

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Esecuzione Immobiliare n° 389/2022 R.G.E.**

**BCC NPLS 2020 S.R.L., con sede in Conegliano (TV)  
contro  
COSTRUZIONI XXXXXXXXXXXXX**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. CODEGA**

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

*Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Giuseppe Asta*

## **Premessa**

Oggetto della presente stima è un complesso di beni immobili, tutti di proprietà del Soggetto Debitore, siti nella periferia di Roncaro, nell'ambito di un vasto Piano di lottizzazione denominato "Le Oasi". Tra i beni vi sono diverse abitazioni in fase di costruzione, ma con differenti gradi di avanzamento delle opere, una abitazione ultimata e occupata da terzi e dei terreni edificabili.

Sono stati costituiti dodici (12) lotti:

<b>Lotto 1:</b> Abitazione, box e area pertinenziale, Fg 1 Mp 233 /1-2-3	pag. 15
<b>Lotto 2:</b> Abitazione, box e area pertinenziale, Fg 1 Mp 236 /1-2-3	pag. 27
<b>Lotto 3:</b> Abitazione, box e area pertinenziale, Fg 1 Mp 237 /1-2-3	pag. 40
<b>Lotto 4:</b> Abitazione, box e area pertinenziale, Fg 1 Mp 240 /1-2-3	pag. 53
<b>Lotto 5:</b> Abitazione, box e area pertinenziale, Fg 1 Mp 241 /1-2-3	pag. 66
<b>Lotto 6:</b> Abitazione, box e area pertinenziale, Fg 1 Mp 242 /1-2-3	pag. 80
<b>Lotto 7:</b> Abitazione, box e area pertinenziale, Fg 1 Mp 247 /1-2-3	pag. 94
<b>Lotto 8:</b> Abitazione, box e area pertinenziale, Fg 1 Mp 292 /1-2-3	pag. 106
<b>Lotto 9:</b> Abitazione, box e area pertinenziale, Fg 1 Mp 293 /1-2-3	pag. 118
<b>Lotto 10:</b> Abitazione, box e area pertinenziale, Fg 1 Mp 294 /1-2-3	pag. 130
<b>Lotto 11:</b> Abitazione, box e area pertinenziale, Fg 1 Mp 295 /1-2-3	pag. 143
<b>Lotto 12:</b> Terreni edificabili, Fg 1 Mp 290 , 218, 221 e 222	pag. 155

\*\*\*\*\*

## **0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

### **Beni in RONCARO (PV)**

#### **Lotto 1, foglio 1 mappale 233 sub. 1 – 2 – 3, quota di 1/1 indivisa**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: bene di proprietà di Persona

Giuridica.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca volontaria iscritta il 06.12.2006 al n° part. 7052,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 20.03.2012 al n° part. 671,
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° 1287,
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto il 03.11.2022 al n° part. 14243.
- Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione ed in totale stato di abbandono.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 75.000,00
- 15% (arrotondato) riduzione forfettaria	€ 11.000,00
- Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0
- Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 5.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	<b>€ 59.000,00</b>
- Criticità varie:
  - Necessità di ultimazione lavori e di aggiornamento urbanistico catastale,
  - Problematiche relative a Permessi scaduti,
  - Problematiche relative a Piano di Lottizzazione e a fognatura comune.

Si vedano per il dettaglio, gli specifici punti.

**Lotto 2, foglio 1 mappale 236 sub. 1 – 2 – 3, quota di 1/1 indivisa**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: bene di proprietà di Persona

Giuridica.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca volontaria iscritta il 06.12.2006 al n° part. 7052,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 20.03.2012 al n° part. 671,
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° 1287,
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto il 03.11.2022 al n° part. 14243.
- Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione ed in totale stato di abbandono.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
  - Stima € 75.000,00
  - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 11.000,00
  - Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: € 0
  - Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 5.000,00
  - PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € 59.000,00
- Criticità varie:
  - Necessità di ultimazione lavori e di aggiornamento urbanistico catastale,
  - Problematiche relative a Permessi scaduti,
  - Problematiche relative a Piano di Lottizzazione e a fognatura comune.

Si vedano per il dettaglio, gli specifici punti.

**Lotto 3, foglio 1 mappale 237 sub. 1 – 2 – 3, quota di 1/1 indivisa**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: bene di proprietà di Persona

Giuridica.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca volontaria iscritta il 06.12.2006 al n° part. 7052,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 20.03.2012 al n° part. 671,
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° 1287,
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto il 03.11.2022 al n° part. 14243.
- Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione ed in totale stato di abbandono.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
  - Stima € 75.000,00
  - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 11.000,00
  - Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: € 0
  - Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 5.000,00
  - PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € 59.000,00
- Criticità varie:
  - Necessità di ultimazione lavori e di aggiornamento urbanistico catastale,
  - Problematiche relative a Permessi scaduti,
  - Problematiche relative a Piano di Lottizzazione e a fognatura comune.

Si vedano per il dettaglio, gli specifici punti.

**Lotto 4, foglio 1 mappale 240 sub. 1 – 2 – 3, quota di 1/1 indivisa**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: bene di proprietà di Persona

Giuridica.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca volontaria iscritta il 06.12.2006 al n° part. 7052,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 20.03.2012 al n° part. 671,
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° 1287,
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto il 03.11.2022 al n° part. 14243.
- Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione ed in totale stato di abbandono.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
  - Stima € 75.000,00
  - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 11.000,00
  - Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: € 0
  - Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 5.000,00
  - PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € 59.000,00
- Criticità varie:
  - Necessità di ultimazione lavori e di aggiornamento urbanistico catastale,
  - Problematiche relative a Permessi scaduti,
  - Problematiche relative a Piano di Lottizzazione e a fognatura comune.

Si vedano per il dettaglio, gli specifici punti.

**Lotto 5, foglio 1 mappale 241 sub. 1 – 2 – 3, quota di 1/1 indivisa**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: bene di proprietà di Persona

Giuridica.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca volontaria iscritta il 06.12.2006 al n° part. 7052,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 20.03.2012 al n° part. 671,
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° 1287,
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto il 03.11.2022 al n° part. 14243.

Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione ed in totale stato di abbandono.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
  - Stima € 130.000,00
  - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 19.500,00
  - Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: € 10.000,00
  - Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 10.000,00
  - PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € 90.500,00
- Criticità varie:
  - Necessità di ultimazione lavori e di aggiornamento urbanistico catastale,
  - Problematiche relative a Permessi scaduti e presumibile totale irregolarità.
  - Problematiche relative a Piano di Lottizzazione e a fognatura comune.

Si vedano per il dettaglio, gli specifici punti.

**Lotto 6, foglio 1 mappale 242 sub. 1 – 2 – 3, quota di 1/1 indivisa**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: bene di proprietà di Persona Giuridica.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca volontaria iscritta il 06.12.2006 al n° part. 7052,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 20.03.2012 al n° part. 671,
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° 1287,
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto il 03.11.2022 al n° part. 14243.

Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione ed in totale stato di abbandono.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 

- Stima	€ 130.000,00
- 15% (arrotondato) riduzione forfettaria	€ 19.500,00
- Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 10.000,00
- Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 10.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	<b>€ 90.500,00</b>

- Criticità varie:
  - Necessità di ultimazione lavori e di aggiornamento urbanistico catastale,
  - Problematiche relative a Permessi scaduti e presumibile totale irregolarità.
  - Problematiche relative a Piano di Lottizzazione e a fognatura comune.

Si vedano per il dettaglio, gli specifici punti.

**Lotto 7, foglio 1 mappale 247 sub. 1 – 2 – 3, quota di 1/1 indivisa**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: bene di proprietà di Persona Giuridica.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



- Ipoteca volontaria iscritta il 06.12.2006 al n° part. 7052,
- Ipoteca volontaria iscritta il 20.03.2012 al n° part. 671,
- Ipoteca giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° 1287,
- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 03.11.2022 al n° part. 14243.

Al momento del sopralluogo in data 02.03.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dalla famiglia [REDACTED] contratto preliminare di compravendita non opponibile e era in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
  - Stima € 175.000,00
  - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 26.000,00
  - Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: € 2.000,00
  - Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 4.500,00
  - PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € 142.500,00
- Criticità varie:
  - Necessità di ultimazione lavori e di aggiornamento urbanistico catastale,
  - Problematiche relative a Permessi scaduti,
  - Problematiche relative a Piano di Lottizzazione e a fognatura comune.

Si vedano per il dettaglio, gli specifici punti.

**Lotto 8, foglio 1 mappale 292 sub. 1 – 2 – 3, quota di 1/1 indivisa**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: bene di proprietà di Persona Giuridica.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca volontaria iscritta il 06.12.2006 al n° part. 7052,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 04.09.2012 al n° part. 2192,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 08.05.2014 al n° part. 898,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 07.08.2015 al n° 2015,
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° 1287,
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto il 03.11.2022 al n° part. 14243.
- Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione e in totale stato di abbandono.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 

- Stima	€ 43.000,00
- 15% (arrotondato) riduzione forfettaria	€ 6.500,00
- Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0
- Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 0
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	<b>€ 36.500,00</b>
- Criticità varie:
  - Necessità di ultimazione lavori e di aggiornamento urbanistico catastale,
  - Problematiche relative a Permessi scaduti,
  - Problematiche relative a Piano di Lottizzazione e a fognatura comune.

Si vedano per il dettaglio, gli specifici punti.

**Lotto 9, foglio 1 mappale 293 sub. 1 – 2 – 3, quota di 1/1 indivisa**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;

- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: bene di proprietà di Persona Giuridica.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca volontaria iscritta il 06.12.2006 al n° part. 7052,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 04.09.2012 al n° part. 2192,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 08.05.2014 al n° part. 898,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 07.08.2015 al n° 2015,
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° 1287,
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto il 03.11.2022 al n° part. 14243.
- Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione e in totale stato di abbandono.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 

- Stima	€ 43.000,00
- 15% (arrotondato) riduzione forfettaria	€ 6.500,00
- Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0
- Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 0
- <b>PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1</b>	<b>€ 36.500,00</b>
- Criticità varie:
  - Necessità di ultimazione lavori e di aggiornamento urbanistico catastale,
  - Problematiche relative a Permessi scaduti,
  - Problematiche relative a Piano di Lottizzazione e a fognatura comune.

Si vedano per il dettaglio, gli specifici punti.

**Lotto 10, foglio 1 mappale 294 sub. 1 – 2 – 3, quota di 1/1 indivisa**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: bene di proprietà di Persona Giuridica.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca volontaria iscritta il 06.12.2006 al n° part. 7052,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 04.09.2012 al n° part. 2192,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 08.05.2014 al n° part. 898,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 07.08.2015 al n° 2015,
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° 1287,
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto il 03.11.2022 al n° part. 14243.
- Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione e in totale stato di abbandono.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
  - Stima € 43.000,00
  - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 6.500,00
  - Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: € 0
  - Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 0
  - PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € 36.500,00
- Criticità varie:
  - Necessità di ultimazione lavori e di aggiornamento urbanistico catastale,
  - Problematiche relative a Permessi scaduti,

- Problematiche relative a Piano di Lottizzazione e a fognatura comune.

Si vedano per il dettaglio, gli specifici punti.

**Lotto 11, foglio 1 mappale 295 sub. 1 – 2 – 3, quota di 1/1 indivisa**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: bene di proprietà di Persona Giuridica.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca volontaria iscritta il 06.12.2006 al n° part. 7052,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 04.09.2012 al n° part. 2192,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 08.05.2014 al n° part. 898,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 07.08.2015 al n° 2015,
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° 1287,
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto il 03.11.2022 al n° part. 14243.
- Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione e in totale stato di abbandono.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 

- Stima	€ 46.000,00
- 15% (arrotondato) riduzione forfettaria	€ 7.000,00
- Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0
- Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 0
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	<b>€ 39.000,00</b>
- Criticità varie:

- Necessità di ultimazione lavori e di aggiornamento urbanistico catastale,
- Problematiche relative a Permessi scaduti,
- Problematiche relative a Piano di Lottizzazione e a fognatura comune.

Si vedano per il dettaglio, gli specifici punti.

**Lotto 12, NCT foglio 1 mappali 290 – 218 – 221 - 222, quota di 1/1 indivisa**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto: bene di proprietà di Persona Giuridica.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca volontaria iscritta il 06.12.2006 al n° part. 7052,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 04.09.2012 al n° part. 2192,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 08.05.2014 al n° part. 898,
  - Ipoteca volontaria iscritta il 07.08.2015 al n° 2015,
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° 1287,
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto il 03.11.2022 al n° part. 14243.
- Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava in totale stato di abbandono.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
  - Stima € 280.000,00
  - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 42.000,00
  - Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: € 0
  - Spese tecniche minime di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 0

- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1

€ 238.000,00

- Criticità varie:

- Problematiche relative a Piano di Lottizzazione e a fognatura comune.

Si vedano per il dettaglio, gli specifici punti.

\*\*\*\*\*

**Beni in Roncaro (PV)**

**Lotto 1, quota di 1/1 indivisa – Mappale 233 sub. 1 – 2 – 3**

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

**A. Porzione di villa bifamiliare, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e terreno circostante (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ♣ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino, portico; *Internamente* → soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio,

- ♣ Piano primo: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, studio e balcone.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ♣ Foglio 1, mappale **233** sub. 1, Bene comune non censibile.

- ♣ Foglio 1, mappale **233** sub. 2, categoria: A/7, classe: 3, consistenza: 7 vani, superficie catastale totale: 133 mq, totale escluse aree scoperte: 125 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T – 1, rendita: € 433,82.

- ♣ Foglio 1, mappale **233** sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 20 mq, superficie catastale totale: 23 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T, rendita: € 40,28.

Intestato a:

- ♣ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 233, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 234, Ovest: mappale 232, Sud: mappale 226 (Via Cassarà), Est: mappale 236.

Il terreno su cui è edificato il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di porzione di villa bifamiliare a due piani fuori terra con autorimessa posta a lato dell'abitazione e terreno circostante, facenti parte di un complesso residenziale sito in Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino, portico; *Internamente* → soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio,
- ▲ Piano primo: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, studio e balcone.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Antonio Cassarà attraverso cancelli pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via.

L'immobile ove è sita l'abitazione risulta essere stato edificato tra il 2008 e il 2009 (la planimetria catastale è datata 31.07.2009) e successivamente, nel 2018, è stato interessato da una prosecuzione dei lavori ma attualmente l'abitazione oggetto di esecuzione risulta in totale stato di abbandono, con i lavori edili non ultimati.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito dell'estrema periferia del comune di Roncaro, ai confini con la campagna. Il tessuto urbano limitrofo è costituito esclusivamente da edifici a due piani ad uso residenziale (villette) salvo quattro piccoli condomini a due piani ed un edificio pluriuso, attualmente non utilizzato.



Principali collegamenti pubblici: Roncaro è situata a circa 15 Km da Pavia e a circa 35 Km da Milano, Roncaro è collegata a Pavia con servizio di autolinea e dista circa 20 Km dai caselli autostradali più vicini, sulla A7 e sulla A21.

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

Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione ed in totale stato di abbandono.

NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro necessitante di smaltimento specifico o di bonifica, non essendo visibile il bene nella sua interezza causa arbusti e altro.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, si relaziona quanto segue:

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

L'immobile è, come già indicato, nell'ambito di un Piano di Lottizzazione denominato "Le Oasi". Per il P.L. la Soc. WWWWWW, dante causa alla attuale debitrice esecutata, che è subentrata come soggetto giuridico attivo e passivo, ha stipulato con il Comune di Roncaro, Atto Notaio Quaggia di Milano NN 211996/31655 del 09.11.2006, apposita convenzione di lottizzazione.

La convenzione, inizialmente prevista della durata di sette anni, prorogata una prima volta di

due anni dal Comune e poi di tre anni ai sensi della Legge 98/2013, con nuovo termine il 10.05.2018, risulterebbe quindi scaduta, non potendo, secondo lo scrivente, trovare applicazione le Proroghe di altri 3 e 1 anni, concedibili con le Leggi 120/2020 e 51/2022.

Per la convenzione era stata stipulata apposita fidejussione per circa € 1.377.000 a garanzia del completamento delle opere di urbanizzazione da parte del Lottizzante. Le opere risulterebbero solo parzialmente scritte e lo scrivente non è a conoscenza della totale o parziale escussione della fidejussione (risulterebbe l'incapienza della Società a garanzia).

Ciò premesso, per dovere di chiarezza, si segnala il principio di solidarietà dell'acquirente con il costruttore - attuatore nei confronti del Comune, principio per il quale, in caso di incapienza delle somme disponibili, subentrerebbe per il pagamento e il completamento delle opere di urbanizzazione l'acquirente.

*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 il 06.12.2006 al n° part. 7052 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 9.000.000,00 (capitale € 4.500.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 211998/31657 di rep. del 09.11.2006.
- Ipoteca Volontaria iscritta il 20.03.2012 al n° part. 671 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 800.000,00 (capitale € 400.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 230961/44987 del 07.03.2012.
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° part. 1287 a favore di Condominio Via

Giuliani n° 17, con sede in Bubbiano, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 41.500,00 (capitale € 21.083,44), derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pavia in data 15.02.2019 al n° 287/2019 di rep.

#### *4.2.2. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 03.11.2022 ai n.ri 21483/14243, n° 6426 di rep. del 03.10.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2020 s.r.l. e contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per la quota di 1/1.

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

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

L'immobile, come già indicato, risulta realizzato a seguito del Permesso di Costruire PT N° 76/2007 rilasciato il 21.11.2007, per la costruzione di ville residenziali ed edificio commerciale. A tale PdC, ha fatto seguito, in data 29.06.2018, CILA per intervento di manutenzione straordinaria, volto, si ritiene ad ultimare le opere, ma che non ha avuto seguito, poiché l'immobile, si presenta non ultimato, mancando i pavimenti, i rivestimenti, le porte e tutti gli impianti. Sia la CILA e tanto più il PdC sono scaduti e sarà necessario procedere con una nuova pratica edilizia per dare seguito alle opere di ultimazione lavori.

Alla CILA 2018 sono allegate, come tavole, la sola planimetria catastale dell'abitazione. Il confronto tra quest'ultima e le tavole del PdC del 2007, evidenzia alcune difformità riconducibili sostanzialmente alla mancanza di due pilastri intermedi del porticato a PT e di conseguenza degli archi che compaiono sui prospetti delle tavole del PdC. Parimenti i prospetti progettuali presentano delle finiture con mattoni paramento, sostituite da falsi bugnati in opera. Lo scrivente non ha reperito varianti intermedie tra il 2007 e il 2018 e, pertanto, si deve ritenere che le modifiche rilevate, salvo dimostrazione contraria, siano state realizzate senza titolo. Non

è poi chiaro se l'altezza delle camere a P1°, indicata in 3,00 m sulla planimetria catastale, ma rilevata pari a 2,72 m (manca il pavimento) fosse progettualmente pari a 3,00 m, mancando la sezione nelle tavole di progetto.

Ciò comporta che la pratica edilizia andrà richiesta a sanatoria, onde regolarizzare le difformità macroscopiche rilevate, oltre ad altre piccole difformità dimensionali.

I costi minimi per tali attività saranno indicati nel capitolo di stima.

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

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi, salvo la posizione della basculante dell'autorimessa, indicata a filo muro esterno, difformemente dall'eseguito e dal progetto, ove è a filo interno. Pure il sottoscala risulta chiuso sulla planimetria, mentre in realtà, conformemente al progetto, è aperto. Parimenti non conforme l'altezza del P1° indicata pari a 3,00 m, ma rilevata pari a 2,72. Lo scrivente ritiene che tali minime differenze, pur se ininfluenti sia sul classamento che sulla rendita possano essere oggetto di presentazione di DOCFA di variazione.

I costi minimi per tali attività saranno indicati nel capitolo di stima.

### **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 (Conserv. RR.II.).*

**NB:** l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene risulta dotato di rete fognaria autonoma, non collegata a collettori comunali, ma ad un impianto autonomo di fitodepurazione sito a Nord del PL. Tale impianto funziona con energia elettrica, al momento a carico del

Comune. Risulterebbe in programma la realizzazione di una rete fognaria sovracomunale che dovrebbe raccogliere anche le acque reflue del P.L..

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Il Notaio Tiecco segnala come in data 27.12.2013 la società Costruzioni XXXXXXXXXXXX s.r.l con sede in Corsico abbia trasferito la propria sede sociale da Corsico a Vellezzo Bellini e come l'atto di trasferimento non risulti trascritto.

Dal 09.11.2006: Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico (MI), a seguito di atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006 e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro WWWWWW, con sede in Milano, per la quota di 1/1.

NB: l'atto riguarda i terreni Fg. 1, Mp 17 (27660 mq), 18 (16720 mq) e 206 (32490 mq).

Dal 20.12.2004 al 06.12.2006: WWWWWW, con sede in Milano, a seguito di atto di compravendita Notaio Aquaro Alfredo n° 117504/34736 di rep. del 20.12.2004 e trascritto a Pavia il 19.01.2005 al n° part. 513, contro ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3, ZZZZZZZZZZZZ nato a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3 e ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3.

In origine i beni sono pervenuti a ZZZZZZZZZZZZ, ZZZZZZZZZZZZ e ZZZZZZZZZZZZ in parte a seguito di Dichiarazione di Successione Legittima in morte di ZZZZZZZZZZZZ nato a Roncaro il ZZ.ZZ.ZZZZ e deceduto il 08.05.1970, presentata all'Ufficio del Registro di

Corteolona il 05.05.1971 al n° 80/249 e trascritta a Pavia il 08.05.1971 al n° part. 2473 (Atto Notarile Pubblico di Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario a rogito Notaio Pogliani Pierluigi di Pavia n° 10629/3042 di rep. del 22.07.1970, trascritto a Pavia il 05.11.1970 al n° part. 5471), ed in parte in forza di titoli ante ventennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire PG N° 3290 e PT N° 76/2007 rilasciato dal Comune di Roncaro in data 21.11.2007 a PPPPPPPPP Legale Rappresentante della società "Costruzioni XXXXXXXXXXXX" per "Costruzione di ville residenziali e edificio commerciale";
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA n° prot. 3614 del 29.06.2018 intestata a PPPPPPPPP "Costruzioni XXXXXXXXXXXX".

