capitale € 350.000,00), a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 569 del 01.10.2013 derivante da erogazione parziale,
- Annotazione ad Iscrizione n° 315 del 20.06.2014 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 112 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad

iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di mutuo.

#### 4.2.10. *Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889, n° 211 di rep. del 18.01.2024 notificato dall’Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di [REDACTED] e contro XXXXXXXX s.r.l., per la quota di 1/1.

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole allegate alla DIA di variante P.T. N° 19 del 2013, si riscontra la conformità dell’immobile al progetto depositato, salvo alcune minime diverse dimensioni interne, la cui più evidente è relativa al piano interrato, ove è stata traslata una tramezza, ampliando l’autorimessa a scapito della cantina.

Va fatto presente come l’immobile si trovi “*al rustico*”, mancando tutte le opere interne di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, componenti impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e come la DIA di variante sia ampiamente scaduta.

Di fatto, quindi, per l’ultimazione dei lavori si dovrà procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia. Nell’ambito di tale pratica si potranno regolarizzare, a sanatoria, anche le difformità rilevate.

La prima Pratica Edilizia DIA N° 22/2007 è stata presentata vigente il precedente strumento di piano, mentre la DIA di variante N° 17/2013 quando già vigeva l’attuale strumento di piano (PGT 2010). Per le opere strutturali è stato depositato Collaudo nel Novembre 2013, mentre la zonizzazione acustica attualmente vigente è del 2004.

In fase di presentazione della Pratica Edilizia per il completamento delle opere, gli immobili andranno verificati in funzione della normativa vigente in tale periodo.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le attività di completamento, comprese le spese tecniche e le eventuali sanzioni, tenuto conto che la

valutazione verrà compiuta in funzione dello stato dei beni come visionati e descritti.

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

Non vi sono planimetrie catastali, essendo i beni attualmente censiti come F/3 ossia “*unità in corso di costruzione*”.

A livello catastale è presente solo l’elaborato planimetrico.

Una volta ultimati i lavori si dovrà procedere ad accatastamento dei beni con procedura DOCFA e deposito delle schede.

Nel capitolo di stima non verranno indicati abbattimenti di valore per le spese tecniche funzionali all'accatastamento, tenuto conto che la valutazione verrà compiuta in funzione dello stato dei beni come visionati e descritti.

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

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

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

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

### **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio [REDACTED] Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la

cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 09.11.2007: XXXXXXXX s.r.l., con sede in Monza, a seguito di atto di compravendita  
Notaio Antonio Testa di Monza n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, trascritto a Voghera il  
20.11.2007 ai n.ri 10555/6822, contro Fxxxxxxxxxx.

NB: la vendita riguarda i Terreni Fg. 5 Mp. 44, 234, 297, 298, 525, 527, 566 e 568, terreni su  
cui è stato edificato il complesso di immobili oggetto della presente procedura.

→ Si segnala Atto di Trasferimento Sede Sociale società XXXXXXXX s.r.l. del 19.07.2017,  
atto Notaio [REDACTED] di Monza n° 30381/20954 di rep., trascritto il 26.07.2017 ai n.ri  
5280/3797, la sede viene trasferita da Monza a Redavalle (PV).

Da ante ventennio: Fxxxxxxxxxx, a seguito dei seguenti titoli:

▪ Gli immobili foglio 5 mappali 241 – 66 – 144 sono pervenuti per atto di compravendita  
Notaio Lupo Giuseppe di Broni, n° 20154/5525 di rep. del 19.11.1983, trascritto il  
16.12.1983 ai n.ri 6598/5430, contro Zxxxxxxxxx;

[REDACTED]  
[REDACTED] Gregorio di Broni, n° 94624/14439 di rep. del 13.12.1984, trascritto il 10.01.1985 ai  
n.ri 111/98, contro Zxxxxxxxxx;