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Roncaro, l'immobile di Via Antonio Cassarà è inserito nel Tessuto Edificato o in fase di edificazione ed in particolare nel "Tessuto residenziale in trasformazione C1 con Piano attuativo vigente, in attuazione", zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

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

**Porzione di villa bifamiliare, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e terreno circostante (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ⤴ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino, portico; *Internamente* → soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio,
- ⤴ Piano primo: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, studio e balcone.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale **233** sub. 1, Bene comune non censibile.
- ▲ Foglio 1, mappale **233** sub. 2, categoria: A/7, classe: 3, consistenza: 7 vani, superficie catastale totale: 133 mq, totale escluse aree scoperte: 125 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T – 1, rendita: € 433,82.
- ▲ Foglio 1, mappale **233** sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 20 mq, superficie catastale totale: 23 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T, rendita: € 40,28.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 233, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 234, Ovest: mappale 232, Sud: mappale 226 (Via Cassarà), Est: mappale 236.

Il terreno su cui è edificato il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO TERRA</b>			
<i>Esternamente</i>			
Giardino	200,00 circa		Modeste
Box	19,32	Sud	Modeste
Portico	17,40		Modeste
<i>Internamente</i>			
Soggiorno	26,85	Sud – ovest	Modeste

Cucina	11,77	Ovest	Modeste
Disimpegno	2,07		Modeste
Vano scala – ripostiglio	4,55		Modeste
Bagno	5,92	Nord	Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	4,88		Modeste
Camera A	11,77	Ovest	Modeste
Camera B	14,89	Sud	Modeste
Bagno	5,92	Nord	Modeste
Ripostiglio	0,98		Modeste
Studio	8,74	Sud	Modeste
Balcone	12,10	Sud	Modeste

Altezza interna locali Piano terra: h 2,72 m, altezza interna locali Piano primo: h 2,72 m,  
 altezza interna box: h 2,50 m.

Superficie Lorda complessiva Piano terra: **mq 61,40**

Superficie Lorda complessiva Piano primo: **mq 62,50**

Superficie Lorda complessiva box: **mq 22,00**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 98,50**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 150,00**

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

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Fabbricato abitativo**

**Caratteristiche Strutturali**



<i>Copertura:</i>	a falde, con struttura in muratura e legno e copertura in tegole curve di cemento, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni, salvo alcune tegole rimosse dal vento.
<i>Fondazioni:</i>	non visibili.
<i>Scale:</i>	interna di collegamento con gradini al rustico, in normali condizioni.
<i>Solai:</i>	solai con struttura mista, in normali condizioni, per quanto visibile.
<i>Strutture verticali:</i>	struttura mista in laterizio e in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

### **Componenti Edilizie**

<i>Infissi esterni:</i>	finestre in legno con ante a battente e vetro camera in condizioni accettabili, con gelosie in legno, in condizioni pessime. Grata in ferro per la finestra del soggiorno.
<i>Infissi interni:</i>	porta d'ingresso blindata con pannelli in legno, porte interne non posate (presenti solo i falsi telai), in condizioni accettabili.
<i>Pareti esterne:</i>	pareti intonacate e tinteggiate, in condizioni accettabili.
<i>Pavim. interna:</i>	i pavimenti non sono stati posati, sottofondi in battuto di cls, in condizioni accettabili. Pavimenti balconi in gres in condizioni modeste.
<i>Rivestimenti interni:</i>	non presenti.
<i>Plafoni e pareti:</i>	intonaco a civile, in condizioni accettabili.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.
<i>Box:</i>	pareti intonacate al rustico, pavimento in gres, basculante in lamiera verniciata, impianto elettrico non presente (solo canalizzazioni), in condizioni accettabili.

*Area esterna:* porzioni pavimentate, il resto a verde incolto, area recintata con muretto basso in cls, porzione su strada in muratura e ferro, porzioni a confine in paletti e rete metallica plastificata, il tutto in modeste condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* di fianco al cancello pedonale d'ingresso, solo predisposizione.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia, solo predisposizione, con cavi posati.

*Idrico:* sottotraccia, solo predisposizione.

*Termico:* autonomo, solo predisposizione.

*Condizionamento:* solo predisposizione.

## **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, quindi con le **finiture non complete**, come da descrizione.

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

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Roncaro. 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
----------	------------	----------------	------------------	---------------

Villa	150,00 mq			€ 75.000,00
-------	-----------	--	--	-------------

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 11.000,00

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: € 5.000,00

Totale spese e decurtazioni: € 16.000,00

**NB: la valutazione tiene già conto della mancata ultimazione delle finiture dell'immobile, non applicando quindi ulteriori detrazioni.**

#### 8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00).

\*\*\*\*\*

**Lotto 2, quota di 1/1 indivisa – Mappale 236 sub 1 – 2 – 3**

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

**B. Porzione di villa bifamiliare, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e terreno circostante (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino, portico; *Internamente* → soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio,
- ▲ Piano primo: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, studio e balcone.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale **236** sub. 1, Bene comune non censibile.
- ▲ Foglio 1, mappale **236** sub. 2, categoria: A/7, classe: 3, consistenza: 7 vani, superficie catastale totale: 133 mq, totale escluse aree scoperte: 125 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T – 1, rendita: € 433,82.
- ▲ Foglio 1, mappale **236** sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 20 mq, superficie catastale totale: 23 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T, rendita: € 40,28.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 236, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 235, Ovest: mappale 233, Sud: mappale 226 (Via Cassarà), Est: mappale 237.

Il terreno su cui è edificato il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di porzione di villa bifamiliare a due piani fuori terra con autorimessa posta a lato dell'abitazione e terreno circostante, facenti parte di un complesso residenziale sito in Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino, portico; *Internamente* → soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio,
- ▲ Piano primo: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, studio e balcone.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Cassarà attraverso cancelli pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via.

L'immobile ove è sita l'abitazione risulta essere stato edificato tra il 2008 e il 2009 (la planimetria catastale è datata 31.07.2009) e successivamente, nel 2018, è stato interessato da una prosecuzione dei lavori ma attualmente l'abitazione oggetto di esecuzione risulta in totale stato di abbandono, con i lavori edili non ultimati.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito dell'estrema periferia del comune di Roncaro, ai confini con la campagna. Il tessuto urbano limitrofo è costituito esclusivamente da edifici a due piani ad uso residenziale (villette) salvo quattro piccoli condomini a due piani ed un edificio pluriuso, attualmente non utilizzato.

Principali collegamenti pubblici: Roncaro è situata a circa 15 Km da Pavia e a circa 35 Km da Milano, Roncaro è collegata a Pavia con servizio di autolinea e dista circa 20 Km dai caselli autostradali più vicine, sulla A7 e sulla A21.

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

Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione, ma in totale stato di abbandono.

NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro necessitante di smaltimento specifico o di bonifica, non essendo visibile il bene nella sua interezza causa

arbusti e altro.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, si relaziona quanto segue:

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

L'immobile è, come già indicato, nell'ambito di un Piano di Lottizzazione denominato "Le Oasi". Per il P.L. la Soc. WWWWWW, dante causa alla attuale debitrice esecutata, che è subentrata come soggetto giuridico attivo e passivo, ha stipulato con il Comune di Roncaro, Atto Notaio Quaggia di Milano NN 211996/31655 del 09.11.2006, apposita convenzione di lottizzazione.

La convenzione, inizialmente prevista della durata di sette anni, prorogata una prima volta di due anni dal Comune e poi di tre anni ai sensi della Legge 98/2013, con nuovo termine il 10.05.2018, risulterebbe quindi scaduta, non potendo, secondo lo scrivente, trovare applicazione le Proroghe di altri 3 e 1 anni, concedibili con le Leggi 120/2020 e 51/2022.

Per la convenzione era stata stipulata apposita fidejussione per circa € 1.377.000 a garanzia del completamento delle opere di urbanizzazione da parte del Lottizzante. Le opere risulterebbero solo parzialmente scrivente e lo scrivente non è a conoscenza della totale o parziale escussione della fidejussione (risulterebbe l'incapienza della Società a garanzia).

Ciò premesso, per dovere di chiarezza, si segnala il principio di solidarietà dell'acquirente con

il costruttore - attuatore nei confronti del Comune, principio per il quale, in caso di incapacità delle somme disponibili, subentrerebbe per il pagamento e il completamento delle opere di urbanizzazione l'acquirente.

*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 il 06.12.2006 al n° part. 7052 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 9.000.000,00 (capitale € 4.500.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 211998/31657 di rep. del 09.11.2006.
- Ipoteca Volontaria iscritta il 20.03.2012 al n° part. 671 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 800.000,00 (capitale € 400.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 230961/44987 del 07.03.2012.
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° part. 1287 a favore di Condominio Via Giuliani n° 17, con sede in Bubbiano, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 41.500,00 (capitale € 21.083,44), derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pavia in data 15.02.2019 al n° 287/2019 di rep.

##### *4.2.3. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 03.11.2022 ai n.ri 21483/14243, n° 6426 di rep. del 03.10.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2020 s.r.l. e contro Costruzioni

XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per la quota di 1/1.

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

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

L'immobile, come già indicato, risulta realizzato a seguito del Permesso di Costruire PT N° 76/2007 rilasciato il 21.11.2007, per la costruzione di ville residenziali ed edificio commerciale. A tale PdC, ha fatto seguito, in data 29.06.2018, CILA per intervento di manutenzione straordinaria, volto, si ritiene ad ultimare le opere, ma che non ha avuto seguito, poiché l'immobile, si presenta non ultimato, mancando i pavimenti, i rivestimenti, le porte e tutti gli impianti. Sia la CILA e tanto più il PdC sono scaduti e sarà necessario procedere con una nuova pratica edilizia per dare seguito alle opere di ultimazione lavori.

Alla CILA 2018 sono allegate, come tavole, la sola planimetria catastale dell'abitazione. Il confronto tra quest'ultima e le tavole del PdC del 2007, evidenzia alcune difformità riconducibili sostanzialmente alla mancanza di due pilastri intermedi del porticato a PT e di conseguenza degli archi che compaiono sui prospetti delle tavole del PdC. Parimenti i prospetti progettuali presentano delle finiture con mattoni paramento, sostituite da falsi bugnati in opera. Lo scrivente non ha reperito varianti intermedie tra il 2007 e il 2018 e, pertanto, si deve ritenere che le modifiche rilevate, salvo dimostrazione contraria, siano state realizzate senza titolo. Non è poi chiaro se l'altezza delle camere a P1°, indicata in 3,00 m sulla planimetria catastale, ma rilevata pari a 2,70 m (manca però il pavimento) fosse progettualmente pari a 3,00 m, mancando la sezione nelle tavole di progetto.

Si segnala in ultimo, come, in assenza del pavimento, l'altezza rilevata risulta tale che, una volta posato il pavimento stesso, potrebbero non essere più rispettati i minimi di legge. Tra le varie lavorazioni da porre in essere, per ultimare l'immobile, ci sarà quindi anche la possibile necessità di fresatura del sottofondo per recuperare l'altezza di legge.

Ciò comporta che la pratica edilizia andrà richiesta a sanatoria, onde regolarizzare le difformità



macroscopiche rilevate, oltre ad altre piccole difformità dimensionali.

I costi minimi per tali attività saranno indicati nel capitolo di stima.

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

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi, salvo la posizione della basculante dell'autorimessa, indicata a filo muro esterno, difformemente dall'eseguito e dal progetto, ove è a filo interno. Pure il sottoscala risulta chiuso sulla planimetria, mentre in realtà, conformemente al progetto, è aperto. Parimenti non conforme l'altezza del P1° indicata pari a 3,00 m, ma rilevata pari a 2,72. Lo scrivente ritiene che tali minime differenze, pur se ininfluenti sia sul classamento che sulla rendita possano essere oggetto di presentazione di DOCFA di variazione.

I costi minimi per tali attività saranno indicati nel capitolo di stima.

### **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 (Conserv. RR.II.).*

**NB:** l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene risulta dotato di rete fognaria autonoma, non collegata a collettori comunali, ma ad un impianto autonomo di fitodepurazione sito a Nord del PL. Tale impianto funziona con energia elettrica, al momento a carico del Comune. Risulterebbe in programma la realizzazione di una rete fognaria sovracomunale che dovrebbe raccogliere anche le acque reflue del P.L..

### **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Il Notaio Tiecco segnala come in data 27.12.2013 la società Costruzioni XXXXXXXXXXXX s.r.l con sede in Corsico abbia trasferito la propria sede sociale da Corsico a Vellezzo Bellini e come l'atto di trasferimento non risulti trascritto.

Dal 09.11.2006: Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico (MI), a seguito di atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006 e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro WWWWWW, con sede in Milano, per la quota di 1/1.

NB: l'atto riguarda i terreni Fg. 1, Mp 17 (27660 mq), 18 (16720 mq) e 206 (32490 mq).

Dal 20.12.2004 al 06.12.2006: WWWWWW, con sede in Milano, a seguito di atto di compravendita Notaio Aquaro Alfredo n° 117504/34736 di rep. del 20.12.2004 e trascritto a Pavia il 19.01.2005 al n° part. 513, contro ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3, ZZZZZZZZZZZZ nato a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3 e ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3.

In origine i beni sono pervenuti a ZZZZZZZZZZZZ, ZZZZZZZZZZZZ e ZZZZZZZZZZZZ in parte a seguito di Dichiarazione di Successione Legittima in morte di ZZZZZZZZZZZZ nato a Roncaro il ZZ.ZZ.ZZZZ e deceduto il 08.05.1970, presentata all'Ufficio del Registro di Corteolona il 05.05.1971 al n° 80/249 e trascritta a Pavia il 08.05.1971 al n° part. 2473 (Atto Notarile Pubblico di Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario a rogito Notaio Pogliani Pierluigi di Pavia n° 10629/3042 di rep. del 22.07.1970, trascritto a Pavia il 05.11.1970 al n° part. 5471), ed in parte in forza di titoli ante ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n° prot. 3290 rilasciato dal Comune di Roncaro in data 21.11.2007 a P P P P P P P P P Legale Rappresentante della società "Costruzioni XXXXXXXXXXXX" per "Costruzione di ville residenziali e edificio commerciale";
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA n° prot. 3614 del 29.06.2018 intestata a P P P P P P P P P "Costruzioni XXXXXXXXXXXX".

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Roncaro, l'immobile di Via Antonio Cassarà è inserito nel Tessuto Edificato o in fase di edificazione ed in particolare nel "Tessuto residenziale in trasformazione C1 con Piano attuativo vigente, in attuazione", zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

### DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto B

**Porzione di villa bifamiliare, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e terreno circostante (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ⤴ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino, portico; *Internamente* → soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio,
- ⤴ Piano primo: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, studio e balcone.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ⤴ Foglio 1, mappale **236** sub. 1, Bene comune non censibile.
- ⤴ Foglio 1, mappale **236** sub. 2, categoria: A/7, classe: 3, consistenza: 7 vani, superficie catastale totale: 133 mq, totale escluse aree scoperte: 125 mq, Via delle Roncaglie snc,

Piano: T – 1, rendita: € 433,82.

- ▲ Foglio 1, mappale **236** sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 20 mq, superficie catastale totale: 23 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T, rendita: € 40,28.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 236, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 235, Ovest: mappale 233, Sud: mappale 226 (Via Cassarà), Est: mappale 237.

Il terreno su cui è edificato il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO TERRA</b>			
<i>Esternamente</i>			
Giardino	200 circa		Modeste
Box	19,32	Sud	Modeste
Portico	17,40		Modeste
<i>Internamente</i>			
Soggiorno	26,85	Sud – ovest	Modeste
Cucina	11,77	Ovest	Modeste
Disimpegno	2,07		Modeste
Vano scala – ripostiglio	4,55		Modeste
Bagno	5,92	Nord	Modeste

<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	4,88		Modeste
Camera A	11,77	Ovest	Modeste
Camera B	14,89	Sud	Modeste
Bagno	5,92	Nord	Modeste
Ripostiglio	0,98		Modeste
Studio	8,74	Sud	Modeste
Balcone	12,10	Sud	Modeste

Altezza interna locali Piano terra: h 2,70 m, altezza interna locali Piano primo: h 2,70 m, altezza interna box: h 2,50 m.

Superficie Lorda complessiva Piano terra: **mq 61,40**

Superficie Lorda complessiva Piano primo: **mq 62,50**

Superficie Lorda complessiva box: **mq 22,00**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 98,50**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 150,00**

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

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Fabbricato abitativo**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura mista e copertura in tegole, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni, salvo alcune tegole rimosse dal vento.

*Fondazioni:* non visibili.

<i>Scale:</i>	interna di collegamento con gradini al rustico, in normali condizioni.
<i>Solai:</i>	solai con struttura mista, in normali condizioni, per quanto visibile.
<i>Strutture verticali:</i>	struttura mista in laterizio e in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

### **Componenti Edilizie**

<i>Infissi esterni:</i>	finestre in legno con ante a battente e vetro camera in condizioni accettabili, con gelosie in legno, in condizioni pessime. Grata in ferro per la finestra del soggiorno. Rinvenuto un vetro rotto.
<i>Infissi interni:</i>	porta d'ingresso blindata con pannelli in legno e porte interne non posate (presenti solo i falsi telai), in condizioni accettabili.
<i>Pareti esterne:</i>	pareti intonacate e tinteggiate, in condizioni accettabili.
<i>Pavim. interna:</i>	i pavimenti non sono stati posati, sottofondi in battuto di cls, in condizioni accettabili. Pavimenti balconi in gres in condizioni modeste.
<i>Rivestimenti interni:</i>	non presenti.
<i>Plafoni e pareti:</i>	intonaco a civile, in condizioni accettabili.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.
<i>Box:</i>	pareti intonacate al rustico, pavimento in gres, basculante in lamiera verniciata, impianto elettrico non presente (solo canalizzazioni), in condizioni accettabili.
<i>Area esterna:</i>	porzioni pavimentate, il resto a verde incolto, area recintata con muretto basso in cls, porzione su strada in muratura e ferro, porzioni a confine in paletti e rete metallica plastificata, il tutto in modeste condizioni.

### Caratteristiche Impianti

*Citofonico:* di fianco al cancello pedonale d'ingresso, solo predisposizione.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia, solo predisposizione, con cavi posati.

*Idrico:* sottotraccia, solo predisposizione.

*Termico:* autonomo, solo predisposizione.

*Condizionamento:* solo predisposizione.

## 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, quindi con le **finiture non complete**, come da descrizione.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Roncaro. 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
Villa	150,00 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	<b>€ 11.000,00</b>
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>€ 5.000,00</b>
Totale spese e decurtazioni:	<b>€ 16.000,00</b>

**NB: la valutazione tiene già conto della mancata ultimazione delle finiture dell'immobile, non applicando quindi ulteriori detrazioni.**

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

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00)**.

\*\*\*\*\*

**Lotto 3, quota di 1/1 indivisa – Mappale 237 sub 1 – 2 – 3**

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

**C. Porzione di villa bifamiliare, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e terreno circostante (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.**



L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino, portico; *Internamente* → soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio,
- ▲ Piano primo: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, studio e balcone.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale **237** sub. 1, Bene comune non censibile.
- ▲ Foglio 1, mappale **237** sub. 2, categoria: A/7, classe: 3, consistenza: 7 vani, superficie catastale totale: 133 mq, totale escluse aree scoperte: 125 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T – 1, rendita: € 433,82.
- ▲ Foglio 1, mappale **237** sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 20 mq, superficie catastale totale: 23 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T, rendita: € 40,28.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 237, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 238, Ovest: mappale 236, Sud: mappale 226 (Via Cassarà), Est: mappale 240.

Il terreno su cui è edificato il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di porzione di villa bifamiliare a due piani fuori terra con autorimessa posta a lato dell'abitazione e terreno circostante, facenti parte di un complesso residenziale sito in Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino, portico; *Internamente* → soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio,
- ▲ Piano primo: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, studio e balcone.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Antonio Cassarà attraverso cancelli pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via.

L'immobile ove è sita l'abitazione risulta essere stato edificato tra il 2008 e il 2009 (la planimetria catastale è datata 31.07.2009) e successivamente, nel 2018, è stato interessato da una prosecuzione dei lavori ma attualmente l'abitazione oggetto di esecuzione risulta in totale stato di abbandono, con i lavori edili non ultimati.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito dell'estrema periferia del comune di Roncaro, ai confini con la campagna. Il tessuto urbano limitrofo è costituito esclusivamente da edifici a due piani ad uso residenziale (villette) salvo quattro piccoli condomini a due piani ed un edificio pluriuso, attualmente non utilizzato.

Principali collegamenti pubblici: Roncaro è situata a circa 15 Km da Pavia e a circa 35 Km da Milano, Roncaro è collegata a Pavia con servizio di autolinea e dista circa 20 Km dai caselli autostradali più vicine, sulla A7 e sulla A21.

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

Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione, ma in totale stato di abbandono. I locali a PT erano stati utilizzati, verosimilmente, come ufficio di cantiere e sono presenti minimi arredi.

NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro necessitante di smaltimento specifico o di bonifica, non essendo visibile il bene nella sua interezza causa arbusti e altro.

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

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

periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, si relaziona quanto segue:

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

L'immobile è, come già indicato, nell'ambito di un Piano di Lottizzazione denominato "Le Oasi". Per il P.L. la Soc. WWWWWW, dante causa alla attuale debitrice esecutata, che è subentrata come soggetto giuridico attivo e passivo, ha stipulato con il Comune di Roncaro, Atto Notaio Quaggia di Milano NN 211996/31655 del 09.11.2006, apposita convenzione di lottizzazione.

La convenzione, inizialmente prevista della durata di sette anni, prorogata una prima volta di due anni dal Comune e poi di tre anni ai sensi della Legge 98/2013, con nuovo termine il 10.05.2018, risulterebbe quindi scaduta, non potendo, secondo lo scrivente, trovare applicazione le Proroghe di altri 3 e 1 anni, concedibili con le Leggi 120/2020 e 51/2022.

Per la convenzione era stata stipulata apposita fidejussione per circa € 1.377.000 a garanzia del completamento delle opere di urbanizzazione da parte del Lottizzante. Le opere risulterebbero solo parzialmente scrivente e lo scrivente non è a conoscenza della totale o parziale escussione della fidejussione (risulterebbe l'incapienza della Società a garanzia).

Ciò premesso, per dovere di chiarezza, si segnala il principio di solidarietà dell'acquirente con il costruttore - attuatore nei confronti del Comune, principio per il quale, in caso di incapacienza delle somme disponibili, subentrerebbe per il pagamento e il completamento delle opere di urbanizzazione l'acquirente.

*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 il 06.12.2006 al n° part. 7052 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 9.000.000,00 (capitale € 4.500.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 211998/31657 di rep. del 09.11.2006.
- Ipoteca Volontaria iscritta il 20.03.2012 al n° part. 671 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 800.000,00 (capitale € 400.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 230961/44987 del 07.03.2012.
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° part. 1287 a favore di Condominio Via Giuliani n° 17, con sede in Bubbiano, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 41.500,00 (capitale € 21.083,44), derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pavia in data 15.02.2019 al n° 287/2019 di rep.

*4.2.4. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 03.11.2022 ai n.ri 21483/14243, n° 6426 di rep. del 03.10.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2020 s.r.l. e contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per la quota di 1/1.

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

*4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

L'immobile, come già indicato, risulta realizzato a seguito del Permesso di Costruire PT N° 76/2007 rilasciato il 21.11.2007, per la costruzione di ville residenziali ed edificio commerciale. A tale PdC, ha fatto seguito, in data 29.06.2018, CILA per intervento di manutenzione straordinaria, volto, si ritiene ad ultimare le opere, ma che non ha avuto seguito, poiché l'immobile, si presenta non ultimato, mancando i pavimenti, i rivestimenti, le porte e tutti gli impianti. Sia la CILA e tanto più il PdC sono scaduti e sarà necessario procedere con una nuova pratica edilizia per dare seguito alle opere di ultimazione lavori.

Alla CILA 2018 sono allegate, come tavole, la sola planimetria catastale dell'abitazione. Il confronto tra quest'ultima e le tavole del PdC del 2007, evidenzia alcune difformità riconducibili sostanzialmente alla mancanza di due pilastri intermedi del porticato a PT e di conseguenza degli archi che compaiono sui prospetti delle tavole del PdC. Parimenti i prospetti progettuali presentano delle finiture con mattoni paramento, sostituite da falsi bugnati in opera. Lo scrivente non ha reperito varianti intermedie tra il 2007 e il 2018 e, pertanto, si deve ritenere che le modifiche rilevate, salvo dimostrazione contraria, siano state realizzate senza titolo. Non è poi chiaro se l'altezza delle camere a P1°, indicata in 3,00 m sulla planimetria catastale, ma rilevata pari a 2,70 m (manca però il pavimento) fosse progettualmente pari a 3,00 m, mancando la sezione nelle tavole di progetto.

Si segnala in ultimo, come, in assenza del pavimento, l'altezza rilevata risulta tale che, una volta posato il pavimento stesso, potrebbero non essere più rispettati i minimi di legge. Tra le varie lavorazioni da porre in essere, per ultimare l'immobile, ci sarà quindi anche la possibile necessità di fresatura del sottofondo per recuperare l'altezza di legge.

Ciò comporta che la pratica edilizia andrà richiesta a sanatoria, onde regolarizzare le difformità macroscopiche rilevate, oltre ad altre piccole difformità dimensionali.

I costi minimi per tali attività saranno indicati nel capitolo di stima.

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

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi, salvo la posizione della basculante dell'autorimessa, indicata a filo muro esterno, difformemente dall'eseguito e dal progetto, ove è a filo interno. Pure il sottoscala risulta chiuso sulla planimetria, mentre in realtà, conformemente al progetto, è aperto. Parimenti non conforme l'altezza del P1° indicata pari a 3,00 m, ma rilevata pari a 2,72. Lo scrivente ritiene che tali minime differenze, pur se ininfluenti sia sul classamento che sulla rendita possano essere oggetto di presentazione di DOCFA di variazione.

I costi minimi per tali attività saranno indicati nel capitolo di stima.

## **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 (Conserv. RR.II.).*

**NB:** l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene risulta dotato di rete fognaria autonoma, non collegata a collettori comunali, ma ad un impianto autonomo di fitodepurazione sito a Nord del PL. Tale impianto funziona con energia elettrica, al momento a carico del Comune. Risulterebbe in programma la realizzazione di una rete fognaria sovracomunale che dovrebbe raccogliere anche le acque reflue del P.L..

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio

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

Il Notaio Tiecco segnala come in data 27.12.2013 la società Costruzioni XXXXXXXXXXXX s.r.l con sede in Corsico abbia trasferito la propria sede sociale da Corsico a Vellezzo Bellini e come l'atto di trasferimento non risulti trascritto.

Dal 09.11.2006: Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico (MI), a seguito di atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006 e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro WWWWWW, con sede in Milano, per la quota di 1/1.

NB: l'atto riguarda i terreni Fg. 1, Mp 17 (27660 mq), 18 (16720 mq) e 206 (32490 mq).

Dal 20.12.2004 al 06.12.2006: WWWWWW, con sede in Milano, a seguito di atto di compravendita Notaio Aquaro Alfredo n° 117504/34736 di rep. del 20.12.2004 e trascritto a Pavia il 19.01.2005 al n° part. 513, contro ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3, ZZZZZZZZZZZZ nato a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3 e ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3.

In origine i beni sono pervenuti a ZZZZZZZZZZZZ, ZZZZZZZZZZZZ e ZZZZZZZZZZZZ in parte a seguito di Dichiarazione di Successione Legittima in morte di ZZZZZZZZZZZZ nato a Roncaro il ZZ.ZZ.ZZZZ e deceduto il 08.05.1970, presentata all'Ufficio del Registro di Corteolona il 05.05.1971 al n° 80/249 e trascritta a Pavia il 08.05.1971 al n° part. 2473 (Atto Notarile Pubblico di Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario a rogito Notaio Pogliani Pierluigi di Pavia n° 10629/3042 di rep. del 22.07.1970, trascritto a Pavia il 05.11.1970 al n° part. 5471), ed in parte in forza di titoli ante ventennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n° prot. 3290 rilasciato dal Comune di Roncaro in data 21.11.2007 a P P P P P P P P P Legale Rappresentante della società “Costruzioni XXXXXXXXXXXX” per “Costruzione di ville residenziali e edificio commerciale”;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA n° prot. 3614 del 29.06.2018 intestata a P P P P P P P P P “Costruzioni XXXXXXXXXXXX”.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Roncaro, l'immobile di Via Antonio Cassarà è inserito nel Tessuto Edificato o in fase di edificazione ed in particolare nel “Tessuto residenziale in trasformazione C1 con Piano attuativo vigente, in attuazione”, zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

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

**Porzione di villa bifamiliare, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e terreno circostante (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ⤴ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino, portico; *Internamente* → soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio,
- ⤴ Piano primo: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, studio e balcone.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ⤴ Foglio 1, mappale **237** sub. 1, Bene comune non censibile.
- ⤴ Foglio 1, mappale **237** sub. 2, categoria: A/7, classe: 3, consistenza: 7 vani, superficie catastale totale: 133 mq, totale escluse aree scoperte: 125 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T – 1, rendita: € 433,82.
- ⤴ Foglio 1, mappale **237** sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 20 mq, superficie catastale totale: 23 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T, rendita: € 40,28.



Intestato a:

▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 237, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 238, Ovest: mappale 23236, Sud: mappale 226 (Via Cassarà), Est: mappale 240.

Il terreno su cui è edificato il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO TERRA</b>			
<i>Esternamente</i>			
Giardino	200,00 circa		Modeste
Box	19,32	Sud	Modeste
Portico	17,40		Modeste
<i>Internamente</i>			
Soggiorno	26,85	Sud – ovest	Modeste
Cucina	11,77	Ovest	Modeste
Disimpegno	2,07		Modeste
Vano scala – ripostiglio	4,55		Modeste
Bagno	5,92	Nord	Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	4,88		Modeste

Camera A	11,77	Ovest	Modeste
Camera B	14,89	Sud	Modeste
Bagno	5,92	Nord	Modeste
Ripostiglio	0,98		Modeste
Studio	8,74	Sud	Modeste
Balcone	12,10	Sud	Modeste

Altezza interna locali Piano terra: h 2,70 m, altezza interna locali Piano primo: h 2,70 m, altezza interna box: h 2,50 m.

Superficie Lorda complessiva Piano terra: **mq 61,40**

Superficie Lorda complessiva Piano primo: **mq 62,50**

Superficie Lorda complessiva box: **mq 22,00**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 98,50**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 150,00**

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

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Fabbricato abitativo**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura in muratura e legno e copertura in tegole curve di cemento, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni, salvo alcune tegole rimosse dal vento..

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* interna di collegamento con gradini al rustico, in normali condizioni.

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

*Strutture verticali:* struttura mista in laterizio e in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* finestre in legno con ante a battente e vetro camera in condizioni accettabili, con gelosie in legno, in condizioni pessime. Grata in ferro per la finestra del soggiorno.

*Infissi interni:* porta d'ingresso blindata con pannelli in legno e porte interne non posate (presenti solo i falsi telai) in condizioni accettabili.

*Pareti esterne:* pareti intonacate e tinteggiate, in condizioni accettabili.

*Pavim. interna:* i pavimenti non sono stati posati, sottofondi in battuto di cls, in condizioni accettabili. Pavimenti balconi in gres in condizioni modeste.

*Rivestimenti interni:* non presenti,

*Plafoni e pareti:* intonaco a civile, in condizioni accettabili.

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

*Box:* lamiera verniciata, impianto elettrico non presente (solo canalizzazioni), in condizioni accettabili.

*Area esterna:* porzioni pavimentate, il resto a verde incolto, area recintata con muretto basso in cls, porzione su strada in muratura e ferro, porzioni a confine in paletti e rete metallica plastificata, il tutto in modeste condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* di fianco al cancello pedonale d'ingresso, solo predisposizione.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia, solo predisposizione, con cavi posati.

*Idrico:* sottotraccia, solo predisposizione.

*Termico:* autonomo, solo predisposizione.

*Condizionamento:* solo predisposizione.

## 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, quindi con le **finiture non complete**, come da descrizione.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Roncaro. 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
Villa	150,00 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: **€ 11.000,00**

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:	€ 5.000,00
Totale spese e decurtazioni:	€ 16.000,00

**NB: la valutazione tiene già conto della mancata ultimazione delle finiture dell'immobile, non applicando quindi ulteriori detrazioni.**

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

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **59.000,00 (euro cinquantanovemila/00).**

\*\*\*\*\*

### **Lotto **4**, quota di 1/1 indivisa – Mappale 240 sub 1 – 2 – 3**

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

**D. Porzione di villa bifamiliare, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e terreno circostante (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.**

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ^ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino, portico; *Internamente* → soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio,

- ▲ Piano primo: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, studio e balcone.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale **240** sub. 1, Bene comune non censibile.
- ▲ Foglio 1, mappale **240** sub. 2, categoria: A/7, classe: 3, consistenza: 7 vani, superficie catastale totale: 133 mq, totale escluse aree scoperte: 125 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T – 1, rendita: € 433,82.
- ▲ Foglio 1, mappale **240** sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 20 mq, superficie catastale totale: 23 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T, rendita: € 40,28.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 240, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 239, Ovest: mappale 237, Sud: mappale 226 (Via Cassarà), Est: mappale 242.

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di porzione di villa bifamiliare a due piani fuori terra con autorimessa posta a lato dell'abitazione e terreno circostante, facenti parte di un complesso residenziale sito in Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino, portico; *Internamente* → soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio,
- ▲ Piano primo: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, studio e balcone.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Antonio Cassarà attraverso cancelli

pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via.

L'immobile ove è sita l'abitazione risulta essere stato edificato tra il 2008 e il 2009 (la planimetria catastale è datata 31.07.2009) e successivamente, nel 2018, è stato interessato da una prosecuzione dei lavori ma attualmente l'abitazione oggetto di esecuzione risulta in totale stato di abbandono, con i lavori edili non ultimati.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito dell'estrema periferia del comune di Roncaro, ai confini con la campagna. Il tessuto urbano limitrofo è costituito esclusivamente da edifici a due piani ad uso residenziale (villette) salvo quattro piccoli condomini a due piani ed un edificio pluriuso, attualmente non utilizzato.

Principali collegamenti pubblici: Roncaro è situata a circa 15 Km da Pavia e a circa 35 Km da Milano, Roncaro è collegata a Pavia con servizio di autolinea e dista circa 20 Km dai caselli autostradali più vicine, sulla A7 e sulla A21.

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

Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione, ma in totale stato di abbandono. Parte dei locali a PT era occupata da materiale di cantiere.

NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro necessitante di smaltimento specifico o di bonifica, non essendo visibile il bene nella sua interezza causa arbusti e altro.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, si relaziona quanto segue:

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

L'immobile è, come già indicato, nell'ambito di un Piano di Lottizzazione denominato "Le Oasi". Per il P.L. la Soc. WWWWWW, dante causa alla attuale debitrice esecutata, che è subentrata come soggetto giuridico attivo e passivo, ha stipulato con il Comune di Roncaro, Atto Notaio Quaggia di Milano NN 211996/31655 del 09.11.2006, apposita convenzione di lottizzazione.

La convenzione, inizialmente prevista della durata di sette anni, prorogata una prima volta di due anni dal Comune e poi di tre anni ai sensi della Legge 98/2013, con nuovo termine il 10.05.2018, risulterebbe quindi scaduta, non potendo, secondo lo scrivente, trovare applicazione le Proroghe di altri 3 e 1 anni, concedibili con le Leggi 120/2020 e 51/2022.

Per la convenzione era stata stipulata apposita fidejussione per circa € 1.377.000 a garanzia del completamento delle opere di urbanizzazione da parte del Lottizzante. Le opere risulterebbero solo parzialmente scrivente e lo scrivente non è a conoscenza della totale o parziale escussione della fidejussione (risulterebbe l'incapienza della Società a garanzia).

Ciò premesso, per dovere di chiarezza, si segnala il principio di solidarietà dell'acquirente con il costruttore - attuatore nei confronti del Comune, principio per il quale, in caso di incapienza delle somme disponibili, subentrerebbe per il pagamento e il completamento delle opere di urbanizzazione l'acquirente.

*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 il 06.12.2006 al n° part. 7052 a favore di Cassa Rurale ed



Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 9.000.000,00 (capitale € 4.500.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 211998/31657 di rep. del 09.11.2006.

- Ipoteca Volontaria iscritta il 20.03.2012 al n° part. 671 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 800.000,00 (capitale € 400.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 230961/44987 del 07.03.2012.
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° part. 1287 a favore di Condominio Via Giuliani n° 17, con sede in Bubbiano, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 41.500,00 (capitale € 21.083,44), derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pavia in data 15.02.2019 al n° 287/2019 di rep.

#### *4.2.5. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 03.11.2022 ai n.ri 21483/14243, n° 6426 di rep. del 03.10.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2020 s.r.l. e contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per la quota di 1/1.

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

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

L'immobile, come già indicato, risulta realizzato a seguito del Permesso di Costruire PT N° 76/2007 rilasciato il 21.11.2007, per la costruzione di ville residenziali ed edificio commerciale. A tale PdC, ha fatto seguito, in data 29.06.2018, CILA per intervento di manutenzione straordinaria, volto, si ritiene ad ultimare le opere, ma che non ha avuto seguito,

poiché l'immobile, si presenta non ultimato, mancando i pavimenti, i rivestimenti, le porte e tutti gli impianti. Sia la CILA e tanto più il PdC sono scaduti e sarà necessario procedere con una nuova pratica edilizia per dare seguito alle opere di ultimazione lavori.

Alla CILA 2018 sono allegate, come tavole, la sola planimetria catastale dell'abitazione. Il confronto tra quest'ultima e le tavole del PdC del 2007, evidenzia alcune difformità riconducibili sostanzialmente alla mancanza di due pilastri intermedi del porticato a PT e di conseguenza degli archi che compaiono sui prospetti delle tavole del PdC. Parimenti i prospetti progettuali presentano delle finiture con mattoni paramento, sostituite da falsi bugnati in opera. Lo scrivente non ha reperito varianti intermedie tra il 2007 e il 2018 e, pertanto, si deve ritenere che le modifiche rilevate, salvo dimostrazione contraria, siano state realizzate senza titolo. Non è poi chiaro se l'altezza delle camere a P1°, indicata in 3,00 m sulla planimetria catastale, ma rilevata pari a 2,70 m (manca però il pavimento) fosse progettualmente pari a 3,00 m, mancando la sezione nelle tavole di progetto.

Si segnala in ultimo, come, in assenza del pavimento, l'altezza rilevata risulta tale che, una volta posato il pavimento stesso, potrebbero non essere più rispettati i minimi di legge. Tra le varie lavorazioni da porre in essere, per ultimare l'immobile, ci sarà quindi anche la possibile necessità di fresatura del sottofondo per recuperare l'altezza di legge.

Ciò comporta che la pratica edilizia andrà richiesta a sanatoria, onde regolarizzare le difformità macroscopiche rilevate, oltre ad altre piccole difformità dimensionali.

I costi minimi per tali attività saranno indicati nel capitolo di stima.

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

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi, salvo la posizione della basculante dell'autorimessa, indicata a filo muro esterno, difformemente dall'eseguito e dal progetto, ove è a filo interno. Pure il sottoscala risulta chiuso sulla planimetria, mentre in realtà, conformemente al progetto, è aperto. Parimenti non conforme l'altezza del P1° indicata pari a

3,00 m, ma rilevata pari a 2,72. Lo scrivente ritiene che tali minime differenze, pur se ininfluenti sia sul classamento che sulla rendita possano essere oggetto di presentazione di DOCFA di variazione.

I costi minimi per tali attività saranno indicati nel capitolo di stima.

## **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 (Conserv. RR.II.).*

**NB:** l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene risulta dotato di rete fognaria autonoma, non collegata a collettori comunali, ma ad un impianto autonomo di fitodepurazione sito a Nord del PL. Tale impianto funziona con energia elettrica, al momento a carico del Comune. Risulterebbe in programma la realizzazione di una rete fognaria sovracomunale che dovrebbe raccogliere anche le acque reflue del P.L..

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Il Notaio Tiecco segnala come in data 27.12.2013 la società Costruzioni XXXXXXXXXXXX s.r.l con sede in Corsico abbia trasferito la propria sede sociale da Corsico a Vellezzo Bellini e

come l'atto di trasferimento non risulti trascritto.

Dal 09.11.2006: Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico (MI), a seguito di atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006 e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro WWWWWW, con sede in Milano, per la quota di 1/1.

NB: l'atto riguarda i terreni Fg. 1, Mp 17 (27660 mq), 18 (16720 mq) e 206 (32490 mq).

Dal 20.12.2004 al 06.12.2006: WWWWWW, con sede in Milano, a seguito di atto di compravendita Notaio Aquaro Alfredo n° 117504/34736 di rep. del 20.12.2004 e trascritto a Pavia il 19.01.2005 al n° part. 513, contro ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3, ZZZZZZZZZZZZ nato a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3 e ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3.

In origine i beni sono pervenuti a ZZZZZZZZZZZZ, ZZZZZZZZZZZZ e ZZZZZZZZZZZZ in parte a seguito di Dichiarazione di Successione Legittima in morte di ZZZZZZZZZZZZ nato a Roncaro il ZZ.ZZ.ZZZZ e deceduto il 08.05.1970, presentata all'Ufficio del Registro di Corteolona il 05.05.1971 al n° 80/249 e trascritta a Pavia il 08.05.1971 al n° part. 2473 (Atto Notarile Pubblico di Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario a rogito Notaio Pogliani Pierluigi di Pavia n° 10629/3042 di rep. del 22.07.1970, trascritto a Pavia il 05.11.1970 al n° part. 5471), ed in parte in forza di titoli ante ventennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire PG N° 3290 e PT N° 76/2007 rilasciato dal Comune di Roncaro in data 21.11.2007 a P P P P P P P P Legale Rappresentante della società "Costruzioni XXXXXXXXXXXX" per "Costruzione di ville residenziali e edificio commerciale";

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA n° prot. 3614 del 29.06.2018 intestata a PPPPPPPP “Costruzioni XXXXXXXXXXXX”.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Roncaro, l'immobile di Via Antonio Cassarà è inserito nel Tessuto Edificato o in fase di edificazione ed in particolare nel “Tessuto residenziale in trasformazione C1 con Piano attuativo vigente, in attuazione”, zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

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

**Porzione di villa bifamiliare, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e terreno circostante (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ⤴ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino, portico; *Internamente* → soggiorno, cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio,
- ⤴ Piano primo: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, studio e balcone.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ⤴ Foglio 1, mappale **240** sub. 1, Bene comune non censibile.
- ⤴ Foglio 1, mappale **240** sub. 2, categoria: A/7, classe: 3, consistenza: 7 vani, superficie catastale totale: 133 mq, totale escluse aree scoperte: 125 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T – 1, rendita: € 433,82.
- ⤴ Foglio 1, mappale **240** sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 20 mq, superficie catastale totale: 23 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T, rendita: € 40,28.

Intestato a:

- ⤴ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 240, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 239, Ovest:

mappale 237, Sud: mappale 226 (Via Cassarà), Est: mappale 242.

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO TERRA</b>			
<i>Esternamente</i>			
Giardino	200,00		Modeste
Box	19,32	Sud	Modeste
Portico	17,40		Modeste
<i>Internamente</i>			
Soggiorno	26,85	Sud – ovest	Modeste
Cucina	11,77	Ovest	Modeste
Disimpegno	2,07		Modeste
Vano scala – ripostiglio	4,55		Modeste
Bagno	5,92	Nord	Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	4,88		Modeste
Camera A	11,77	Ovest	Modeste
Camera B	14,89	Sud	Modeste
Bagno	5,92	Nord	Modeste
Ripostiglio	0,98		Modeste

Studio	8,74	Sud	Modeste
Balcone	12,10	Sud	Modeste

Altezza interna locali Piano terra: h 2,70 m, altezza interna locali Piano primo: h 2,70 m, altezza interna box: h 2,50 m.

Superficie Lorda complessiva Piano terra: **mq 61,40**

Superficie Lorda complessiva Piano primo: **mq 62,50**

Superficie Lorda complessiva box: **mq 22,00**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 98,50**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 150,00**

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

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Fabbricato abitativo**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura in muratura e legno e copertura in tegole curve di cemento, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni, salvo alcune tegole rimosse dal vento.

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* interna di collegamento con gradini al rustico, in normali condizioni.