▪ L'immobile foglio 5 mappale 234 è pervenuto per atto di compravendita Notaio  
[REDACTED], n° 72543/11074 di rep. del 15.10.1979, trascritto il 09.11.1979 ai n.ri  
5262/4325, contro Zxxxxxxxxx.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche effettuate presso l'UTC del Comune hanno portato al reperimento delle seguenti  
pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n° 22/2007 – prot. n° 3230 del 20.10.2007, intestata al Sig.  
Fxxxxxxxxx per “Costruzione di n° 3 villette bifamiliari e di n° 1 villetta trifamiliare”.
- Denuncia di Inizio Attività in variante n° 19/2013 – prot. n° 2916 del 09.12.2013,

intestata alla ditta XXXXXXXX s.r.l. per “Completamento opere di urbanizzazione finiture interne insieme ed allaccio ai servizi relativi alla realizzazione delle quattro palazzine di cui alla DIA n° 22/2007”.

- Comunicazione di Fine Lavori datata 28.11.2014.
- Collaudo Statico per le opere in cemento armato normale rilasciato in data 28.11.2014 prot. n° 2831.
- Richiesta di Abitabilità Parziale datata 04.03.2016 prot. n° 642.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Redavalle, l’immobile di Via Emilia snc è inserito all’interno dei “Tessuti Urbani Consolidati – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR2”.

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto I**

**Porzione di Villa Bifamiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, posta a piano rialzato, primo e seminterrato, con giardino e autorimessa di proprietà (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

L’immobile risulta così internamente suddiviso:

- ▲ piano rialzato: giardino, portico esterno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e vano scala;
- ▲ piano primo: tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo;
- ▲ piano seminterrato: box, cantina e cavedio.

L’immobile risulta così censito al C.F. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 612 sub. 2, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1 – T – 1.
- ▲ Foglio 5, mappale 612 sub. 3, categoria: F/3, Via Emilia snc, piano: S1.

Intestato a:

- ▲ XXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.
- ▲ Foglio 5, mappale 612 sub. 1, BCNC ai mappali 612 sub 2 e 612 sub 3.

Coerenze in corpo della particella 612, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 565, Ovest: mappali 602 e 614, Sud: mappali 602 e 603, Est: mappale 611.

Il bene è pervenuto alla XXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO RIALZATO</b>			
Terreno (intera area)	299 catastali		Scarse
Portico esterno	9,43	Nord	Modeste
Soggiorno – angolo cottura	34,69	Nord – sud	Modeste
Disimpegno – vano scala	4,36		Modeste
Bagno	3,72	Nord	Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	4,40		Modeste
Camera A	9,91	Nord	Modeste
Camera B	8,37	Ovest	Modeste
Camera C	13,81	Sud	Modeste
Bagno	5,07	Nord	Modeste
Terrazzo	6,52		Modeste
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
Box	27,25	Nord	Modeste
Cantina	19,88	Sud	Modeste

Altezza interna locali piano terra: h 2,71 m, altezza interna locali piano primo: h 2,71 m.

Superficie Lorda complessiva Abitazione piano rialzato: **mq 51,75**  
Superficie Lorda complessiva Abitazione piano primo: **mq 54,65**  
Superficie Lorda complessiva Box: **mq 31,22**  
Superficie Lorda complessiva Cantina: **mq 24,00**  
Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq 84,33**  
Superficie Commerciale complessiva: **mq 145,00**  
(box e cantina al 50%, portico e terrazzo al 25 % e incremento 5% per il giardino)

#### **ACCESSORI** (catastralmente distinti)

Nessuno.

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

##### **Fabbricato abitativo**

###### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura mista e copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in normali condizioni,

*Fondazioni:* in C.A., ma non visibili.

*Scale:* interna di collegamento, con struttura in CA, gradini in granito e parapetto in ferro (PT-P1), in normali condizioni.

*Solai:* solai con struttura mista, in buone condizioni, per quanto visibile.

*Strutture verticali:* struttura parte con elementi in CA (travi e pilastri) e parte con muratura portante in laterizio, in buone condizioni, per quanto visibile.

###### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* finestre in pvc con ante a battente e vetro camera con gelosie in alluminio e soglie davanzali in serizzo, in modeste condizioni.