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

*Strutture verticali:* struttura mista in laterizio e in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

#### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* finestre in legno con ante a battente e vetro camera in condizioni

	accettabili, con gelosie in legno, in condizioni pessime. Grata in ferro per la finestra del soggiorno.
<i>Infissi interni:</i>	porta d'ingresso blindata con pannelli in legno, porte interne non posate (presenti solo i falsi telai), in condizioni accettabili.
<i>Pareti esterne:</i>	pareti intonacate e tinteggiate, in condizioni accettabili.
<i>Pavim. interna:</i>	i pavimenti non sono stati posati, sottofondi in battuto di cls, in condizioni accettabili. Pavimenti balconi in gres in condizioni modeste.
<i>Rivestimenti interni:</i>	non presenti.
<i>Plafoni e pareti:</i>	intonaco a civile, in condizioni accettabili.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.
<i>Box:</i>	pareti intonacate al rustico, pavimento in gres, basculante in lamiera verniciata, impianto elettrico non presente (solo canalizzazioni), in condizioni accettabili.
<i>Area esterna:</i>	porzioni pavimentate, il resto a verde incolto, area recintata con muretto basso in cls, porzione su strada in muratura e ferro, porzioni a confine in paletti e rete metallica plastificata, il tutto in modeste condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

<i>Citofonico:</i>	di fianco al cancello pedonale d'ingresso, solo predisposizione.
<i>Elettrico:</i>	abitazione: sottotraccia, solo predisposizione, con cavi posati.
<i>Idrico:</i>	sottotraccia, solo predisposizione.
<i>Termico:</i>	autonomo, solo predisposizione.
<i>Condizionamento:</i>	solo predisposizione.



## 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, quindi con le **finiture non complete**, come da descrizione.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Roncaro. 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
Villa	150,00 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: **€ 11.000,00**

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:	€ 5.000,00
Totale spese e decurtazioni:	€ 16.000,00

**NB: la valutazione tiene già conto della mancata ultimazione delle finiture dell'immobile, non applicando quindi ulteriori detrazioni.**

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

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **59.000,00 (euro cinquantanovemila/00)**

\*\*\*\*\*

**Lotto 5, quota di 1/1 indivisa – Mappale 241 sub 1 – 2 – 3**

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

**E. Edificio unifamiliare, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa doppia posta a Piano terra a lato dell'abitazione e terreno circostante (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Roncaro (PV), Via Livatino snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.**

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ⌘ Piano terra: *Esternamente* → Box doppio, giardino, ingresso e portico; *Internamente* → salone con scala a vista, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, studio, bagno e lavanderia,
- ⌘ Piano primo: disimpegno, tre camere con cabina armadio, due bagni e due balconi.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale **241** sub. 1, Bene comune non censibile.
- ▲ Foglio 1, mappale **241** sub. 2, categoria: A/7, classe: 3, consistenza: 11 vani, superficie catastale totale: 227 mq, totale escluse aree scoperte: 218 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T – 1, rendita: € 681,72.
- ▲ Foglio 1, mappale **241** sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 34 mq, superficie catastale totale: 39 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T, rendita: € 68,48.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 241, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 (Via Livatino), Ovest: mappale 239, Sud: mappale 242, Est: mappale 226 (Via Malnati).

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una villa unifamiliare a due piani fuori terra con autorimessa doppia posta a lato dell'abitazione e terreno circostante sui quattro lati, facenti parte di un complesso residenziale sito in Roncaro (PV), Via Livatino snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box doppio, giardino, ingresso e portico; *Internamente* → salone con scala a vista, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, studio, bagno e lavanderia,
- ▲ Piano primo: disimpegno, tre camere con cabina armadio, due bagni e due balconi.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Livatino attraverso cancelli pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via.

L'immobile ove è sita l'abitazione risulta essere stato edificato tra il 2008 e il 2009 (la planimetria catastale è datata 31.07.2009) e successivamente, nel 2018, è stato interessato da una prosecuzione dei lavori ma attualmente l'abitazione oggetto di esecuzione risulta in totale stato di abbandono, con i lavori edili non ultimati.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito dell'estrema periferia del comune di Roncaro, ai confini con la campagna. Il tessuto urbano limitrofo è costituito esclusivamente da edifici a due piani ad uso residenziale (villette) salvo quattro piccoli condomini a due piani ed un edificio pluriuso, attualmente non utilizzato.

Principali collegamenti pubblici: Roncaro è situata a circa 15 Km da Pavia e a circa 35 Km da Milano, Roncaro è collegata a Pavia con servizio di autolinea e dista circa 20 Km dai caselli autostradali più vicine, sulla A7 e sulla A21.

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

Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione, ma in totale stato di abbandono.

NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro necessitante di smaltimento specifico o di bonifica, non essendo visibile il bene nella sua interezza causa arbusti e altro.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, si relaziona quanto segue:

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

L'immobile è, come già indicato, nell'ambito di un Piano di Lottizzazione denominato "Le Oasi". Per il P.L. la Soc. WWWWWW, dante causa alla attuale debitrice esecutata, che è subentrata come soggetto giuridico attivo e passivo, ha stipulato con il Comune di Roncaro, Atto Notaio Quaggia di Milano NN 211996/31655 del 09.11.2006, apposita convenzione di lottizzazione.

La convenzione, inizialmente prevista della durata di sette anni, prorogata una prima volta di due anni dal Comune e poi di tre anni ai sensi della Legge 98/2013, con nuovo termine il 10.05.2018, risulterebbe quindi scaduta, non potendo, secondo lo scrivente, trovare applicazione le Proroghe di altri 3 e 1 anni, concedibili con le Leggi 120/2020 e 51/2022.

Per la convenzione era stata stipulata apposita fidejussione per circa € 1.377.000 a garanzia del completamento delle opere di urbanizzazione da parte del Lottizzante. Le opere risulterebbero solo parzialmente scrivente e lo scrivente non è a conoscenza della totale o parziale escussione della fidejussione (risulterebbe l'incapienza della Società a garanzia).

Ciò premesso, per dovere di chiarezza, si segnala il principio di solidarietà dell'acquirente con il costruttore - attuatore nei confronti del Comune, principio per il quale, in caso di incapienza delle somme disponibili, subentrerebbe per il pagamento e il completamento delle opere di urbanizzazione l'acquirente.

*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 il 06.12.2006 al n° part. 7052 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi €

9.000.000,00 (capitale € 4.500.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 211998/31657 di rep. del 09.11.2006.

- Ipoteca Volontaria iscritta il 20.03.2012 al n° part. 671 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 800.000,00 (capitale € 400.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 230961/44987 del 07.03.2012.
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° part. 1287 a favore di Condominio Via Giuliani n° 17, con sede in Bubbiano, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 41.500,00 (capitale € 21.083,44), derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pavia in data 15.02.2019 al n° 287/2019 di rep.

#### *4.2.6. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 03.11.2022 ai n.ri 21483/14243, n° 6426 di rep. del 03.10.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2020 s.r.l. e contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per la quota di 1/1.

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

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

L'immobile, come già indicato, risulterebbe realizzato a seguito del Permesso di Costruire PT N° 76/2007 PG 3290 rilasciato il 21.11.2007, per la costruzione di ville residenziali ed edificio commerciale. Il condizionale deriva dal fatto che, nelle Tavole di PL, l'immobile del presente lotto risulta indicato come bifamiliare a due piani, ma anche come “villa singola speciale A”, ma tale tipologia di immobile non compare poi nel PdC N° 76/2007, ove vengono indicate 2 ville singole ad un Piano, 9 ville bifamiliari ad un Piano e 8 ville bifamiliari a due piani, per un

totale di 36 abitazioni. Nei fatti sono presenti 6 bifamiliari a due piani, 9 bifamiliari ad un Piano e tre singole ad un Piano (nel PL le singole sono tre e non è chiaro perché nel PdC se ne computino 2). Mancano due bifamiliari a due piani, che dovrebbero corrispondere alle due singole (quella del presente lotto e quella del lotto successivo). Le ricerche dello scrivente presso l'Ufficio Tecnico non hanno consentito il reperimento o di un progetto relativo al presente immobile o di una variante di trasformazione di una bifamiliare a due piani del PdC 76/07. In data 29.06.2018, è stata presentata CILA, con allegate, come tavole, la sola planimetria catastale dell'abitazione, per intervento di manutenzione straordinaria, volto, si ritiene ad ultimare le opere, ma che non ha avuto seguito, poiché l'immobile, si presenta non ultimato, mancando i pavimenti, i rivestimenti, le porte e tutti gli impianti. La CILA fa riferimento al solo PdC N° 76/2007 PG 3290 e richieste di proroga e non a successivi atti di possibile modifica di ville bifamiliari in ville singole di maggiori dimensioni. La situazione sopra descritta da una parte impedisce allo scrivente di attestare, in tutto o in parte, la corrispondenza dell'immobile ad un progetto depositato, poiché l'immobile non compare, con le caratteristiche visionate, nel PdC N° 76/07, né vi è una variante. Dall'altra vi è anche la circostanza che il Comune, nell'accogliere la CILA nel 2018, non rileva né problematiche relative ai decorsi termini del PdC N° 76/07 né problematiche relative alla difformità sostanziale del bene dalle evidenze dello stesso PdC Ciò comporta per lo scrivente, quindi, salvo reperimento di documentazione al momento non disponibile, l'impossibilità, **a sicurezza**, di attestare la regolarità costruttiva del bene che va considerato abusivo. Si tenga conto che da una verifica planivolumetrica quanto edificato è comunque compatibile con i volumi e le superfici ammissibili del lotto, poiché sufficientemente corrispondente ai valori di una bifamiliare a due piani.

Il PdC N° 76/2007 e la CILA 2018 sono poi Titoli scaduti e quindi, unica via percorribile si ritiene possa essere la presentazione di una sanatoria integrale, che dovrà regolarizzare

completamente il bene, con possibili necessità di adeguamenti strutturali, acustici e termici, alle nuove normative, modificate in maniera sostanziale dal 2007 ad oggi.

Tale attività andrà concordata con l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncaro, anche in funzione della complessità dello stato delle pratiche edilizie, con le problematiche precedentemente descritte.

I costi minimi per tali attività saranno indicati nel capitolo di stima.

Si segnala in ultimo, come, in assenza del pavimento, l'altezza rilevata risulta tale che, una volta posato il pavimento stesso, potrebbero non essere più rispettati i minimi di legge. Tra le varie lavorazioni da porre in essere, per ultimare l'immobile, ci sarà quindi anche la possibile necessità di fresatura del sottofondo per recuperare l'altezza di legge.

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

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi, salvo la posizione delle basculanti dell'autorimessa, indicata a filo muro esterno, difformemente dall'eseguito, ove sono a filo interno. Pure il sottoscala risulta chiuso sulla planimetria, mentre in realtà, conformemente al progetto, è aperto. Parimenti non conforme l'altezza di parte del P1° indicata tutta pari a 2,70 m, ma rilevata più alta nella zona soprastante l'autorimessa. Lo scrivente ritiene che tali minime differenze, pur se ininfluenti sia sul classamento che sulla rendita possano essere oggetto di presentazione di DOCFA di variazione.

Attuata la sanatoria si dovrà procedere a presentazione di nuova planimetria con procedura DOCFA. I costi minimi per tale attività saranno indicati nel capitolo di stima.

## **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 (Conserv. RR.II.).*

**NB:** l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene risulta dotato di rete fognaria autonoma, non collegata a collettori comunali, ma ad un impianto autonomo di fitodepurazione sito a Nord del PL. Tale impianto funziona con energia elettrica, al momento a carico del Comune. Risulterebbe in programma la realizzazione di una rete fognaria sovracomunale che dovrebbe raccogliere anche le acque reflue del P.L..

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Il Notaio Tiecco segnala come in data 27.12.2013 la società Costruzioni XXXXXXXXXXXX s.r.l con sede in Corsico abbia trasferito la propria sede sociale da Corsico a Vellezzo Bellini e come l'atto di trasferimento non risulti trascritto.

Dal 09.11.2006: Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico (MI), a seguito di atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006 e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro WWWWWW, con sede in Milano, per la quota di 1/1.

NB: l'atto riguarda i terreni Fg. 1, Mp 17 (27660 mq), 18 (16720 mq) e 206 (32490 mq).

Dal 20.12.2004 al 06.12.2006: WWWWWW, con sede in Milano, a seguito di atto di compravendita Notaio Aquaro Alfredo n° 117504/34736 di rep. del 20.12.2004 e trascritto a Pavia il 19.01.2005 al n° part. 513, contro ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ,

per la quota di 1/3, **ZZZZZZZZZZZZZZ** nato a Milano il **ZZ.ZZ.ZZZZ**, per la quota di 1/3 e **ZZZZZZZZZZZZZZ** nata a Milano il **ZZ.ZZ.ZZZZ**, per la quota di 1/3.

In origine i beni sono pervenuti a **ZZZZZZZZZZZZZZ**, **ZZZZZZZZZZZZZZ** e **ZZZZZZZZZZZZZZ** in parte a seguito di Dichiarazione di Successione Legittima in morte di **ZZZZZZZZZZZZZZ** nato a Roncaro il **ZZ.ZZ.ZZZZ** e deceduto il 08.05.1970, presentata all'Ufficio del Registro di Corteolona il 05.05.1971 al n° 80/249 e trascritta a Pavia il 08.05.1971 al n° part. 2473 (Atto Notarile Pubblico di Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario a rogito Notaio Pogliani Pierluigi di Pavia n° 10629/3042 di rep. del 22.07.1970, trascritto a Pavia il 05.11.1970 al n° part. 5471), ed in parte in forza di titoli ante ventennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire PG N° 3290 e PT N° 76/2007 rilasciato dal Comune di Roncaro in data 21.11.2007 a **PPPPPPPPP** Legale Rappresentante della società "Costruzioni **XXXXXXXXXXXX**" per "Costruzione di ville residenziali e edificio commerciale";
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA n° prot. 3614 del 29.06.2018 intestata a **PPPPPPPPP** "Costruzioni **XXXXXXXXXXXX**".

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Roncaro, l'immobile di Via Antonio Cassarà è inserito nel Tessuto Edificato o in fase di edificazione ed in particolare nel "Tessuto residenziale in trasformazione C1 con Piano attuativo vigente, in attuazione", zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

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

**Edificio unifamiliare, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa doppia posta a Piano terra a lato dell'abitazione e terreno circostante (quota di proprietà di 1/1)**

sita in Comune di Roncaro (PV), Via Livatino snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box doppio, giardino, ingresso e portico; *Internamente* → salone, vano scala, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, studio, bagno e lavanderia,
- ▲ Piano primo: disimpegno, tre camere con cabina armadio, due bagni e due balconi.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale **241** sub. 1, Bene comune non censibile.
- ▲ Foglio 1, mappale **241** sub. 2, categoria: A/7, classe: 3, consistenza: 11 vani, superficie catastale totale: 227 mq, totale escluse aree scoperte: 218 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T – 1, rendita: € 681,72.
- ▲ Foglio 1, mappale **241** sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 34 mq, superficie catastale totale: 39 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T, rendita: € 68,48.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 241, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 (Via Livatino), Ovest: mappale 239, Sud: mappale 242, Est: mappale 226 (Via Malnati).

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			

<i>Esternamente</i>			
Giardino	495,00		Modeste
Box	33,20		Modeste
Ingresso	4,51	Nord	Modeste
Portico	12,97		Modeste
<i>Internamente</i>			
Salone	37,39	Nord – est	Modeste
Vano scala + ripostiglio	5,86		Modeste
Soggiorno	20,61	Est	Modeste
Cucina	8,75	Sud	Modeste
Disimpegno	5,31		Modeste
Studio	9,42	Sud	Modeste
Bagno	6,55	Sud	Modeste
Lavanderia	8,24	Ovest	Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno A	9,14		Modeste
Camera A	12,81	Est	Modeste
Cabina Armadio A	3,10		Modeste
Balcone A	13,04	Est	Modeste
Bagno A	7,45	Sud	Modeste
Camera B	12,19	Sud	Modeste
Cabina Armadio B	5,04		Modeste
Bagno B	7,03	Ovest	Modeste
Disimpegno B	2,75		Modeste

Camera C	16,36	Nord	Modeste
Cabina Armadio C	5,82		Modeste
Balcone B	9,89	Nord	Modeste

Altezza interna locali Piano terra: h 2,70 m, altezza interna locali Piano primo h 2,70 m, altezza interna camera C Piano primo h 2,90 m.

Superficie Lorda complessiva P.T. (abitazione): **mq 120,00**

Superficie Lorda complessiva P.1° (abitazione): **mq 120,00**

Superficie Lorda complessiva Box Piano terra: **mq 38,50**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 184,00**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 305,00**

(box al 50%, ingresso, portico e balconi al 25%, cortile al 5%)

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Fabbricato abitativo**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura in muratura e legno e copertura in tegole curve di cemento, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni, salvo alcune tegole rimosse dal vento.

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* interna di collegamento con gradini al rustico, in normali condizioni.

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

*Strutture verticali:* struttura mista in laterizio e in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

#### **Componenti Edilizie**

<i>Infissi esterni:</i>	finestre in legno con ante a battente e vetro camera, in condizioni accettabili, con gelosie in legno in condizioni pessime. Finestra soggiorno con grata
<i>Infissi interni:</i>	porta d'ingresso blindata con pannelli in legno e porte interne non posate (presenti solo i falsi telai), in condizioni accettabili.
<i>Pareti esterne:</i>	pareti intonacate e tinteggiate, in condizioni accettabili <u>salvo porticato sottostante il balcone ove sono presenti vistose infiltrazioni provenienti dal balcone, con distacchi di intonaco.</u>
<i>Pavim. interna:</i>	i pavimenti non sono stati posati, sottofondi in battuto di cls, in condizioni accettabili. Pavimenti balconi in gres in condizioni modeste.
<i>Rivestimenti interni:</i>	non presenti.
<i>Plafoni e pareti:</i>	intonaco a civile, in condizioni accettabili.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.
<i>Box:</i>	pareti intonacate al rustico ( <u>presenti vistose infiltrazioni sulla parete ovest</u> ), pavimento in gres, basculante in lamiera verniciata, impianto elettrico canalizzato, in condizioni accettabili.
<i>Area esterna:</i>	porzioni pavimentate, il resto a verde incolto, area recintata con muretto basso in cls, porzione su strada in muratura e ferro, porzioni a confine in paletti e rete metallica plastificata, il tutto in modeste condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

<i>Citofonico:</i>	di fianco al cancello pedonale d'ingresso, solo predisposizione.
<i>Elettrico:</i>	abitazione: sottotraccia, solo predisposizione, con cavi posati.

*Idrico:* sottotraccia, solo predisposizione.

*Termico:* autonomo, solo predisposizione.

*Condizionamento:* solo predisposizione.

## 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, quindi con le **finiture non complete**, come da descrizione.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Roncaro. 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
Villa	305,00 mq			<b>€ 130.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 130.000,00** (euro centotrentamila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 130.000,00** (euro centotrentamila/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: **€ 19.500,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	<b>€ 10.000,00</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>€ 10.000,00</b>
Totale spese e decurtazioni:	<b>€ 39.500,00</b>

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

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **90.500,00 (euro novantamila cinquecento/00)**.

\*\*\*\*\*

### **Lotto **6**, quota di 1/1 indivisa - Mappale 242 sub 1 – 2 – 3**

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

**F. Edificio unifamiliare, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa doppia posta a Piano terra a lato dell'abitazione e terreno circostante (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ⤴ Piano terra: *Esternamente* → Box doppio, giardino e portici; *Internamente* → ingresso con scala a vista, salone, cucina, disimpegno, studio, ripostiglio, bagno e lavanderia,
- ⤴ Piano primo: disimpegno, camera con bagno privato e cabina armadio, due camere, bagno e due balconi.



L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale **242** sub. 1, Bene comune non censibile.
- ▲ Foglio 1, mappale **242** sub. 2, categoria: A/7, classe: 3, consistenza: 10,5 vani, superficie catastale totale: 235 mq, totale escluse aree scoperte: 225 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T – 1, rendita: € 650,74.
- ▲ Foglio 1, mappale **242** sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 33 mq, superficie catastale totale: 39 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T, rendita: € 66,47.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 242, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 241, Ovest: mappale 240, Sud: mappale 226 (Via Cassarà), Est: mappale 226 (Via Malnati).

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una villa unifamiliare a due piani fuori terra con autorimessa doppia posta a lato dell'abitazione e terreno circostante sui quattro lati, facenti parte di un complesso residenziale sito in Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box doppio, giardino e portici; *Internamente* → ingresso con scala a vista, salone, cucina, disimpegno, studio, ripostiglio, bagno e lavanderia,
- ▲ Piano primo: disimpegno, camera con bagno privato e cabina armadio, due camere, bagno e due balconi.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Antonio Cassarà attraverso cancelli

pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via.

L'immobile ove è sita l'abitazione risulta essere stato edificato tra il 2008 e il 2009 (la planimetria catastale è datata 31.07.2009) e successivamente, nel 2018, è stato interessato da una prosecuzione dei lavori ma attualmente l'abitazione oggetto di esecuzione risulta in totale stato di abbandono, con i lavori edili non ultimati.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito dell'estrema periferia del comune di Roncaro, ai confini con la campagna. Il tessuto urbano limitrofo è costituito esclusivamente da edifici a due piani ad uso residenziale (villette) salvo quattro piccoli condomini a due piani ed un edificio pluriuso, attualmente non utilizzato.

Principali collegamenti pubblici: Roncaro è situata a circa 15 Km da Pavia e a circa 35 Km da Milano, Roncaro è collegata a Pavia con servizio di autolinea e dista circa 20 Km dai caselli autostradali più vicine, sulla A7 e sulla A21.

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

Al momento del sopralluogo in data 06.06.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione, ma in totale stato di abbandono. Presenti materiali edili nell'autorimessa.

NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro necessitante di smaltimento specifico o di bonifica, non essendo visibile il bene nella sua interezza causa arbusti e altro.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, si relaziona quanto segue:

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

L'immobile è, come già indicato, nell'ambito di un Piano di Lottizzazione denominato "Le Oasi". Per il P.L. la Soc. WWWWWW, dante causa alla attuale debitrice esecutata, che è subentrata come soggetto giuridico attivo e passivo, ha stipulato con il Comune di Roncaro, Atto Notaio Quaggia di Milano NN 211996/31655 del 09.11.2006, apposita convenzione di lottizzazione.

La convenzione, inizialmente prevista della durata di sette anni, prorogata una prima volta di due anni dal Comune e poi di tre anni ai sensi della Legge 98/2013, con nuovo termine il 10.05.2018, risulterebbe quindi scaduta, non potendo, secondo lo scrivente, trovare applicazione le Proroghe di altri 3 e 1 anni, concedibili con le Leggi 120/2020 e 51/2022.

Per la convenzione era stata stipulata apposita fidejussione per circa € 1.377.000 a garanzia del completamento delle opere di urbanizzazione da parte del Lottizzante. Le opere risulterebbero solo parzialmente scritte e lo scrivente non è a conoscenza della totale o parziale escussione della fidejussione (risulterebbe l'incapienza della Società a garanzia).

Ciò premesso, per dovere di chiarezza, si segnala il principio di solidarietà dell'acquirente con il costruttore - attuatore nei confronti del Comune, principio per il quale, in caso di incapienza delle somme disponibili, subentrerebbe per il pagamento e il completamento delle opere di urbanizzazione l'acquirente.

*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 il 06.12.2006 al n° part. 7052 a favore di Cassa Rurale ed

Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 9.000.000,00 (capitale € 4.500.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 211998/31657 di rep. del 09.11.2006.

- Ipoteca Volontaria iscritta il 20.03.2012 al n° part. 671 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 800.000,00 (capitale € 400.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 230961/44987 del 07.03.2012.
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° part. 1287 a favore di Condominio Via Giuliani n° 17, con sede in Bubbiano, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 41.500,00 (capitale € 21.083,44), derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pavia in data 15.02.2019 al n° 287/2019 di rep.

#### *4.2.7. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 03.11.2022 ai n.ri 21483/14243, n° 6426 di rep. del 03.10.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2020 s.r.l. e contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per la quota di 1/1.

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

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

L'immobile, come già indicato, risulterebbe realizzato a seguito del Permesso di Costruire PT N° 76/2007 PG 3290 rilasciato il 21.11.2007, per la costruzione di ville residenziali ed edificio commerciale. Il condizionale deriva dal fatto che, nelle Tavole di PL, l'immobile del presente lotto risulta indicato come bifamiliare a due piani, ma anche come "villa singola speciale B".

ma tale tipologia di immobile non compare poi nel PdC N° 76/2007, ove vengono indicate 2 ville singole ad un Piano, 9 ville bifamiliari ad un Piano e 8 ville bifamiliari a due piani, per un totale di 36 abitazioni. Nei fatti sono presenti 6 bifamiliari a due piani, 9 bifamiliari ad un Piano e tre singole ad un Piano (nel PL le singole sono tre e non è chiaro perché nel PdC se ne computino 2). Mancano due bifamiliari a due piani, che dovrebbero corrispondere alle due singole (quella del presente lotto e quella del lotto precedente). Le ricerche dello scrivente presso l'Ufficio Tecnico non hanno consentito il reperimento o di un progetto relativo al presente immobile o di una variante di trasformazione di una bifamiliare a due piani del PdC 76/07. In data 29.06.2018, è stata presentata CILA, con allegate, come tavole, la sola planimetria catastale dell'abitazione, per intervento di manutenzione straordinaria, volto, si ritiene ad ultimare le opere, ma che non ha avuto seguito, poiché l'immobile, si presenta non ultimato, mancando i pavimenti, i rivestimenti, le porte e tutti gli impianti. La CILA fa riferimento al solo PdC N° 76/2007 PG 3290 e richieste di proroga e non a successivi atti di possibile modifica di ville bifamiliari in ville singole di maggiori dimensioni. La situazione sopra descritta da una parte impedisce allo scrivente di attestare, in tutto o in parte, la corrispondenza dell'immobile ad un progetto depositato, poiché l'immobile non compare, con le caratteristiche visionate, nel PdC N° 76/07, né vi è una variante. Dall'altra vi è anche la circostanza che il Comune, nell'accogliere la CILA nel 2018, non rileva né problematiche relative ai decorsi termini del PdC N° 76/07 né problematiche relative alla difformità sostanziale del bene dalle evidenze dello stesso PdC Ciò comporta per lo scrivente, quindi, salvo reperimento di documentazione al momento non disponibile, l'impossibilità, **a sicurezza**, di attestare la regolarità costruttiva del bene che va considerato abusivo. Si tenga conto che da una verifica planivolumetrica quanto edificato è comunque compatibile con i volumi e le superfici ammissibili del lotto, poiché sufficientemente corrispondente ai valori di una bifamiliare a due piani.

Il PdC N° 76/2007 e la CILA 2018 sono poi Titoli scaduti e quindi, unica via percorribile si ritiene possa essere la presentazione di una sanatoria integrale, che dovrà regolarizzare completamente il bene, con possibili necessità di adeguamenti strutturali, acustici e termici, alle nuove normative, modificate in maniera sostanziale dal 2007 ad oggi.

Tale attività andrà concordata con l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncaro, anche in funzione della complessità dello stato delle pratiche edilizie, con le problematiche precedentemente descritte.

Si segnala in ultimo, come, in assenza del pavimento, l'altezza rilevata risulta tale che, una volta posato il pavimento stesso, potrebbero non essere più rispettati i minimi di legge. Tra le varie lavorazioni da porre in essere, per ultimare l'immobile, ci sarà quindi anche la possibile necessità di fresatura del sottofondo per recuperare l'altezza di legge.

I costi minimi per tali attività saranno indicati nel capitolo di stima.

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

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi, salvo la posizione delle basculanti dell'autorimessa, indicata a filo muro esterno, difformemente dall'eseguito, ove sono a filo interno. Lo scrivente ritiene che tali minime differenze, pur se ininfluenti sia sul classamento che sulla rendita possano essere oggetto di presentazione di DOCFA di variazione.

Attuata la sanatoria si dovrà procedere a presentazione di nuova planimetria con procedura DOCFA. I costi minimi per tale attività saranno indicati nel capitolo di stima.

## **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 (Conserv. RR.II.).*

**NB:** l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene risulta dotato di rete fognaria autonoma, non collegata a collettori comunali, ma ad un impianto autonomo di fitodepurazione sito a Nord del PL. Tale impianto funziona con energia elettrica, al momento a carico del Comune. Risulterebbe in programma la realizzazione di una rete fognaria sovracomunale che dovrebbe raccogliere anche le acque reflue del P.L..

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Il Notaio Tiecco segnala come in data 27.12.2013 la società Costruzioni XXXXXXXXXXXX s.r.l con sede in Corsico abbia trasferito la propria sede sociale da Corsico a Vellezzo Bellini e come l'atto di trasferimento non risulti trascritto.

Dal 09.11.2006: Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico (MI), a seguito di atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006 e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro WWWWWW, con sede in Milano, per la quota di 1/1.

NB: l'atto riguarda i terreni Fg. 1, Mp 17 (27660 mq), 18 (16720 mq) e 206 (32490 mq).

Dal 20.12.2004 al 06.12.2006: WWWWWW, con sede in Milano, a seguito di atto di compravendita Notaio Aquaro Alfredo n° 117504/34736 di rep. del 20.12.2004 e trascritto a Pavia il 19.01.2005 al n° part. 513, contro ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3, ZZZZZZZZZZZZ nato a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3 e

In origine i beni sono pervenuti a ZZZZZZZZZZZZ, ZZZZZZZZZZZZ e ZZZZZZZZZZZZ in parte a seguito di Dichiarazione di Successione Legittima in morte di ZZZZZZZZZZZZ nato a Roncaro il ZZ.ZZ.ZZZZ e deceduto il 08.05.1970, presentata all'Ufficio del Registro di Corteolona il 05.05.1971 al n° 80/249 e trascritta a Pavia il 08.05.1971 al n° part. 2473 (Atto Notarile Pubblico di Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario a rogito Notaio Pogliani Pierluigi di Pavia n° 10629/3042 di rep. del 22.07.1970, trascritto a Pavia il 05.11.1970 al n° part. 5471), ed in parte in forza di titoli ante ventennio.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Roncaro, l'immobile di Via Antonio Cassarà è inserito nel Tessuto Edificato o in fase di edificazione ed in particolare nel “Tessuto residenziale in trasformazione C1 con Piano attuativo vigente, in attuazione”, zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

**Edificio unifamiliare, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa doppia  
posta a Piano terra a lato dell’abitazione e terreno circostante (quota di proprietà di 1/1)**  
sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all’interno di



un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box doppio, giardino e portici; *Internamente* → ingresso, vano scala, salone, cucina, disimpegno, studio, ripostiglio, bagno e lavanderia,
- ▲ Piano primo: disimpegno, camera con bagno privato e cabina armadio, due camere, bagno e due balconi.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale **242** sub. 1, Bene comune non censibile.
- ▲ Foglio 1, mappale **242** sub. 2, categoria: A/7, classe: 3, consistenza: 10,5 vani, superficie catastale totale: 235 mq, totale escluse aree scoperte: 225 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T – 1, rendita: € 650,74.
- ▲ Foglio 1, mappale **242** sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 33 mq, superficie catastale totale: 39 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T, rendita: € 66,47.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 242, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 241, Ovest: mappale 240, Sud: mappale 226 (Via Cassarà), Est: mappale 226 (Via Malnati).

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			

<i>Esternamente</i>			
Giardino	500,00		Modeste
Box	38,71		Modeste
Portico A	4,75		Modeste
Portico B	14,54		Modeste
<i>Internamente</i>			
Ingresso	6,19	Sud	Modeste
Vano scala	3,25		Modeste
Salone	43,62	Sud - Est	Modeste
Cucina	16,79	Est	Modeste
Disimpegno	5,18		Modeste
Ripostiglio	3,68		Modeste
Studio	9,07	Nord	Modeste
Bagno	6,58	Nord	Modeste
Lavanderia	8,91	Nord	Modeste
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	8,09		Modeste
Disimpegno A	4,35		Modeste
Camera A	18,71	Nord	Modeste
Bagno A	7,76	Nord	Modeste
Cabina Armadio A	8,42	Nord	Modeste
Balcone A	23,87		Modeste
Camera B	13,70		Modeste
Bagno B	7,49	Sud	Modeste

Camera C	15,63	Sud	Modeste
Balcone B	4,74		Modeste

Altezza interna locali Piano terra: h 2,70 m, altezza interna locali Piano primo: h 2,70 m, altezza interna box: h 2,40 m.

Superficie Lorda complessiva P.T. (abitazione): **mq 120,00**

Superficie Lorda complessiva P.1° (abitazione): **mq 113,00**

Superficie Lorda complessiva Box Piano terra: **mq 39,00**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 187,50**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 299,00**

(box al 50%, ingresso, portici e balconi al 25%, cortile al 5%)

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Fabbricato abitativo**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura in muratura e legno e copertura in tegole curve di cemento, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni, salvo alcune tegole rimosse dal vento.

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* interna di collegamento con gradini al rustico, in normali condizioni.

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

*Strutture verticali:* struttura mista in laterizio e in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

#### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* finestre in legno con ante a battente e vetro camera, in condizioni

	accettabili con gelosie in legno in condizioni pessime. Finestre cucina con grate.
<i>Infissi interni:</i>	porta d'ingresso blindata con pannelli in legno e porte interne non posate (presenti solo i falsi telai), in condizioni accettabili.
<i>Pareti esterne:</i>	pareti intonacate e tinteggiate, in condizioni accettabili.
<i>Pavim. interna:</i>	i pavimenti non sono stati posati, sottofondi in battuto di cls, in condizioni accettabili. Pavimenti balconi in gres in condizioni modeste.
<i>Rivestimenti interni:</i>	non presenti.
<i>Plafoni e pareti:</i>	intonaco a civile, in condizioni accettabili.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.
<i>Box:</i>	pareti intonacate al rustico, pavimento in gres, basculante in lamiera verniciata, impianto elettrico canalizzato, in condizioni accettabili.
<i>Area esterna:</i>	porzioni pavimentate, il resto a verde incolto, area recintata con muretto basso in cls, porzione su strada in muratura e ferro, porzioni a confine in paletti e rete metallica plastificata, il tutto in modeste condizioni.

#### **Caratteristiche Impianti**

<i>Citofonico:</i>	di fianco al cancello pedonale d'ingresso, solo predisposizione.
<i>Elettrico:</i>	abitazione: sottotraccia, solo predisposizione, con cavi posati.
<i>Idrico:</i>	sottotraccia, solo predisposizione.
<i>Termico:</i>	autonomo, solo predisposizione.
<i>Condizionamento:</i>	solo predisposizione.

#### **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, quindi con le **finiture non complete**, come da descrizione.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Roncaro. 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
Villa	299,00 mq			<b>€ 130.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 130.000,00** (euro centotrentamila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 130.000,00** (euro centotrentamila/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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 19.500,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **€ 10.000,00**

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:	€ 10.000,00
Totale spese e decurtazioni:	€ 39.500,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **90.500,00 (euro novantamila cinquecento/00)**.

\*\*\*\*\*

### **Lotto 7, quota di 1/1 indivisa – Mappale 247 sub 1 – 2 – 3**

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

**G. Porzione di villa bifamiliare, ad uso residenziale, ad un Piano fuori terra con autorimessa doppia posta a lato dell'abitazione e terreno circostante (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Barelli n° 9; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ⤴ Piano terra: *Esternamente* → Box doppio, giardino e portico (presenti anche alcuni volumi non regolari); *Internamente* → soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, studio, due camere e due bagni.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ⤴ Foglio 1, mappale **247** sub. 1, Bene comune non censibile.
- ⤴ Foglio 1, mappale **247** sub. 2, categoria: A/7, classe: 3, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale totale: 125 mq, totale escluse aree scoperte: 119 mq, Via Armida Barelli n° 9, Piano: T, rendita: € 402,84.

▲ Foglio 1, mappale **247** sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 28 mq, superficie catastale totale: 32 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T, rendita: € 56,40.

Intestato a:

▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 247, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 248, Ovest: mappale 245, Sud: mappale 226 (Via Barelli), Est: mappale 249.

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una porzione di villa bifamiliare ad un Piano fuori terra con autorimessa doppia posta a lato dell'abitazione e terreno circostante, facenti parte di un complesso residenziale sito in Roncaro (PV), Via Barelli n° 9.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

▲ Piano terra: *Esternamente* → Box doppio, giardino e portico (presenti anche alcuni volumi non regolari); *Internamente* → soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, studio, due camere e due bagni.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Barelli attraverso cancelli pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via.

L'immobile ove è sita l'abitazione risulta essere stato edificato tra il 2008 e il 2009 (la planimetria catastale è datata 31.07.2009).

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito dell'estrema periferia del comune di Roncaro, ai confini con la campagna. Il tessuto urbano limitrofo è

costituito esclusivamente da edifici a due piani ad uso residenziale (villette) salvo quattro piccoli condomini a due piani ed un edificio pluriuso, attualmente non utilizzato.

Principali collegamenti pubblici: Roncaro è situata a circa 15 Km da Pavia e a circa 35 Km da Milano, Roncaro è collegata a Pavia con servizio di autolinea e dista circa 20 Km dai caselli autostradali più vicini, sulla A7 e sulla A21.

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

Al momento del sopralluogo in data 02.03.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dalla famiglia de [REDACTED] con contratto preliminare di compravendita del 24.10.2013. Il preliminare non risulta, come evidenziato anche dal verbale di sopralluogo di IVG Pavia, né registrato né trascritto e quindi **non è opponibile**.

L'immobile era in buone 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 al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, si relaziona quanto segue:

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

L'immobile è, come già indicato, nell'ambito di un Piano di Lottizzazione denominato "Le Oasi". Per il P.L. la Soc. WWWWWW, dante causa alla attuale debitrice esecutata, che è subentrata come soggetto giuridico attivo e passivo, ha stipulato con il Comune di Roncaro, Atto Notaio Quaggia di Milano NN 211996/31655 del 09.11.2006, apposita convenzione di



lottizzazione.

La convenzione, inizialmente prevista della durata di sette anni, prorogata una prima volta di due anni dal Comune e poi di tre anni ai sensi della Legge 98/2013, con nuovo termine il 10.05.2018, risulterebbe quindi scaduta, non potendo, secondo lo scrivente, trovare applicazione le Proroghe di altri 3 e 1 anni, concedibili con le Leggi 120/2020 e 51/2022.

Per la convenzione era stata stipulata apposita fidejussione per circa € 1.377.000 a garanzia del completamento delle opere di urbanizzazione da parte del Lottizzante. Le opere risulterebbero solo parzialmente scritte e lo scrivente non è a conoscenza della totale o parziale escussione della fidejussione (risulterebbe l'incapienza della Società a garanzia).

Ciò premesso, per dovere di chiarezza, si segnala il principio di solidarietà dell'acquirente con il costruttore - attuatore nei confronti del Comune, principio per il quale, in caso di incapienza delle somme disponibili, subentrerebbe per il pagamento e il completamento delle opere di urbanizzazione l'acquirente.

*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 il 06.12.2006 al n° part. 7052 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 9.000.000,00 (capitale € 4.500.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 211998/31657 di rep. del 09.11.2006.
- Ipoteca Volontaria iscritta il 20.03.2012 al n° part. 671 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 800.000,00 (capitale € 400.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 230961/44987 del 07.03.2012.

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° part. 1287 a favore di Condominio Via Giuliani n° 17, con sede in Bubbiano, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 41.500,00 (capitale € 21.083,44), derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pavia in data 15.02.2019 al n° 287/2019 di rep.

#### *4.2.8. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 03.11.2022 ai n.ri 21483/14243, n° 6426 di rep. del 03.10.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2020 s.r.l. e contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per la quota di 1/1.

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

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

L'immobile, come già indicato, risulta realizzato a seguito del Permesso di Costruire PT N° 76/2007 rilasciato il 21.11.2007, per la costruzione di ville residenziali ed edificio commerciale.

L'immobile risulta pressoché conforme alle evidenze progettuali, salvo la diversa posizione del bagno A, che nei fatti si apre sulla camera e non sul disimpegno e la presenza di una porta di comunicazione tra l'autorimessa e l'abitazione, porta non indicata a progetto. Pure non presenti a progetto le inferriate apribili poste a tutti i serramenti.

Sono poi presenti alcuni volumi realizzati senza titolo, in particolare una veranda di circa 25 mq sul fronte Ovest, un ripostiglio di circa 8 mq sul fronte Nord ed una legnaia sul fronte Est.

Lo stato dei luoghi comporta la necessità di una pratica edilizia a sanatoria, onde regolarizzare le difformità interne e le inferriate, nonché la rimozione dei volumi realizzati abusivamente.

NB: non è stata reperita l'agibilità dell'immobile, nonostante lo stesso sia occupato. Si ritiene

opportuno procedere all'ottenimento della stessa.

I costi minimi per tali attività (sanatoria, restituzione in pristino, ottenimento di agibilità) saranno indicati nel capitolo di stima.

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

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

### **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 (Conserv. RR.II.).*

**NB:** l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene risulta dotato di rete fognaria autonoma, non collegata a collettori comunali, ma ad un impianto autonomo di fitodepurazione sito a Nord del PL. Tale impianto funziona con energia elettrica, al momento a carico del Comune. Risulterebbe in programma la realizzazione di una rete fognaria sovracomunale che dovrebbe raccogliere anche le acque reflue del P.L..

### **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Il Notaio Tiecco segnala come in data 27.12.2013 la società Costruzioni XXXXXXXXXXXX s.r.l

con sede in Corsico abbia trasferito la propria sede sociale da Corsico a Vellezzo Bellini e come l'atto di trasferimento non risulti trascritto.

Dal 09.11.2006: Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico (MI), a seguito di atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006 e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro WWWWWW, con sede in Milano, per la quota di 1/1.

NB: l'atto riguarda i terreni Fg. 1, Mp 17 (27660 mq), 18 (16720 mq) e 206 (32490 mq).

Dal 20.12.2004 al 06.12.2006: WWWWWW, con sede in Milano, a seguito di atto di compravendita Notaio Aquaro Alfredo n° 117504/34736 di rep. del 20.12.2004 e trascritto a Pavia il 19.01.2005 al n° part. 513, contro ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3, ZZZZZZZZZZZZ nato a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3 e ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3.

In origine i beni sono pervenuti a ZZZZZZZZZZZZ, ZZZZZZZZZZZZ e ZZZZZZZZZZZZ in parte a seguito di Dichiarazione di Successione Legittima in morte di ZZZZZZZZZZZZ nato a Roncaro il ZZ.ZZ.ZZZZ e deceduto il 08.05.1970, presentata all'Ufficio del Registro di Corteolona il 05.05.1971 al n° 80/249 e trascritta a Pavia il 08.05.1971 al n° part. 2473 (Atto Notarile Pubblico di Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario a rogito Notaio Pogliani Pierluigi di Pavia n° 10629/3042 di rep. del 22.07.1970, trascritto a Pavia il 05.11.1970 al n° part. 5471), ed in parte in forza di titoli ante ventennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n° prot. 3290 rilasciato dal Comune di Roncaro in data 21.11.2007 a P P P P P P P P P Legale Rappresentante della società "Costruzioni XXXXXXXXXXXX" per "Costruzione di ville residenziali e edificio commerciale";

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Roncaro, l'immobile di Via Antonio Cassarà è inserito nel Tessuto Edificato o in fase di edificazione ed in particolare nel "Tessuto residenziale in trasformazione C1 con Piano attuativo vigente, in attuazione", zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

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

**Porzione di villa bifamiliare, ad uso residenziale, ad un Piano fuori terra con autorimessa doppia posta a lato dell'abitazione e terreno circostante (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Barelli n° 9; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box doppio, giardino e portico (presenti anche alcuni volumi non regolari); *Internamente* → soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, studio, due camere e due bagni.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale **247** sub. 1, Bene comune non censibile.
- ▲ Foglio 1, mappale **247** sub. 2, categoria: A/7, classe: 3, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale totale: 125 mq, totale escluse aree scoperte: 119 mq, Via Armida Barelli n° 9, Piano: T, rendita: € 402,84.
- ▲ Foglio 1, mappale **247** sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 28 mq, superficie catastale totale: 32 mq, Via delle Roncaglie snc, Piano: T, rendita: € 56,40.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 247, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 248, Ovest: mappale 245, Sud: mappale 226 (Via Barelli), Est: mappale 249.