<i>Infissi interni:</i>	porta d'ingresso blindata con pannellature in legno, porte interne non posate, presenti solo i falsi telai, in modeste condizioni.
<i>Pareti esterne:</i>	pareti con rivestimento a cappotto, intonacate, tinteggiate, in condizioni accettabili.
<i>Pavim. interna:</i>	non posata, risultano solamente i sottofondi.
<i>Rivestimenti interni:</i>	non presenti.
<i>Plafoni e pareti:</i>	intonaco a gesso non tinteggiato (rustico e a civile nei bagni), in condizioni accettabili, presenza di umidità in alcuni punti.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.
<i>Balconi:</i>	porticato e terrazzo pavimentati in gres con refilati in serizzo e parapetti in ferro, in normali condizioni.
<i>Cortile:</i>	marciapiede pavimentato in gres con refilato in serizzo, in modeste condizioni, giardino in totale stato di abbandono, recinzione in maglia metallica su paletti in ferro e zoccolo in CA, in modeste condizioni. Mancano le recinzioni divisorie tra le proprietà.
<i>Box – Cantina:</i>	pavimentazione in battuto di cls, pareti in c.a. a vista, non intonacate, porta di collegamento REI (in cattivo stato), basculante in acciaio zincato, in modeste condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

<i>Citofonico:</i>	sola predisposizione.
<i>Elettrico:</i>	abitazione: sottotraccia - tensione di rete: 230 V – <u>sola predisposizione, presenza di parte dei cavi ma danneggiati.</u>
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico - <i>apparecchi alimentati:</i> a piano terra <u>predisposizione</u> per lavello, vaso e piatto doccia, a piano primo <u>predisposizione</u> per lavello, vaso,

bidet e vasca da bagno. Mancanti sanitari e rubinetterie.

Allacciamento fognario da verificare.

*Termico:* predisposizione per impianto autonomo a radiatori con caldaia posizionata esternamente sul retro. Mancanti componenti impianto.

*Condizionamento:* predisposizione per impianto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criteri di stima

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

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie,  
tenuto conto dei costi di ultimazione e adeguamento, le spese tecniche, eventuali oneri e  
sanzioni.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Redavalle. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Edificio	145,00 mq			€ 70.000,00

Valore complessivo del lotto: € 70.000,00 (euro settantamila/00).

Valore della quota di 1/1: € 70.000,00 (euro settantamila/00).

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 10.500,00**

**NB:** non vengono applicate altre correzioni e decurtazioni sulla stima poiché nel valore si è già tenuto conto dei minimi costi di ultimazione e di adeguamento, delle spese tecniche e di eventuali oneri e sanzioni, tutti costi al momento determinabili in modo certo.

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

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

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

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni: **€ 0**

Totale spese e decurtazioni: **€ 10.500,00**

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

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 59.500,00 (euro cinquantanovemilacinquecento/00)**.

\*\*\*\*\*

**Lotto 10, quota di 1/1 indivisa**

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

**L. Terreni in parte di pertinenza dei lotti precedenti (quali vie di accesso) e in parte liberi (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Redavalle (PV), Via Emilia snc.**

Gli immobile risultano così censiti al C.T. del Comune di Redavalle (PV):

- ▲ Foglio 5, mappale 602, Seminativo Arboreo di cl. 2, mq 274, RD: € 3,33 RA: € 2,69.
- ▲ Foglio 5, mappale 603, Seminativo Arboreo di cl. 2, mq 261, RD: € 3,17 RA: € 2,56.
- ▲ Foglio 5, mappale 613, Seminativo Arboreo di cl. 2, mq 2275, RD: € 27,61 RA: € 22,32.
- ▲ Foglio 5, mappale 614, Seminativo Arboreo di cl. 2, mq 200, RD: € 2,43 RA: € 1,69.

Intestati a:

- ▲ XXXXXXXXX s.r.l., con sede in Redavalle, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 602, secondo mappa C.T.: Nord: 614, Ovest: mappale 579, Sud: altro foglio (Via Emilia), Est: mappali 612, 603, 604.