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite

atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento (mq.)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO TERRA</b>			
<i>Esternamente</i>			
Box	29,50		Buone
Giardino – cortile	310,00		Buone
Portico	18,55		Buone
<i>Internamente</i>			
Soggiorno	7,76	Sud – ovest	Buone
Cucina	11,10	Ovest	Buone
Disimpegno	9,64		Buone
Ripostiglio	1,77		Buone
Studio	11,50	Nord	Buone
Camera A	15,70	Nord	Buone
Bagno A	7,33	Ovest	Buone
Camera B	10,92	Nord	Buone
Bagno B	5,23	Est	Buone

Altezza interna abitazione Piano terra: h 2,70 m, altezza interna box Piano terra h 2,40 m.

Superficie Lorda complessiva abitazione: **mq 118,00**

Superficie Lorda complessiva box: **mq 32,50**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 100,70**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 175,00**

(box al 50 %, portico al 25% e cortile al 5%)

**NB: i volumi edificati nel cortile, stante la loro irregolarità, con necessità di rimozione, non sono stati inseriti nella consistenza.**

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Fabbricato abitativo**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura in muratura e legno e copertura in tegole curve di cemento, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera verniciata, in normali condizioni.

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* non presente.

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

*Strutture verticali:* struttura mista in laterizio e in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

#### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* finestre in legno con ante a battente e vetro camera, con gelosie in legno, inferriate (non presenti a progetto) e davanzali in pietra, in normali condizioni.

*Infissi interni:* porta d'ingresso blindata in legno e porte interne in legno stoppe, in buone condizioni.

*Pareti esterne:* pareti intonacate, zoccolo e parziali rivestimenti in mattoni a vista, in buone condizioni.

<i>Pavim. interna:</i>	i pavimenti sono tutti in ceramica, in buone condizioni.
<i>Rivestimenti interni:</i>	piastrelle in ceramica nei bagni e sulla parete attrezzata della cucina, in buone condizioni.
<i>Plafoni e pareti:</i>	intonaco a civile, tinteggiato, in buone condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.
<i>Box:</i>	pareti intonacate al rustico, pavimento in ceramica, basculanti in lamiera verniciata, porta interna REI, impianto elettrico canalizzato, in buone condizioni.
<i>Area esterna:</i>	porzioni pavimentate, il resto a verde, area recintata con muretto basso in cls, porzione su strada in muratura e ferro, porzioni a confine in paletti e rete metallica plastificata, il tutto in modeste condizioni.

### **Caratteristiche Impianti**

<i>Citofonico:</i>	di fianco al portoncino pedonale d'ingresso.
<i>Elettrico:</i>	abitazione: sottotraccia - <i>tensione di rete:</i> 220 V - in buono stato, impianto di recente realizzazione. <u>Non presente Certificazione.</u>
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico - <i>apparecchi alimentati:</i> elementi idrosanitari costituiti da lavello, bidet, vaso e vasca da bagno in sasso, per il bagno A, lavello, vaso, bidet e piatto doccia con box, per il bagno B, il tutto in buone condizioni. <u>Non presente Certificazione.</u>
<i>Termico:</i>	autonomo, con radiatori in alluminio e caldaia posizionata in cucina - <i>alimentazione:</i> metano - <i>rete di distribuzione gas:</i> tubazioni in acciaio - <i>apparecchi diffusori:</i> radiatori in alluminio, il tutto in



normale stato. Non presente Certificazione.

*Condizionamento:* solo predisposizione.

## **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 Roncaro. 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	175,00 mq			<b>€ 175.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 175.000,00** (euro centosettantacinquemila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 175.000,00** (euro centosettantacinquemila/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: **€ 26.000,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti (demolizione porzioni abusive): **€ 2.500,00**

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:	€ 4.500,00
Totale spese e decurtazioni:	€ 32.500,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **142.500,00** (euro centoquarantaduemilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

### **Lotto 8, quota di 1/1 indivisa – Mappale 292 sub 1 – 2 – 3**

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

**H. Abitazione semindipendente, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e porzioni di terreno posti sul fronte e sul retro (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ⤴ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino, cortile e portico; *Internamente* → soggiorno – cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio.
- ⤴ Piano primo: disimpegno, due camere e bagno.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ⤴ Foglio 1, mappale **292** sub. 1, categoria: A/7, classe: 2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale: 130 mq, totale escluse aree scoperte: 128 mq, Via Antonino Cassarà snc,

Piano: T – 1, rendita: € 284,05.

- ▲ Foglio 1, mappale **292** sub. 2, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 14 mq, superficie catastale totale: 18 mq, Via Antonino Cassarà snc, Piano: T, rendita: € 28,20.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 292, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 (Via Cassarà), Ovest: mappale 291, Sud: mappale 290, Est: mappale 293.

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una abitazione semindipendente a due piani fuori terra con autorimessa posta a lato dell'abitazione e porzioni di terreno posti sul fronte e sul retro, facenti parte di un complesso residenziale sito in Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino, cortile e portico; *Internamente* → soggiorno – cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio.
- ▲ Piano primo: disimpegno, due camere e bagno.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Antonio Cassarà attraverso cancelli pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via.

L'immobile ove è sita l'abitazione risulta essere stato edificato realizzato tra il 2015 e il 2017 (le planimetrie catastali sono del 07.08.2017) e attualmente risulta in totale stato di abbandono.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito dell'estrema periferia del comune di Roncaro, ai confini con la campagna. Il tessuto urbano limitrofo è

costituito esclusivamente da edifici a due piani ad uso residenziale (villette) salvo quattro piccoli condomini a due piani ed un edificio pluriuso, attualmente non utilizzato.

Principali collegamenti pubblici: Roncaro è situata a circa 15 Km da Pavia e a circa 35 Km da Milano, Roncaro è collegata a Pavia con servizio di autolinea e dista circa 20 Km dai caselli autostradali più vicini, sulla A7 e sulla A21.

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

Al momento del sopralluogo in data 02.03.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione, ma in totale stato di abbandono, con materiale edile abbandonato, rifiuti edili ed invaso dai piccioni, con presenza di deiezioni organiche.

NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro necessitante di smaltimento specifico o di bonifica, non essendo visibile il bene nella sua interezza causa arbusti e altro.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, si relaziona quanto segue:

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

L'immobile è, come già indicato, nell'ambito di un Piano di Lottizzazione denominato "Le Oasi". Per il P.L. la Soc. WWWWWW, dante causa alla attuale debitrice esecutata, che è subentrata come soggetto giuridico attivo e passivo, ha stipulato con il Comune di Roncaro,

Atto Notaio Quaggia di Milano NN 211996/31655 del 09.11.2006, apposita convenzione di lottizzazione.

La convenzione, inizialmente prevista della durata di sette anni, prorogata una prima volta di due anni dal Comune e poi di tre anni ai sensi della Legge 98/2013, con nuovo termine il 10.05.2018, risulterebbe quindi scaduta, non potendo, secondo lo scrivente, trovare applicazione le Proroghe di altri 3 e 1 anni, concedibili con le Leggi 120/2020 e 51/2022.

Per la convenzione era stata stipulata apposita fidejussione per circa € 1.377.000 a garanzia del completamento delle opere di urbanizzazione da parte del Lottizzante. Le opere risulterebbero solo parzialmente scritte e lo scrivente non è a conoscenza della totale o parziale escussione della fidejussione (risulterebbe l'incapienza della Società a garanzia).

Ciò premesso, per dovere di chiarezza, si segnala il principio di solidarietà dell'acquirente con il costruttore - attuatore nei confronti del Comune, principio per il quale, in caso di incapienza delle somme disponibili, subentrerebbe per il pagamento e il completamento delle opere di urbanizzazione l'acquirente.

*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 il 06.12.2006 al n° part. 7052 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 9.000.000,00 (capitale € 4.500.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 211998/31657 di rep. del 09.11.2006.
- Ipoteca Volontaria iscritta il 04.09.2012 al n° part. 2192 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi €

1.200.000,00 (capitale € 600.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 232248/45950 del 07.08.2012.

- Ipoteca Volontaria iscritta il 08.05.2014 al n° part. 898 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 1.080.000,00 (capitale € 540.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 237489/49973 del 16.04.2014.
- Ipoteca Volontaria iscritta il 07.08.2015 al n° part. 2015 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 1.700.000,00 (capitale € 850.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 241971/53529 del 05.08.2015.

A margine della presente risultano:

Trascrizione n° 3440 del 20.11.2017 – Frazionamento in quota: Atto Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 250816/60702 del 26.10.2017 e sugli immobili afferiscono le quote:

- n° 2: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 295 sub. 1 e 2.
  - n° 3: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 294 sub. 1 e 2.
  - n° 4: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 293 sub. 1 e 2.
  - n° 5: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 293 sub. 1 e 2. *(NB: a parere dello scrivente trattasi del mappale 292 sub. 1 e 2)*
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° part. 1287 a favore di Condominio Via

Giuliani n° 17, con sede in Bubbiano, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 41.500,00 (capitale € 21.083,44), derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pavia in data 15.02.2019 al n° 287/2019 di rep.

#### *4.2.9. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 03.11.2022 ai n.ri 21483/14243, n° 6426 di rep. del 03.10.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2020 s.r.l. e contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per la quota di 1/1.

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

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

L'immobile risulta edificato a seguito della DIA PG N° 3118 del 27.07.2015 e successiva SCIA di variante PG N° 3627 del 19.07.2017.

Dal confronto tra le tavole di progetto e lo stato dei luoghi non si rilevano particolari difformità.

Va però segnalato che sia la DIA del 2015 che la SCIA del 2017 sono scadute e sarà necessario procedere con una nuova pratica edilizia per dare seguito alle opere di ultimazione lavori.

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

Dal confronto tra le planimetrie depositate in data 07.08.2017 e lo stato dei luoghi non si riscontrano particolari difformità.

### **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 (Conserv. RR.II.).*

**NB:** l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene risulta dotato di rete fognaria autonoma, non collegata a collettori comunali, ma ad un impianto autonomo di fitodepurazione sito a Nord del PL. Tale impianto funziona con energia elettrica, al momento a carico del Comune. Risulterebbe in programma la realizzazione di una rete fognaria sovracomunale che dovrebbe raccogliere anche le acque reflue del P.L..

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Il Notaio Tiecco segnala come in data 27.12.2013 la società Costruzioni XXXXXXXXXXXX s.r.l con sede in Corsico abbia trasferito la propria sede sociale da Corsico a Vellezzo Bellini e come l'atto di trasferimento non risulti trascritto.

Dal 09.11.2006: Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico (MI), a seguito di atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006 e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro WWWWWW, con sede in Milano, per la quota di 1/1.

NB: l'atto riguarda i terreni Fg. 1, Mp 17 (27660 mq), 18 (16720 mq) e 206 (32490 mq).

Dal 20.12.2004 al 06.12.2006: WWWWWW, con sede in Milano, a seguito di atto di compravendita Notaio Aquaro Alfredo n° 117504/34736 di rep. del 20.12.2004 e trascritto a Pavia il 19.01.2005 al n° part. 513, contro ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ,



per la quota di 1/3, **ZZZZZZZZZZZZZZ** nato a Milano il **ZZ.ZZ.ZZZZ**, per la quota di 1/3 e **ZZZZZZZZZZZZZZ** nata a Milano il **ZZ.ZZ.ZZZZ**, per la quota di 1/3.

In origine i beni sono pervenuti a **ZZZZZZZZZZZZZZ**, **ZZZZZZZZZZZZZZ** e **ZZZZZZZZZZZZZZ** in parte a seguito di Dichiarazione di Successione Legittima in morte di **ZZZZZZZZZZZZZZ** nato a Roncaro il **ZZ.ZZ.ZZZZ** e deceduto il 08.05.1970, presentata all'Ufficio del Registro di Corteolona il 05.05.1971 al n° 80/249 e trascritta a Pavia il 08.05.1971 al n° part. 2473 (Atto Notarile Pubblico di Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario a rogito Notaio Pogliani Pierluigi di Pavia n° 10629/3042 di rep. del 22.07.1970, trascritto a Pavia il 05.11.1970 al n° part. 5471), ed in parte in forza di titoli ante ventennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- DIA PG N° 3118 del 27.07.2015 presentata dalla Costruzioni **XXXXXXXXXXXX** srl per la costruzione di 6 villette a schiera su due piani.
- SCIA PG N° 3627 del 19.07.2017, variante in corso d'opera alla DIA.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Roncaro, l'immobile di Via Antonio Cassarà è inserito nel Tessuto Edificato o in fase di edificazione ed in particolare nel "Tessuto residenziale in trasformazione C1 con Piano attuativo vigente, in attuazione", zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

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

**Abitazione semindipendente, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e giardini posti sul fronte e sul retro (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino sul fronte e sul retro e portico;  
*Internamente* → soggiorno – cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio.
- ▲ Piano primo: disimpegno, due camere e bagno.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale **292** sub. 1, categoria: A/7, classe: 2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale: 130 mq, totale escluse aree scoperte: 128 mq, Via Antonino Cassarà snc, Piano: T – 1, rendita: € 284,05.
- ▲ Foglio 1, mappale **292** sub. 2, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 14 mq, superficie catastale totale: 18 mq, Via Antonino Cassarà snc, Piano: T, rendita: € 28,20.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 292, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 (Via Cassarà), Ovest: mappale 291, Sud: mappale 290, Est: mappale 293.

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO TERRA</b>			
<i>Esternamente</i>			
Box	15,36		Scarse
Giardino	45,00		Scarse
Cortile	54,00		Scarse
Portico	6,98	Nord	Scarse

<i>Internamente</i>			
Soggiorno – cucina	38,83	Nord – sud	Scarse
Disimpegno e Vano scala	8,63		Scarse
Ripostiglio	3,84		Scarse
Bagno	5,65	Sud	Scarse
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	6,26		Scarse
Camera A	15,77	Sud	Scarse
Camera B	11,55	Nord	Scarse
Bagno	7,85	Nord	Scarse

Altezza interna locali Piano terra: h 2,91 m, altezza interna locali Piano primo: h 2,85, altezza interna box Piano terra h 2,87 m (tutte le altezze sono da considerarsi al rustico).

Superficie Lorda complessiva P. Terra (abitazione): **mq 70,00**

Superficie Lorda complessiva P. Primo (abitazione): **mq 57,00**

Superficie Lorda complessiva Box Piano terra: **mq 18,00**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 98,50**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 143,00**

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

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Fabbricato abitativo**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura in muratura e legno e copertura in tegole curve di cemento, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in

normali condizioni.

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* interna di collegamento con gradini al rustico, in normali condizioni.

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

*Strutture verticali:* struttura mista in laterizio e in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* assenti, presenti solo i falsi telai, in condizioni accettabili.

*Infissi interni:* assenti, si trovano solo i falsi telai, in condizioni accettabili.

*Pareti esterne:* pareti intonacate, in condizioni accettabili.

*Pavim. interna:* assenti, solette al rustico.

*Rivestimenti interni:* assenti.

*Plafoni e pareti:* intonaco a civile, in condizioni accettabili.

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

*Box:* pareti intonacate al rustico, pavimento al rustico, impianto elettrico canalizzato, in condizioni accettabili.

*Area esterna:* incolta, area recintata sul fronte con muretto in mattoni, assenti parti in ferro, in modeste condizioni. Assenti recinzioni laterali e posteriore.

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* di fianco al cancello pedonale d'ingresso, solo predisposizione.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia, solo predisposizione.

*Idrico:* sottotraccia, solo predisposizione.

*Termico:* autonomo, solo predisposizione.

Condizionamento: solo predisposizione.

## 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, quindi con le **finiture non complete**, come da descrizione e con la **necessità di nuova pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori**.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Roncaro. 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
Villetta	143,00 mq			<b>€ 43.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 43.000,00** (euro quarantatremila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 43.000,00** (euro quarantatremila/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: **€ 6.500,00**

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>€ 6.500,00</b>

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

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **36.500,00** (euro trentaseimilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

### **Lotto **9**, quota di 1/1 indivisa – Mappale 293 sub 1 – 2 – 3**

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

**I. Abitazione semindipendente, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e giardini posti sul fronte e sul retro (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ⌞ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino sul fronte e sul retro e portico;  
*Internamente* → soggiorno – cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio.
- ⌞ Piano primo: disimpegno, due camere e bagno.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ⌞ Foglio 1, mappale **293** sub. 1, categoria: A/7, classe: 2, consistenza: 5,5 vani, superficie

catastale totale: 130 mq, totale escluse aree scoperte: 128 mq, Via Antonino Cassarà snc,  
Piano: T – 1, rendita: € 284,05.

- ▲ Foglio 1, mappale **293** sub. 2, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 14 mq, superficie  
catastale totale: 18 mq, Via Antonino Cassarà snc, Piano: T, rendita: € 28,20.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 293, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 (Via  
Cassarà), Ovest: mappale 292, Sud: mappale 290, Est: mappale 294.

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite  
atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del  
09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il  
06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una abitazione semindipendente a due piani fuori terra con autorimessa posta a lato  
dell'abitazione e porzioni di terreno posti sul fronte e sul retro, facenti parte di un complesso  
residenziale sito in Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino sul fronte e sul retro e portico;  
*Internamente* → soggiorno – cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio.  
▲ Piano primo: disimpegno, due camere e bagno.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Antonio Cassarà attraverso cancelli  
pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via.

L'immobile ove è sita l'abitazione risulta essere stato edificato realizzato tra il 2015 e il 2017  
(le planimetrie catastali sono del 07.08.2017) e attualmente risulta in totale stato di abbandono.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito dell'estrema periferia del comune di Roncaro, ai confini con la campagna. Il tessuto urbano limitrofo è costituito esclusivamente da edifici a due piani ad uso residenziale (villette) salvo quattro piccoli condomini a due piani ed un edificio pluriuso, attualmente non utilizzato.

Principali collegamenti pubblici: Roncaro è situata a circa 15 Km da Pavia e a circa 35 Km da Milano, Roncaro è collegata a Pavia con servizio di autolinea e dista circa 20 Km dai caselli autostradali più vicini, sulla A7 e sulla A21.

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

Al momento del sopralluogo in data 02.03.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione, ma in totale stato di abbandono, invaso dai piccioni, con presenza di deiezioni organiche.

NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro necessitante di smaltimento specifico o di bonifica, non essendo visibile il bene nella sua interezza causa arbusti e altro.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, si relaziona quanto segue:

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

L'immobile è, come già indicato, nell'ambito di un Piano di Lottizzazione denominato "Le



Oasi". Per il P.L. la Soc. WWWWWW, dante causa alla attuale debitrice esecutata, che è subentrata come soggetto giuridico attivo e passivo, ha stipulato con il Comune di Roncaro, Atto Notaio Quaggia di Milano NN 211996/31655 del 09.11.2006, apposita convenzione di lottizzazione.

La convenzione, inizialmente prevista della durata di sette anni, prorogata una prima volta di due anni dal Comune e poi di tre anni ai sensi della Legge 98/2013, con nuovo termine il 10.05.2018, risulterebbe quindi scaduta, non potendo, secondo lo scrivente, trovare applicazione le Proroghe di altri 3 e 1 anni, concedibili con le Leggi 120/2020 e 51/2022.

Per la convenzione era stata stipulata apposita fidejussione per circa € 1.377.000 a garanzia del completamento delle opere di urbanizzazione da parte del Lottizzante. Le opere risulterebbero solo parzialmente scrivente e lo scrivente non è a conoscenza della totale o parziale escussione della fidejussione (risulterebbe l'incapienza della Società a garanzia).

Ciò premesso, per dovere di chiarezza, si segnala il principio di solidarietà dell'acquirente con il costruttore - attuatore nei confronti del Comune, principio per il quale, in caso di incapienza delle somme disponibili, subentrerebbe per il pagamento e il completamento delle opere di urbanizzazione l'acquirente.

*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 il 06.12.2006 al n° part. 7052 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 9.000.000,00 (capitale € 4.500.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 211998/31657 di rep. del 09.11.2006.
- Ipoteca Volontaria iscritta il 04.09.2012 al n° part. 2192 a favore di Cassa Rurale ed

Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 1.200.000,00 (capitale € 600.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 232248/45950 del 07.08.2012.

- Ipoteca Volontaria iscritta il 08.05.2014 al n° part. 898 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 1.080.000,00 (capitale € 540.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 237489/49973 del 16.04.2014.
- Ipoteca Volontaria iscritta il 07.08.2015 al n° part. 2015 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 1.700.000,00 (capitale € 850.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 241971/53529 del 05.08.2015.

A margine della presente risultano:

Trascrizione n° 3440 del 20.11.2017 – Frazionamento in quota: Atto Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 250816/60702 del 26.10.2017 e sugli immobili afferiscono le quote:

- n° 2: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 295 sub. 1 e 2.
- n° 3: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 294 sub. 1 e 2.
- n° 4: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 293 sub. 1 e 2.

- n° 5: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 293 sub. 1 e 2. *(NB: a parere dello scrivente trattasi del mappale 292 sub. 1 e 2)*
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° part. 1287 a favore di Condominio Via Giuliani n° 17, con sede in Bubbiano, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 41.500,00 (capitale € 21.083,44), derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pavia in data 15.02.2019 al n° 287/2019 di rep.

#### *4.2.10. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 03.11.2022 ai n.ri 21483/14243, n° 6426 di rep. del 03.10.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2020 s.r.l. e contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per la quota di 1/1.

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

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

L'immobile risulta edificato a seguito della DIA PG N° 3118 del 27.07.2015 e successiva SCIA di variante PG N° 3627 del 19.07.2017.

Dal confronto tra le tavole di progetto e lo stato dei luoghi non si rilevano particolari difformità.

Va però segnalato che sia la DIA del 2015 che la SCIA del 2017 sono scadute e sarà necessario procedere con una nuova pratica edilizia per dare seguito alle opere di ultimazione lavori.

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

Dal confronto tra le planimetrie depositate in data 07.08.2017 e lo stato dei luoghi non si riscontrano particolari difformità.

### **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 (Conserv. RR.II.).*

**NB:** l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene risulta dotato di rete fognaria autonoma, non collegata a collettori comunali, ma ad un impianto autonomo di fitodepurazione sito a Nord del PL. Tale impianto funziona con energia elettrica, al momento a carico del Comune. Risulterebbe in programma la realizzazione di una rete fognaria sovracomunale che dovrebbe raccogliere anche le acque reflue del P.L..

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Il Notaio Tiecco segnala come in data 27.12.2013 la società Costruzioni XXXXXXXXXXXX s.r.l con sede in Corsico abbia trasferito la propria sede sociale da Corsico a Vellezzo Bellini e come l'atto di trasferimento non risulti trascritto.

Dal 09.11.2006: Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico (MI), a seguito di atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006 e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro WWWWWW, con sede in Milano, per la quota di 1/1.

NB: l'atto riguarda i terreni Fg. 1, Mp 17 (27660 mq), 18 (16720 mq) e 206 (32490 mq).

Dal 20.12.2004 al 06.12.2006: WWWWWW, con sede in Milano, a seguito di atto di compravendita Notaio Aquaro Alfredo n° 117504/34736 di rep. del 20.12.2004 e trascritto a Pavia il 19.01.2005 al n° part. 513, contro ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3, ZZZZZZZZZZZZ nato a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3 e ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3.

In origine i beni sono pervenuti a ZZZZZZZZZZZZ, ZZZZZZZZZZZZ e ZZZZZZZZZZZZ in parte a seguito di Dichiarazione di Successione Legittima in morte di ZZZZZZZZZZZZ nato a Roncaro il ZZ.ZZ.ZZZZ e deceduto il 08.05.1970, presentata all'Ufficio del Registro di Corteolona il 05.05.1971 al n° 80/249 e trascritta a Pavia il 08.05.1971 al n° part. 2473 (Atto Notarile Pubblico di Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario a rogito Notaio Pogliani Pierluigi di Pavia n° 10629/3042 di rep. del 22.07.1970, trascritto a Pavia il 05.11.1970 al n° part. 5471), ed in parte in forza di titoli ante ventennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- DIA PG N° 3118 del 27.07.2015 presentata dalla Costruzioni XXXXXXXXXXXX srl per la costruzione di 6 villette a schiera su due piani.
- SCIA PG N° 3627 del 19.07.2017, variante in corso d'opera alla DIA.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Roncaro, l'immobile di Via Antonio Cassarà è inserito nel Tessuto Edificato o in fase di edificazione ed in particolare nel "Tessuto residenziale in trasformazione C1 con Piano attuativo vigente, in attuazione", zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

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

**Abitazione semindipendente, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e giardini posti sul fronte e sul retro (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino sul fronte e sul retro e portico;  
*Internamente* → soggiorno – cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio.
- ▲ Piano primo: disimpegno, due camere e bagno.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale **293** sub. 1, categoria: A/7, classe: 2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale: 130 mq, totale escluse aree scoperte: 128 mq, Via Antonino Cassarà snc, Piano: T – 1, rendita: € 284,05.
- ▲ Foglio 1, mappale **293** sub. 2, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 14 mq, superficie catastale totale: 18 mq, Via Antonino Cassarà snc, Piano: T, rendita: € 28,20.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 293, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 (Via Cassarà), Ovest: mappale 292, Sud: mappale 290, Est: mappale 294.

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO TERRA</b>			

<i>Esternamente</i>			
Box	15,36		Scarse
Giardino	45,00		Scarse
Cortile	54,00		Scarse
Portico	6,98	Nord	Scarse
<i>Internamente</i>			
Soggiorno – cucina	38,83	Nord – sud	Scarse
Disimpegno e Vano scala	8,63		Scarse
Ripostiglio	3,84		Scarse
Bagno	5,65	Sud	Scarse
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	6,26		Scarse
Camera A	15,77	Sud	Scarse
Camera B	11,55	Nord	Scarse
Bagno	7,85	Nord	Scarse

Altezza interna locali Piano terra: h 2,91 m, altezza interna locali Piano primo: h 2,85, altezza interna box Piano terra h 2,87 m (tutte le altezze sono da considerarsi al rustico).

Superficie Lorda complessiva P. Terra (abitazione):                   **mq    70,00**

Superficie Lorda complessiva P. Primo (abitazione):                   **mq    57,00**

Superficie Lorda complessiva Box Piano terra:                           **mq    18,00**

Superficie Calpestabile complessiva:                                       **mq    98,50**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 143,00**

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

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Fabbricato abitativo**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura in muratura e legno e copertura in tegole curve di cemento, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* interna di collegamento con gradini al rustico, in normali condizioni.

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

*Strutture verticali:* struttura mista in laterizio e in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

#### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* assenti, presenti solo i falsi telai, in condizioni accettabili.

*Infissi interni:* assenti, si trovano solo i falsi telai, in condizioni accettabili.

*Pareti esterne:* pareti intonacate, in condizioni accettabili.

*Pavim. interna:* assenti, solette al rustico.

*Rivestimenti interni:* assenti.

*Plafoni e pareti:* intonaco a civile, in condizioni accettabili.

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



*Box:* pareti intonacate al rustico, pavimento al rustico, impianto elettrico canalizzato, in condizioni accettabili.

*Area esterna:* incolta, area recintata sul fronte con muretto in mattoni, assenti parti in ferro, in modeste condizioni. Assenti recinzioni laterali e posteriore.

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* di fianco al cancello pedonale d'ingresso, solo predisposizione.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia, solo predisposizione.

*Idrico:* sottotraccia, solo predisposizione.

*Termico:* autonomo, solo predisposizione.

*Condizionamento:* solo predisposizione.

## **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, quindi con le **finiture non complete**, come da descrizione e con la **necessità di nuova pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori**.

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

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Roncaro. 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>
Villetta	143,00 mq			<b>€ 43.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 43.000,00** (euro quarantatremila/00).

Valore della quota di **1/1**: **€ 43.000,00** (euro quarantatremila/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: **€ 6.500,00**

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: **€ 6.500,00**

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

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

**36.500,00 (euro trentaseimilacinquecento/00).**

\*\*\*\*\*

**Lotto 10, quota di 1/1 indivisa – Mappale 294 sub 1 – 2 – 3**

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

**L. Abitazione semindipendente, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e giardini posti sul fronte e sul retro (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino sul fronte e sul retro e portico;  
*Internamente* → soggiorno – cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio.
- ▲ Piano primo: disimpegno, due camere e bagno.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale **294** sub. 1, categoria: A/7, classe: 2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale: 130 mq, totale escluse aree scoperte: 128 mq, Via Antonino Cassarà snc, Piano: T – 1, rendita: € 284,05.
- ▲ Foglio 1, mappale **294** sub. 2, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 14 mq, superficie catastale totale: 18 mq, Via Antonino Cassarà snc, Piano: T, rendita: € 28,20.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 294, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 (Via Cassarà), Ovest: mappale 293, Sud: mappale 290, Est: mappale 295.

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una abitazione semindipendente a due piani fuori terra con autorimessa posta a lato dell'abitazione e porzioni di terreno posti sul fronte e sul retro, facenti parte di un complesso

residenziale sito in Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino sul fronte e sul retro e portico;  
*Internamente* → soggiorno – cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio.
- ▲ Piano primo: disimpegno, due camere e bagno.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Antonio Cassarà attraverso cancelli pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via.

L'immobile ove è sita l'abitazione risulta essere stato edificato realizzato tra il 2015 e il 2017 (le planimetrie catastali sono del 07.08.2017) e attualmente risulta in totale stato di abbandono.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito dell'estrema periferia del comune di Roncaro, ai confini con la campagna. Il tessuto urbano limitrofo è costituito esclusivamente da edifici a due piani ad uso residenziale (villette) salvo quattro piccoli condomini a due piani ed un edificio pluriuso, attualmente non utilizzato.

Principali collegamenti pubblici: Roncaro è situata a circa 15 Km da Pavia e a circa 35 Km da Milano, Roncaro è collegata a Pavia con servizio di autolinea e dista circa 20 Km dai caselli autostradali più vicine, sulla A7 e sulla A21.

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

Al momento del sopralluogo in data 02.03.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione, ma in totale stato di abbandono, con materiale edile abbandonato, rifiuti edili ed invaso dai piccioni, con presenza di deiezioni organiche.

NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro necessitante di smaltimento specifico o di bonifica, non essendo visibile il bene nella sua interezza causa arbusti e altro.

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

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

periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, si relaziona quanto segue:

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

L'immobile è, come già indicato, nell'ambito di un Piano di Lottizzazione denominato "Le Oasi". Per il P.L. la Soc. WWWWWW, dante causa alla attuale debitrice esecutata, che è subentrata come soggetto giuridico attivo e passivo, ha stipulato con il Comune di Roncaro, Atto Notaio Quaggia di Milano NN 211996/31655 del 09.11.2006, apposita convenzione di lottizzazione.

La convenzione, inizialmente prevista della durata di sette anni, prorogata una prima volta di due anni dal Comune e poi di tre anni ai sensi della Legge 98/2013, con nuovo termine il 10.05.2018, risulterebbe quindi scaduta, non potendo, secondo lo scrivente, trovare applicazione le Proroghe di altri 3 e 1 anni, concedibili con le Leggi 120/2020 e 51/2022.

Per la convenzione era stata stipulata apposita fidejussione per circa € 1.377.000 a garanzia del completamento delle opere di urbanizzazione da parte del Lottizzante. Le opere risulterebbero solo parzialmente scrivente e lo scrivente non è a conoscenza della totale o parziale escussione della fidejussione (risulterebbe l'incapienza della Società a garanzia).

Ciò premesso, per dovere di chiarezza, si segnala il principio di solidarietà dell'acquirente con il costruttore - attuatore nei confronti del Comune, principio per il quale, in caso di incapienza delle somme disponibili, subentrerebbe per il pagamento e il completamento delle opere di urbanizzazione l'acquirente.

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 il 06.12.2006 al n° part. 7052 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 9.000.000,00 (capitale € 4.500.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 211998/31657 di rep. del 09.11.2006.
- Ipoteca Volontaria iscritta il 04.09.2012 al n° part. 2192 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 1.200.000,00 (capitale € 600.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 232248/45950 del 07.08.2012.
- Ipoteca Volontaria iscritta il 08.05.2014 al n° part. 898 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 1.080.000,00 (capitale € 540.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 237489/49973 del 16.04.2014.
- Ipoteca Volontaria iscritta il 07.08.2015 al n° part. 2015 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 1.700.000,00 (capitale € 850.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 241971/53529 del 05.08.2015.

A margine della presente risultano:

Trascrizione n° 3440 del 20.11.2017 – Frazionamento in quota: Atto Notaio Luciano

Quaggia di Milano n° 250816/60702 del 26.10.2017 e sugli immobili afferiscono le quote:

- n° 2: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 295 sub. 1 e 2.
  - n° 3: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 294 sub. 1 e 2.
  - n° 4: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 293 sub. 1 e 2.
  - n° 5: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 293 sub. 1 e 2. *(NB: a parere dello scrivente trattasi del mappale 292 sub. 1 e 2)*
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° part. 1287 a favore di Condominio Via Giuliani n° 17, con sede in Bubbiano, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 41.500,00 (capitale € 21.083,44), derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pavia in data 15.02.2019 al n° 287/2019 di rep.

#### *4.2.11. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 03.11.2022 ai n.ri 21483/14243, n° 6426 di rep. del 03.10.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2020 s.r.l. e contro Costruzioni XXXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per la quota di 1/1.

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

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

L'immobile risulta edificato a seguito della DIA PG N° 3118 del 27.07.2015 e successiva SCIA di variante PG N° 3627 del 19.07.2017.

Dal confronto tra le tavole di progetto e lo stato dei luoghi non si rilevano particolari difformità.

Va però segnalato che sia la DIA del 2015 che la SCIA del 2017 sono scadute e sarà necessario procedere con una nuova pratica edilizia per dare seguito alle opere di ultimazione lavori.

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

Dal confronto tra le planimetrie depositate in data 07.08.2017 e lo stato dei luoghi non si riscontrano particolari difformità.

### **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 (Conserv. RR.II.).*

**NB:** l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene risulta dotato di rete fognaria autonoma, non collegata a collettori comunali, ma ad un impianto autonomo di fitodepurazione sito a Nord del PL. Tale impianto funziona con energia elettrica, al momento a carico del Comune. Risulterebbe in programma la realizzazione di una rete fognaria sovracomunale che dovrebbe raccogliere anche le acque reflue del P.L..

### **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità



Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Il Notaio Tiecco segnala come in data 27.12.2013 la società Costruzioni XXXXXXXXXXXX s.r.l con sede in Corsico abbia trasferito la propria sede sociale da Corsico a Vellezzo Bellini e come l'atto di trasferimento non risulti trascritto.

Dal 09.11.2006: Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico (MI), a seguito di atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006 e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro WWWWWW, con sede in Milano, per la quota di 1/1.

NB: l'atto riguarda i terreni Fg. 1, Mp 17 (27660 mq), 18 (16720 mq) e 206 (32490 mq).

Dal 20.12.2004 al 06.12.2006: WWWWWW, con sede in Milano, a seguito di atto di compravendita Notaio Aquaro Alfredo n° 117504/34736 di rep. del 20.12.2004 e trascritto a Pavia il 19.01.2005 al n° part. 513, contro ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3, ZZZZZZZZZZZZ nato a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3 e ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3.

In origine i beni sono pervenuti a ZZZZZZZZZZZZ, ZZZZZZZZZZZZ e ZZZZZZZZZZZZ in parte a seguito di Dichiarazione di Successione Legittima in morte di ZZZZZZZZZZZZ nato a Roncaro il ZZ.ZZ.ZZZZ e deceduto il 08.05.1970, presentata all'Ufficio del Registro di Corteolona il 05.05.1971 al n° 80/249 e trascritta a Pavia il 08.05.1971 al n° part. 2473 (Atto Notarile Pubblico di Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario a rogito Notaio Pogliani Pierluigi di Pavia n° 10629/3042 di rep. del 22.07.1970, trascritto a Pavia il 05.11.1970 al n° part. 5471), ed in parte in forza di titoli ante ventennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- DIA PG N° 3118 del 27.07.2015 presentata dalla Costruzioni XXXXXXXXXXXX srl per la costruzione di 6 villette a schiera su due piani.
- SCIA PG N° 3627 del 19.07.2017, variante in corso d'opera alla DIA.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Roncaro, l'immobile di Via Antonio Cassarà è inserito nel Tessuto Edificato o in fase di edificazione ed in particolare nel "Tessuto residenziale in trasformazione C1 con Piano attuativo vigente, in attuazione", zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

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

**Abitazione semindipendente, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e giardini posti sul fronte e sul retro (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ⤴ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino sul fronte e sul retro e portico;  
*Internamente* → soggiorno – cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio.
- ⤴ Piano primo: disimpegno, due camere e bagno.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ⤴ Foglio 1, mappale **294** sub. 1, categoria: A/7, classe: 2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale: 130 mq, totale escluse aree scoperte: 128 mq, Via Antonino Cassarà snc, Piano: T – 1, rendita: € 284,05.
- ⤴ Foglio 1, mappale **294** sub. 2, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 14 mq, superficie catastale totale: 18 mq, Via Antonino Cassarà snc, Piano: T, rendita: € 28,20.

Intestato a:

▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 294, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 ((Via Cassarà), Ovest: mappale 293, Sud: mappale 290, Est: mappale 295.

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO TERRA</b>			
<i>Esternamente</i>			
Box	15,36		Scarse
Giardino	45,00		Scarse
Cortile	54,00		Scarse
Portico	6,98	Nord	Scarse
<i>Internamente</i>			
Soggiorno – cucina	38,83	Nord – sud	Scarse
Disimpegno e Vano scala	8,63		Scarse
Ripostiglio	3,84		Scarse
Bagno	5,65	Sud	Scarse

<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	6,26		Scarse
Camera A	15,77	Sud	Scarse
Camera B	11,55	Nord	Scarse
Bagno	7,85	Nord	Scarse

Altezza interna locali Piano terra: h 2,91 m, altezza interna locali Piano primo: h 2,85, altezza interna box Piano terra h 2,87 m (tutte le altezze sono da considerarsi al rustico).

Superficie Lorda complessiva P. Terra (abitazione): **mq 70,00**

Superficie Lorda complessiva P. Primo (abitazione): **mq 57,00**

Superficie Lorda complessiva Box Piano terra: **mq 18,00**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 98,50**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 143,00**

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

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Fabbricato abitativo**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura in muratura e legno e copertura in tegole curve di cemento, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* interna di collegamento con gradini al rustico, in normali condizioni.

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

*Strutture verticali:* struttura mista in laterizio e in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* assenti, presenti solo i falsi telai, in condizioni accettabili.

*Infissi interni:* assenti, si trovano solo i falsi telai, in condizioni accettabili.

*Pareti esterne:* pareti intonacate, in condizioni accettabili.

*Pavim. interna:* assenti, solette al rustico.

*Rivestimenti interni:* assenti.

*Plafoni e pareti:* intonaco a civile, in condizioni accettabili.

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

*Box:* pareti intonacate al rustico, pavimento al rustico, impianto elettrico canalizzato, in condizioni accettabili.

*Area esterna:* incolta, area recintata sul fronte con muretto in mattoni, assenti parti in ferro, in modeste condizioni. Assenti recinzioni laterali e posteriore.

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* di fianco al cancello pedonale d'ingresso, solo predisposizione.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia, solo predisposizione.

*Idrico:* sottotraccia, solo predisposizione.

*Termico:* autonomo, solo predisposizione.

*Condizionamento:* solo predisposizione.

## **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, quindi con le **finiture non complete**, come da descrizione e con la **necessità di nuova pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori**.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Roncaro. 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
Villetta	143,00 mq			<b>€ 43.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 43.000,00** (euro quarantatremila/00).

Valore della quota di **1/1**: **€ 43.000,00** (euro quarantatremila/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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 6.500,00**

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:	<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>€ 6.500,00</b>

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

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € **36.500,00 (euro trentaseimilacinquecento/00)**.

\*\*\*\*\*

### **Lotto 11, quota di 1/1 indivisa - Mappale 295 sub 1 – 2 – 3**

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

**M. Abitazione semindipendente, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e giardini posti sul fronte e sul retro (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ⤴ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino sul fronte e sul retro e portico;  
*Internamente* → soggiorno – cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio.
- ⤴ Piano primo: disimpegno, due camere e bagno.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ⤴ Foglio 1, mappale **295** sub. 1, categoria: A/7, classe: 2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale: 130 mq, totale escluse aree scoperte: 128 mq, Via Antonino Cassarà snc, Piano: T – 1, rendita: € 284,05.
- ⤴ Foglio 1, mappale **295** sub. 2, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 14 mq, superficie

catastale totale: 18 mq, Via Antonino Cassarà snc, Piano: T, rendita: € 28,20.

Intestato a:

▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 295, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 (Via Cassarà), Ovest: mappale 294, Sud: mappale 290, Est: mappale 296.

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una abitazione semindipendente a due piani fuori terra con autorimessa posta a lato dell'abitazione e porzioni di terreno posti sul fronte e sul retro, facenti parte di un complesso residenziale sito in Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino sul fronte e sul retro e portico;  
*Internamente* → soggiorno – cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio.
- ▲ Piano primo: disimpegno, due camere e bagno.

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente dalla Via Antonio Cassarà attraverso cancelli pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via.

L'immobile ove è sita l'abitazione risulta essere stato edificato realizzato tra il 2015 e il 2017 (le planimetrie catastali sono del 07.08.2017) e attualmente risulta in totale stato di abbandono.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito dell'estrema periferia del comune di Roncaro, ai confini con la campagna. Il tessuto urbano limitrofo è costituito esclusivamente da edifici a due piani ad uso residenziale (villette) salvo quattro piccoli condomini a due piani ed un edificio pluriuso, attualmente non utilizzato.



Principali collegamenti pubblici: Roncaro è situata a circa 15 Km da Pavia e a circa 35 Km da Milano, Roncaro è collegata a Pavia con servizio di autolinea e dista circa 20 Km dai caselli autostradali più vicine, sulla A7 e sulla A21.

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

Al momento del sopralluogo in data 02.03.2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava non abitato e ancora in fase di costruzione, ma in totale stato di abbandono, invaso dai piccioni, con presenza di deiezioni organiche.

NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro necessitante di smaltimento specifico o di bonifica, non essendo visibile il bene nella sua interezza causa arbusti e altro.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, si relaziona quanto segue:

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

L'immobile è, come già indicato, nell'ambito di un Piano di Lottizzazione denominato "Le Oasi". Per il P.L. la Soc. WWWWWW, dante causa alla attuale debitrice esecutata, che è subentrata come soggetto giuridico attivo e passivo, ha stipulato con il Comune di Roncaro, Atto Notaio Quaggia di Milano NN 211996/31655 del 09.11.2006, apposita convenzione di lottizzazione.

La convenzione, inizialmente prevista della durata di sette anni, prorogata una prima volta di due anni dal Comune e poi di tre anni ai sensi della Legge 98/2013, con nuovo termine il 10.05.2018, risulterebbe quindi scaduta, non potendo, secondo lo scrivente, trovare applicazione le Proroghe di altri 3 e 1 anni, concedibili con le Leggi 120/2020 e 51/2022.

Per la convenzione era stata stipulata apposita fidejussione per circa € 1.377.000 a garanzia del completamento delle opere di urbanizzazione da parte del Lottizzante. Le opere risulterebbero solo parzialmente scritte e lo scrivente non è a conoscenza della totale o parziale escussione della fidejussione (risulterebbe l'incapienza della Società a garanzia).

Ciò premesso, per dovere di chiarezza, si segnala il principio di solidarietà dell'acquirente con il costruttore - attuatore nei confronti del Comune, principio per il quale, in caso di incapienza delle somme disponibili, subentrerebbe per il pagamento e il completamento delle opere di urbanizzazione l'acquirente.

*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 il 06.12.2006 al n° part. 7052 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 9.000.000,00 (capitale € 4.500.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 211998/31657 di rep. del 09.11.2006.
- Ipoteca Volontaria iscritta il 04.09.2012 al n° part. 2192 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 1.200.000,00 (capitale € 600.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 232248/45950 del 07.08.2012.

- Ipoteca Volontaria iscritta il 08.05.2014 al n° part. 898 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 1.080.000,00 (capitale € 540.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 237489/49973 del 16.04.2014.
- Ipoteca Volontaria iscritta il 07.08.2015 al n° part. 2015 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 1.700.000,00 (capitale € 850.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 241971/53529 del 05.08.2015.

A margine della presente risultano:

Trascrizione n° 3440 del 20.11.2017 – Frazionamento in quota: Atto Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 250816/60702 del 26.10.2017 e sugli immobili afferiscono le quote:

- n° 2: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 295 sub. 1 e 2.
  - n° 3: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 294 sub. 1 e 2.
  - n° 4: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 293 sub. 1 e 2.
  - n° 5: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 293 sub. 1 e 2. *(NB: a parere dello scrivente trattasi del mappale 292 sub. 1 e 2)*
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° part. 1287 a favore di Condominio Via

Giuliani n° 17, con sede in Bubbiano, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 41.500,00 (capitale € 21.083,44), derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pavia in data 15.02.2019 al n° 287/2019 di rep.