Coerenze in corpo della particella 603, secondo mappa C.T.: Nord: mappali 612, 611, 610, 609, 608, Ovest: mappale 602, Sud: mappali 604, 605, 606, 607, 613, Est: mappale 613.

Coerenze in corpo della particella 613, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 567, Ovest: mappali 608, 603, 607, Sud: altro foglio (Via Emilia), Est: mappali 577, 216, 300.

Coerenze in corpo della particella 614, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 565, Ovest: mappali 269, 579, Sud: mappale 602, Est: mappale 612.

I beni sono pervenuti alla XXXXXXXXX s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Antonio Testa n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, registrato a Monza il 19.11.2007 al n° 17347 Serie 1T e trascritto a Voghera il 20.11.2007 ai n.ri 10555/6822.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di quattro porzioni di terreno in parte (mappali 602, 603 e 614) destinate a viabilità a servizio delle nove villette di cui ai precedenti lotti e di altre proprietà (esiste una servitù) e in parte libera (mappale 613).

I terreni risultano in parte recintati con rete metallica su paletti in ferro e le porzioni destinate a viabilità comune sono pavimentate con massetto autobloccanti.

I quattro mappali fanno parte del terreno su cui si è intervenuti per la realizzazione delle nove villette di cui ai precedenti lotti. La consistenza catastale complessiva era ed è di 5.292 mq, con

area edificabile, come da progetto depositato pari a 4.536 mq. Secondo il progetto, ed in particolare la DIA 19/2013 risultano edificati 5.443,65 mc, con ancora edificabili 2.328,22 mc nonché 988,03 mq, con ancora edificabili 826,52 mq.

Di fatto quindi è ancora possibile edificare, in particolare sfruttando il mappale 613, per una superficie di circa 800,00 mq, salvo migliori verifiche.

L'accesso si pratica proveniendo dalla Via Emilia.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce l'immobile è nell'ambito periferico del piccolo comune di Redavalle, ai limiti dell'abitato verso Broni. Il tessuto urbano, verso l'abitato, è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati ad uno o due piani, mentre sugli altri lati vi è l'affaccio diretto sulla campagna.

Principali collegamenti pubblici: Redavalle è situata a circa 18 Km da Voghera e a circa 25 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Broni Stradella (A21 – Torino Piacenza) che distano circa 9 Km. Redavalle è collegata con servizio di autolinee a Voghera.

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

Al momento del sopralluogo in data 15.07.2024 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano: in parte in uso (mappali 602 e 603) agli occupanti del lotto 3 (mappale 606) apparendo in modeste condizioni di manutenzione e conservazione; in parte in abbandono o in uso come da servitù (mappale 614) apparendo in modeste condizioni di manutenzione e conservazione; in parte in abbandono o in uso come da servitù (mappale 613) apparendo in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.

Lo scrivente formula espressa riserva sulla possibile presenza di materiali inquinanti o di altra natura, non rilevabili dal semplice esame visivo dei terreni.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni, nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone

in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

*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:*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Atto di costituzione di servitù sui mappali 602 e 614* (fondo servente) a favore dei mappali 565 e 567(fondo dominante), in base a Scrittura Privata di Convenzione e costituzione di servitù del 02.03.2016 Rep N° 202.768 Notaio Testa Antonio. Atto trascritto a Voghera in data 14.03.2016 ai n.ri 1590/1199. La servitù consente sia l'accesso pedonale che carraio, sia la posa di sottoutenze.

**NB:** i mappali 602 e 603 costituiscono la viabilità di accesso alle particelle 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611 e 612, nonché alla particella 613 che ha anche affaccio diretto sulla Via Emilia.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 20.11.2007 ai n.ri 10556/2157, Atto Notaio Antonio Testa n° 167765/4304 di rep. del 09.11.2007, per complessivi € 4.000.000,00 (capitale € 2.000.000,00) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Società Cooperativa e contro XXXXXXXX S.r.l., con sede in Monza.

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 484 del 18.06.2010 derivante da quietanza e

conferma,

- Annotazione ad Iscrizione n° 485 del 18.06.2010 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 667 del 08.07.2011 derivante da quietanza e conferma,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 668 del 08.07.2011 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del preammortamento di contratto di mutuo,
  - Annotazione ad iscrizione n° 417 del 06.07.2012 derivante da annotazione ad iscrizione quietanza con chiusura mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 547 del 10.09.2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e proroga scadenza di mutuo,
  - Annotazione ad Iscrizione n° 113 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di contratto.
- Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 27.09.2013 ai n.ri 5630/745, nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato, atto Notaio Antonio Testa del 18.09.2013 n° 196466/7428 di rep., per complessivi € 700.000,00 (capitale € 350.000,00), a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Società Cooperativa e contro XXXXXXXX s.r.l.

La suddetta ipoteca risulta così annotata:

- Annotazione ad Iscrizione n° 569 del 01.10.2013 derivante da erogazione parziale,
- Annotazione ad Iscrizione n° 315 del 20.06.2014 derivante da quietanza e conferma,
- Annotazione ad Iscrizione n° 112 del 17.02.2016 derivante da annotazione ad iscrizione atto ricognitivo e rinegoziazione di mutuo.

#### *4.2.11. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 16.02.2024 ai n.ri 1114/889, n° 211 di rep. del 18.01.2024 notificato dall’Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di [REDACTED] e contro XXXXXXXX s.r.l., per la quota di 1/1.

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

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

I terreni non risultano edificati.

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

Trattasi di terreni, rappresentati esclusivamente sulla mappa del C.T.

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

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

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

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

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo ai certificati notarili redatti dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 27.0.2024 e 14.10.2024, presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 13.02.2025 con i Repertori aggiornati al 13.02.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 09.11.2007: XXXXXXXX s.r.l., con sede in Monza, a seguito di atto di compravendita  
Notaio Antonio Testa di Monza n° 167764/4303 di rep. del 09.11.2007, trascritto a Voghera il  
20.11.2007 ai n.ri 10555/6822, contro Fxxxxxxxxxx.

NB: la vendita riguarda i Terreni Fg. 5 Mp. 44, 234, 297, 298, 525, 527, 566 e 568, terreni su  
cui è stato edificato il complesso di immobili oggetto della presente procedura.

→ Si segnala Atto di Trasferimento Sede Sociale società XXXXXXXX s.r.l. del 19.07.2017,  
atto Notaio [REDACTED] di Monza n° 30381/20954 di rep., trascritto il 26.07.2017 ai n.ri  
5280/3797, la sede viene trasferita da Monza a Redavalle (PV).

Da ante ventennio: Fxxxxxxxxxx, a seguito dei seguenti titoli:

- Gli immobili foglio 5 mappali 241 – 66 – 144 sono pervenuti per atto di compravendita  
[REDACTED] di Broni, n° 20154/5525 di rep. del 19.11.1983, trascritto il  
16.12.1983 ai n.ri 6598/5430, contro Zxxxxxxxxx;
- Gli immobili foglio 5 mappali 233 – 238 sono pervenuti per atto di compravendita Notaio  
[REDACTED], n° 94624/14439 di rep. del 13.12.1984, trascritto il 10.01.1985 ai  
n.ri 111/98, contro Zxxxxxxxxx;
- L'immobile foglio 5 mappale 234 è pervenuto per atto di compravendita Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] di Broni, n° 72543/11074 di rep. del 15.10.1979, trascritto il 09.11.1979 ai n.ri  
5262/4325, contro Zxxxxxxxxx.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Non risultano in essere pratiche edilizie relative agli immobili.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Redavalle, i beni  
sono tutti inseriti nei Tessuti Urbani Consolidati – Tessuto urbano consolidato prevalentemente  
residenziale a bassa densità – TCR2 di cui all'Art. 59 delle NTA del PGT vigente.