#### *4.2.12. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 03.11.2022 ai n.ri 21483/14243, n° 6426 di rep. del 03.10.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2020 s.r.l. e contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per la quota di 1/1.

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

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

L'immobile risulta edificato a seguito della DIA PG N° 3118 del 27.07.2015 e successiva SCIA di variante PG N° 3627 del 19.07.2017.

Dal confronto tra le tavole di progetto e lo stato dei luoghi non si rilevano particolari difformità.

Va però segnalato che sia la DIA del 2015 che la SCIA del 2017 sono scadute e sarà necessario procedere con una nuova pratica edilizia per dare seguito alle opere di ultimazione lavori.

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

Dal confronto tra le planimetrie depositate in data 07.08.2017 e lo stato dei luoghi non si riscontrano particolari difformità.

### **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 (Conserv. RR.II.).*

**NB:** l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene risulta dotato di rete fognaria autonoma, non collegata a collettori comunali, ma ad un impianto autonomo di fitodepurazione sito a Nord del PL. Tale impianto funziona con energia elettrica, al momento a carico del Comune. Risulterebbe in programma la realizzazione di una rete fognaria sovracomunale che dovrebbe raccogliere anche le acque reflue del P.L..

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Il Notaio Tiecco segnala come in data 27.12.2013 la società Costruzioni XXXXXXXXXXXX s.r.l con sede in Corsico abbia trasferito la propria sede sociale da Corsico a Vellezzo Bellini e come l'atto di trasferimento non risulti trascritto.

Dal 09.11.2006: Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico (MI), a seguito di atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006 e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro WWWWWW, con sede in Milano, per la quota di 1/1.

NB: l'atto riguarda i terreni Fg. 1, Mp 17 (27660 mq), 18 (16720 mq) e 206 (32490 mq).

Dal 20.12.2004 al 06.12.2006: WWWWWW, con sede in Milano, a seguito di atto di compravendita Notaio Aquaro Alfredo n° 117504/34736 di rep. del 20.12.2004 e trascritto a

Pavia il 19.01.2005 al n° part. 513, contro ZZZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3, ZZZZZZZZZZZZZZ nato a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3 e ZZZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3.

In origine i beni sono pervenuti a ZZZZZZZZZZZZZZ, ZZZZZZZZZZZZZZ e ZZZZZZZZZZZZZZ in parte a seguito di Dichiarazione di Successione Legittima in morte di ZZZZZZZZZZZZZZ nato a Roncaro il ZZ.ZZ.ZZZZ e deceduto il 08.05.1970, presentata all'Ufficio del Registro di Corteolona il 05.05.1971 al n° 80/249 e trascritta a Pavia il 08.05.1971 al n° part. 2473 (Atto Notarile Pubblico di Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario a rogito Notaio Pogliani Pierluigi di Pavia n° 10629/3042 di rep. del 22.07.1970, trascritto a Pavia il 05.11.1970 al n° part. 5471), ed in parte in forza di titoli ante ventennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'immobile principale risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- DIA PG N° 3118 del 27.07.2015 presentata dalla Costruzioni XXXXXXXXXXXX srl per la costruzione di 6 villette a schiera su due piani.
- SCIA PG N° 3627 del 19.07.2017, variante in corso d'opera alla DIA.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Roncaro, l'immobile di Via Antonio Cassarà è inserito nel Tessuto Edificato o in fase di edificazione ed in particolare nel "Tessuto residenziale in trasformazione C1 con Piano attuativo vigente, in attuazione", zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

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

**Abitazione semindipendente, ad uso residenziale, a due piani fuori terra con autorimessa posta a Piano terra a lato dell'abitazione e giardini posti sul fronte e sul retro (quota di proprietà di 1/1)** sita in Comune di Roncaro (PV), Via Antonio Cassarà snc; il tutto risulta

inserito all'interno di un complesso residenziale.

L'immobile abitativo risulta così internamente suddiviso:

- ▲ Piano terra: *Esternamente* → Box, giardino sul fronte e sul retro e portico;  
*Internamente* → soggiorno – cucina, disimpegno, vano scala, bagno e ripostiglio.
- ▲ Piano primo: disimpegno, due camere e bagno.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Roncaro (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale **295** sub. 1, categoria: A/7, classe: 2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale: 130 mq, totale escluse aree scoperte: 128 mq, Via Antonino Cassarà snc, Piano: T – 1, rendita: € 284,05.
- ▲ Foglio 1, mappale **295** sub. 2, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 14 mq, superficie catastale totale: 18 mq, Via Antonino Cassarà snc, Piano: T, rendita: € 28,20.

Intestato a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 295, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 (Via Cassarà), Ovest: mappale 294, Sud: mappale 290, Est: mappale 296.

Il bene è pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO TERRA</b>			
<i>Esternamente</i>			
Box	15,36		Scarse

Giardino	45,00		Scarse
Cortile	54,00		Scarse
Portico	6,98	Nord	Scarse
<i>Internamente</i>			
Soggiorno – cucina	38,83	Nord – sud	Scarse
Disimpegno e Vano scala	8,63		Scarse
Ripostiglio	3,84		Scarse
Bagno	5,65	Sud	Scarse
<b>PIANO PRIMO</b>			
Disimpegno	6,26		Scarse
Camera A	15,77	Sud	Scarse
Camera B	11,55	Nord	Scarse
Bagno	7,85	Nord	Scarse

Altezza interna locali Piano terra: h 2,91 m, altezza interna locali Piano primo: h 2,85, altezza interna box Piano terra h 2,87 m (tutte le altezze sono da considerarsi al rustico).

Superficie Lorda complessiva P. Terra (abitazione): **mq 70,00**

Superficie Lorda complessiva P. Primo (abitazione): **mq 57,00**

Superficie Lorda complessiva Box Piano terra: **mq 18,00**

Superficie Calpestabile complessiva: **mq 98,50**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 143,00**

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

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)



Nessuno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Fabbricato abitativo**

#### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura in muratura e legno e copertura in tegole curve di cemento, canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in normali condizioni.

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* interna di collegamento con gradini al rustico, in normali condizioni.

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

*Strutture verticali:* struttura mista in laterizio e in C.A., in normali condizioni, per quanto visibile.

#### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* serramenti in legno e vetrocamera con oscuramenti a gelosia in alluminio, in condizioni accettabili.

*Infissi interni:* porta di ingresso blindata, porte interne assenti, si trovano solo i falsi telai, in condizioni accettabili.

*Pareti esterne:* pareti intonacate, in condizioni accettabili.

*Pavim. interna:* assenti, solette al rustico.

*Rivestimenti interni:* assenti.

*Plafoni e pareti:* intonaco a civile, in condizioni accettabili.

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

*Box:* pareti intonacate al rustico, pavimento al rustico, impianto elettrico

canalizzato, in condizioni accettabili.

*Area esterna:* incolta, area recintata sul fronte con muretto in mattoni, assenti parti in ferro, in modeste condizioni. Assenti recinzioni laterali e posteriore.

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* di fianco al cancello pedonale d'ingresso, solo predisposizione.

*Elettrico:* abitazione: sottotraccia, solo predisposizione.

*Idrico:* sottotraccia, solo predisposizione.

*Termico:* autonomo, solo predisposizione.

*Condizionamento:* solo predisposizione.

## **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, quindi con le **finiture non complete**, come da descrizione e con la **necessità di nuova pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori**.

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

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Roncaro. 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
Villetta	143,00 mq			<b>€ 46.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 46.000,00** (euro quarantaseimila/00).

Valore della quota di **1/1**: **€ 46.000,00** (euro quarantaseimila/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: **€ 7.000,00**

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: **€ 7.000,00**

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

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 39.000,00** (euro trentanovemila/00).

\*\*\*\*\*

**Lotto 12**, quota di 1/1 indivisa – Mappali 290 -218 – 221 - 222

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

**N. Terreni incolti (quota di proprietà di 1/1)** siti in Comune di Roncaro (PV), tra la Via Cassarà e Terranova.

Gli immobili risultano così censiti al N.C.T. del Comune di Roncaro (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale **290**, qualità: Semin. Irrig., classe: 02, consistenza: 3.841,00 mq, R.D. € 46,62, R.A. € 26,78.
- ▲ Foglio 1, mappale **218**, qualità: Semin. Irrig., classe: 02, consistenza: 4.601,00 mq, R.D. € 55,84, R.A. € 32,08.
- ▲ Foglio 1, mappale **221**, qualità: Semin. Irrig., classe: 02, consistenza: 2.360,00 mq, R.D. € 28,64, R.A. € 16,45.
- ▲ Foglio 1, mappale **222**, qualità: Semin. Irrig., classe: 02, consistenza: 1.887,00 mq, R.D. € 22,90, R.A. € 13,16.

Intestati a:

- ▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 290, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 226 (Via Cassarà), 291, 292, 293, 294, 295 e 296, Ovest: mappale 226 (Strada di lottizzazione), Sud: mappale 226 (Strada di lottizzazione, Via Agnesi), Est: mappali 226 (Via Terranova) e 291.

Coerenze in corpo della particella 218, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 (Strada di lottizzazione, Via Agnesi), Ovest: mappale 225, Sud: mappale 226 (Strada di lottizzazione, Vic. Casalegno), Est: mappale 226 (Via Terranova).

Coerenze in corpo della particella 221, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 (Strada di lottizzazione (Vic. Casalegno), Ovest: mappale 225, Sud: mappale 226 (Strada di lottizzazione, Vic. Mantegazza), Est: mappale 226 (Via Terranova).

Coerenze in corpo della particella 222, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 (Strada di lottizzazione, Vic. Mantegazza), Ovest: mappale 225, Sud: mappale 225, Est: mappale 226 (Via Terranova).

I beni sono pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di quattro lotti di terreno, tutti incolti, non accessibili e in abbandono, sito in Roncaro (PV), tra la Via Cassarà e Terranova, nell'ambito di un più vasto PL. I quattro terreni sono adiacenti, separati tra loro dalla viabilità di PL (Via Agnesi, Vicolo Casalegno e Vicolo Mantegazza) mai completata.

L'accesso al terreno si pratica direttamente dalle suddette Vie Cassarà e Terranova, ove risultano presenti dei muretti a delimitazione delle aree di cantiere (con porzioni di rete in plastica) e dei cancelli di cantiere in corrispondenza delle vie del PL.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inseriscono i terreni è nell'ambito dell'estrema periferia del comune di Roncaro, ai confini con la campagna. Il tessuto urbano limitrofo è costituito esclusivamente da edifici a due piani ad uso residenziale (villette) salvo quattro piccoli condomini a due piani ed un edificio pluriuso, attualmente non utilizzato.

Principali collegamenti pubblici: Roncaro è situata a circa 15 Km da Pavia e a circa 35 Km da Milano, Roncaro è collegata a Pavia con servizio di autolinea e dista circa 20 Km dai caselli autostradali più vicine, sulla A7 e sulla A21.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento dei sopralluoghi in data 02.03.2023 e 06.06.2023 i terreni oggetto di pignoramento risultavano incolti ed in totale stato di abbandono.

NB: Si formula espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti od altro necessitante di smaltimento specifico o di bonifica, non essendo visibile nella sua interezza il terreno causa l'inaccessibilità dovuta a piante, arbusti e altro.

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

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, si relaziona quanto segue:

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

I terreni sono, come già indicato, inseriti nell'ambito di un Piano di Lottizzazione denominato "Le Oasi". Per il P.L. la Soc. WWWWWW, dante causa alla attuale debitrice esecutata, che è subentrata come soggetto giuridico attivo e passivo, ha stipulato con il Comune di Roncaro, Atto Notaio Quaggia di Milano NN 211996/31655 del 09.11.2006, apposita convenzione di lottizzazione.

La convenzione, inizialmente prevista della durata di sette anni, prorogata una prima volta di due anni dal Comune e poi di tre anni ai sensi della Legge 98/2013, con nuovo termine il 10.05.2018, risulterebbe quindi scaduta, non potendo, secondo lo scrivente, trovare applicazione le Proroghe di altri 3 e 1 anni, concedibili con le Leggi 120/2020 e 51/2022.

Per la convenzione era stata stipulata apposita fidejussione per circa € 1.377.000 a garanzia del completamento delle opere di urbanizzazione da parte del Lottizzante. Le opere risulterebbero solo parzialmente scritte e lo scrivente non è a conoscenza della totale o parziale escussione della fidejussione (risulterebbe l'incapienza della Società a garanzia).

Ciò premesso, per dovere di chiarezza, si segnala il principio di solidarietà dell'acquirente con il costruttore - attuatore nei confronti del Comune, principio per il quale, in caso di incapienza

delle somme disponibili, subentrerebbe per il pagamento e il completamento delle opere di urbanizzazione l'acquirente.

NB: si fa altresì presente come la viabilità a servizio delle aree, ossia le Vie Agnesi, Casalegno e il Vicolo Mantegazza non siano realizzati, essendo presente solo l'innesto sulla Via Terranova. Le strade andrebbero realizzate sul Mappale 226 che costituisce tutta la viabilità del PL ed è ancora di proprietà del debitore esecutato, non risultando eseguita la cessione al comune.

*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 il 06.12.2006 al n° part. 7052 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 9.000.000,00 (capitale € 4.500.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 211998/31657 di rep. del 09.11.2006.
- Ipoteca Volontaria iscritta il 04.09.2012 al n° part. 2192 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, per complessivi € 1.200.000,00 (capitale € 600.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 232248/45950 del 07.08.2012.
- Ipoteca Volontaria iscritta il 08.05.2014 al n° part. 898 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 1.080.000,00 (capitale € 540.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 237489/49973 del 16.04.2014.

- Ipoteca Volontaria iscritta il 07.08.2015 al n° part. 2015 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Binasco, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 1.700.000,00 (capitale € 850.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 241971/53529 del 05.08.2015.

A margine della presente risultano:

Trascrizione n° 3440 del 20.11.2017 – Frazionamento in quota: Atto Notaio Luciano Quaggia di Milano n° 250816/60702 del 26.10.2017 e sugli immobili afferiscono le quote:

- n° 2: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 295 sub. 1 e 2.
  - n° 3: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 294 sub. 1 e 2.
  - n° 4: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 293 sub. 1 e 2.
  - n° 5: Ipoteca € 284.000,00 (capitale € 142.000,00). Immobile fg. 1, mappale 293 sub. 1 e 2. *(NB: a parere dello scrivente trattasi del mappale 292 sub. 1 e 2)*
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.05.2019 al n° part. 1287 a favore di Condominio Via Giuliani n° 17, con sede in Bubbiano, contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, per complessivi € 41.500,00 (capitale € 21.083,44), derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pavia in data 15.02.2019 al n° 287/2019 di rep.

#### 4.2.13. Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 03.11.2022 ai n.ri



21483/14243, n° 6426 di rep. del 03.10.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2020 s.r.l. e contro Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Vellezzo Bellini, 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, come già indicato, sono oggetto del PL, costituendo porzioni destinate a più lotti. Risultano, per quanto è possibile vedere, eseguite solo minime opere relative al PL, quali bassi muretti di recinzione sulle vie Cassarà e Terranova. Mancano, per quanto visibile, tutte le opere di urbanizzazione relative alla viabilità interclusa, ossia alla Via Agnesi e ai Vicoli Casalegno e Mantegazza.

Nella valutazione si terrà conto della circostanza, non indicando ulteriori costi a detrazione per la realizzazione delle opere, non essendo certa l'escussione della fideiussione da parte del Comune.

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

Al momento i terreni sono ineditati e si dovrà procedere a nuova perimetrazione, viste le condizioni in cui versano, per individuare la viabilità di PL da cedere al Comune.

Nella valutazione si terrà conto della circostanza, non indicando ulteriori costi a detrazione per la realizzazione delle opere, non essendo certa l'escussione della fideiussione da parte del Comune.

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

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un terreno 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 (Conserv. RR.II.).*

**NB:** l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i beni risulta dotato di rete fognaria autonoma, non collegata a collettori comunali, ma ad un impianto autonomo di fitodepurazione sito a Nord del PL. Tale impianto funziona con energia elettrica, al momento a carico del Comune. Risulterebbe in programma la realizzazione di una rete fognaria sovracomunale che dovrebbe raccogliere anche le acque reflue del P.L..

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.01.2024 con i Repertori aggiornati al 04.01.2024. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Il Notaio Tiecco segnala come in data 27.12.2013 la società Costruzioni XXXXXXXXXXXX s.r.l con sede in Corsico abbia trasferito la propria sede sociale da Corsico a Vellezzo Bellini e come l'atto di trasferimento non risulti trascritto.

Dal 09.11.2006: Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico (MI), a seguito di atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006 e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro WWWWWW, con sede in Milano, per la quota di 1/1.

NB: l'atto riguarda i terreni Fg. 1, Mp 17 (27660 mq), 18 (16720 mq) e 206 (32490 mq).

Dal 20.12.2004 al 06.12.2006: WWWWWW, con sede in Milano, a seguito di atto di compravendita Notaio Aquaro Alfredo n° 117504/34736 di rep. del 20.12.2004 e trascritto a Pavia il 19.01.2005 al n° part. 513, contro ZZZZZZZZZZZZ nata a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3, ZZZZZZZZZZZZ nato a Milano il ZZ.ZZ.ZZZZ, per la quota di 1/3 e

In origine i beni sono pervenuti a ZZZZZZZZZZZZ, ZZZZZZZZZZZZ e ZZZZZZZZZZZZ in parte a seguito di Dichiarazione di Successione Legittima in morte di ZZZZZZZZZZZZ nato a Roncaro il ZZ.ZZ.ZZZZ e deceduto il 08.05.1970, presentata all'Ufficio del Registro di Corteolona il 05.05.1971 al n° 80/249 e trascritta a Pavia il 08.05.1971 al n° part. 2473 (Atto Notarile Pubblico di Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario a rogito Notaio Pogliani Pierluigi di Pavia n° 10629/3042 di rep. del 22.07.1970, trascritto a Pavia il 05.11.1970 al n° part. 5471), ed in parte in forza di titoli ante ventennio.

I terreni costituenti il presente lotto, pur inseriti nel Piano di Lottizzazione, non risultano interessati da alcuna pratica edilizia, anche scaduta.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Landriano, l'immobile di Via Fratelli Cervi n° 7 è inserito nel Tessuto Edificato o in fase di Edificazione ed in particolare nel “Tessuto residenziale in trasformazione C1 con Piano attuativo vigente, in attuazione”, zone regolamentate dalle N.A. del Piano delle Regole.

**N. Terreni incolti (quota di proprietà di 1/1)** siti in Comune di Roncaro (PV), tra la Via Cassarà e Terranova.

▲ Foglio 1, mappale **290**, qualità: Semin. Irrig., classe: 02, consistenza: 3.841,00 mq, R.D. € 46,62, R.A. € 26,78.  
 ▲ Foglio 1, mappale **218**, qualità: Semin. Irrig., classe: 02, consistenza: 4.601,00 mq, R.D. € 55,84, R.A. € 32,08.  
 ▲ Foglio 1, mappale **221**, qualità: Semin. Irrig., classe: 02, consistenza: 2.360,00 mq, R.D. € 28,64, R.A. € 16,45.

▲ Foglio 1, mappale **222**, qualità: Semin. Irrig., classe: 02, consistenza: 1.887,00 mq, R.D. € 22,90, R.A. € 13,16.

Intestati a:

▲ Costruzioni XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 290, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 226 (Via Cassarà), 291, 292, 293, 294, 295 e 296, Ovest: mappale 226 (Strada di lottizzazione), Sud: mappale 226 (Strada di lottizzazione, Via Agnesi), Est: mappali 226 (Via Terranova) e 291.

Coerenze in corpo della particella 218, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 (Strada di lottizzazione, Via Agnesi), Ovest: mappale 225, Sud: mappale 226 (Strada di lottizzazione, Vic. Casalegno), Est: mappale 226 (Via Terranova).

Coerenze in corpo della particella 221, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 (Strada di lottizzazione (Vic. Casalegno), Ovest: mappale 225, Sud: mappale 226 (Strada di lottizzazione, Vic. Mantegazza), Est: mappale 226 (Via Terranova).

Coerenze in corpo della particella 222, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappale 226 (Strada di lottizzazione, Vic. Mantegazza), Ovest: mappale 225, Sud: mappale 225, Est: mappale 226 (Via Terranova).

I beni sono pervenuto alla società Costruzioni XXXXXXXXXXXX, con sede in Corsico, tramite atto di compravendita Notaio Quaggia Luciano di Milano n° 211997/31656 di rep. del 09.11.2006, registrato a Milano 4 il 01.12.2006 al n° 17589 Serie 1T e trascritto a Pavia il 06.12.2006 al n° part. 16434, contro la società WWWWWW, con sede in Milano.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie (mq)</b>		<b>Condizioni</b>
Terreno Mp 290	3.841,00		Pessime
Terreno Mp 218	4.601,00		Pessime

Terreno Mp 221	2.360,00		Pessime
Terreno Mp 222	1.887,00		Pessime

Superficie cataste complessiva terreni: **mq 12.689,00**

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## 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 Roncaro. Osservatori del mercato immobiliare.

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

### 8.3. Valutazione delle superfici

Quale criterio di valutazione si è considerata la potenzialità edificatoria del Piano di Lottizzazione, che, allo stato attuale, consentirebbe una edificabilità di circa 16,800 mc, pari a circa 38 unità abitative.

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Terreni	12.689,00 mq			<b>€ 280.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 280.000,00** (euro duecentoottantamila/00).

Valore della quota di 1/1: € 280.000,00 (euro duecentoottantamila/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 insolite nel biennio

anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 42.000,00

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: € 42.000,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € 238.000,00 (euro duecentotrentottomila/00).

\*\*\*\*\*

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

Vigevano, lì 08.03.2024

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

**Allegati:**

- Planimetrie immobili (stato di fatto),
- Fotografie,
- Visure Catastale C.U.,
- Stralcio mappa C.T.,
- Elaborato planimetrico,
- Copie schede catastali,
- Copia atto di compravendita,
- Copia preliminare compravendita Mappale 247,
- Certificato di Destinazione Urbanistica,
- Stralci P.L. e pratiche edilizie,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.