### **DESCRIZIONE IMMOBILE** di cui al punto **L**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Terreno mappale 602	274 catastali		Scarse
Terreno mappale 603	261 catastali		Scarse
Terreno mappale 613	2275 catastali		Scarse
Terreno mappale 614	200 catastali		Scarse

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1. Criteri di stima**

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

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Redavalle. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### **8.3. Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore superf.</b>	<b>Valore accessori</b>	<b>Valore totale</b>
Terreno Mp 602	274 mq			<b>€ 5.500,00</b>
Terreno Mp 603	261 mq			<b>€ 5.500,00</b>
Terreno Mp 613	2275 mq			<b>€ 110.000,00</b>
Terreno Mp 614	200 mq			<b>€ 5.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 126.000,00** (euro centoventiseimila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 126.000,00** (euro centoventiseimila/00).

#### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 19.000,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

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

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

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

e sanzioni: **€ 0**

Totale spese e decurtazioni: **€ 19.000,00**

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

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 107.000,00 (euro centosettanta/00)**.

\*\*\*\*\*

#### **INTERO COMPENDIO**

Come già indicato in premessa, le nove villette, salvo il Lotto 3 (Mp 606) risultano da ultimare, mancando porte interne, pavimenti, rivestimenti, impianti, sanitari, ... .

I mappali 602 e 603, costituenti la viabilità di accesso alle singole villette risultano intestati, come le villette stesse, al Debitore Esecutato e di fatto, trasferendo le villette singolarmente risulterebbe che l'accesso si dovrebbe praticare da un bene che, essendo di nessuna appetibilità, probabilmente non verrebbe comprato.

Inoltre un singolo operatore potrebbe procedere con un'unica pratica per ultimare le villette.

Il valore dell'intero compendio risulta pari alla somma dei valori dei singoli lotti.

Valutazione Lotto 1:	€ 70.000,00
Valutazione Lotto 2:	€ 70.000,00
Valutazione Lotto 3:	€ 115.000,00
Valutazione Lotto 4:	€ 75.000,00
Valutazione Lotto 5:	€ 70.000,00
Valutazione Lotto 6:	€ 77.000,00
Valutazione Lotto 7:	€ 70.000,00
Valutazione Lotto 8:	€ 70.000,00
Valutazione Lotto 9:	€ 70.000,00
Valutazione Lotto 10:	€ 126.000,00
<b>Valore Totale:</b>	<b>€ 813.000,00</b>
Riduzioni 15% e altro:	€ 124.750,00

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

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 688.250,00 (euro seicentoottatottomiladuecentocinquanta/00).**

\*\*\*\*\*

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

Vigevano, lì 19.02.2025

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

#### **Allegati:**

- Planimetria Lotto 1 (stato di fatto),
- Planimetria Lotto 2 (stato di fatto),

- Planimetria Lotto 3 (stato di fatto),
- Planimetria Lotto 4 (stato di fatto),
- Planimetria Lotto 5 (stato di fatto),
- Planimetria Lotto 6 (stato di fatto),
- Planimetria Lotto 7 (stato di fatto),
- Planimetria Lotto 8 (stato di fatto),
- Planimetria Lotto 9 (stato di fatto),
- Planimetria Lotto 10 (stato di fatto),
- Fotografie Lotto 1,
- Fotografie Lotto 2,
- Fotografie Lotto 3,
- Fotografie Lotto 4,
- Fotografie Lotto 5,
- Fotografie Lotto 6,
- Fotografie Lotto 7,
- Fotografie Lotto 8,
- Fotografie Lotto 9,
- Fotografie Lotto 10,
- Visure Catastali C.T.,
- Visure Catastali C.F.,
- Stralcio mappa C.T.,
- Elaborato planimetrico,
- Copia schede catastali Mappali 606/2 e 606/3,
- Copia atto di compravendita,
- Copia atto “Rent to buy”,

- Copia atto costituzione di servitù,
- Stralcio Pratiche edilizie,
- Certificato di Destinazione Urbanistica,
- Stralcio PGT e NTA,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.