

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

**ARDIZZON Geometra Miryam**

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: [miriam@studiogei.it](mailto:miriam@studiogei.it)

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



## TRIBUNALE DI PAVIA

**Esecuzione Immobiliare 349/2024 R.G.E.**

**SESTANTE FINANCE S.R.L.**

**Contro**

-----  
(EREDITA' GIACENTE)  
-----

**Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Francesca CLARIS APPIANI**

**RELAZIONE TECNICA**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**



## BENI IN BORGARELLO (PV)

### Compendio Immobiliare Unico in proprietà superficiaria in assenza di riscatto del diritto di superficie con vincolo di prezzo EREDITA' GIACENTE

Esecuzione Immobiliare 349/2024 promossa da SESANTE FINANCE S.R.L. con atto di pignoramento del 06/08/2024 Repertorio 6267 contro

Compendio Immobiliare Unico composto da appartamento sito al piano primo di edificio condominiale denominato "La casa nel verde" con annessa cantina al piano primo sottostrada, box e le relative quote di proprietà sulle parti comuni; l'edificio è stato edificato su area P.E.E.P. di cui attualmente il Comune di Borgarello risulta ancora proprietario dell'area in quelle unità immobiliari che non hanno aderito al riscattato il diritto di superficie a seguito della comunicazione inviata nel 2011 ai proprietari delle unità, tra cui quelle oggetto del presente pignoramento.

#### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Borgarello**

**Catasto Fabbricati**

**Foglio 3 mapp.le 1970 sub. 13** Cat. A/02 cl. U vani 5,5 RC€. 355,06 Via Filippo Turati, 24 P1-S1

**Foglio 3 mapp.le 1970 sub. 23** Cat. C/06 cl. 2 mq 20,00 RC€. 40,28 Via Filippo Turati, 24 S1

**Intestazione presente in Banca Dati Sister:**

#### COERENZE

**Coerenze in corpo dell'appartamento unità immobiliare 1970 subalterno 13 del foglio 3 di C.F. secondo scheda catastale:**

A nord ed est e sud affaccio su subalterno 1 Bene Comune Non Censibile; ad ovest subalterno 9 Bene Comune non censibile Vano Scala e subalterno 12 appartamento proprietà di terzi.

**Coerenze in corpo della cantina parte dell'unità immobiliare 1970 subalterno 13 del foglio 3 di C.F. secondo scheda catastale:**

A nord subalterno 9 Bene Comune Non Censibile (vano scala e parti comuni palazzina scala 1); ed est cantina allegata al subalterno 10 proprietà di terzi; a sud confine con subalterno 1 Bene Comune Non Censibile area pertinenziale comune; ad ovest cantina allegata al subalterno 15 proprietà di terzi.

**Coerenze in corpo del box unità immobiliare 1970 subalterno 23 del foglio 3 di C.F. secondo scheda catastale:**

A nord subalterno 1 Bene Comune Non Censibile corsello carraio ed accesso ai Box; ed est subalterno 22 proprietà di terzi; a sud subalterno 9 Bene Comune Non Censibile corridoio comune; ad ovest subalterno 24 box proprietà di terzi.

## 2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta abitata da: T----- (esecutata)

La provenienza della proprietà a -----per la quota di ½ in separazione dei beni e di ----- per la quota di ½ in separazione dei beni è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio ----- nel 2004:

con atto di Compravendita del Notaio -----in data --/--/-- repertorio --/-- di raccolta, registrato a Vigevano in data 29/12/-- al n. -- serie -- e trascritto a Pavia in data 29/12/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

## 3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Pavia:

### 3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* NESSUNA
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* NESSUNA
- *Atti di asservimento urbanistico:* CONVENZIONE EDILIZIA Atto del Notaio DI GIORGI Rosario repertorio 139542/14287 del 28/06/1984 registrato a Corteolona il 13/017/1984 al n. 1286/108 e trascritto a Pavia il 20/07/1984 R.G.n: 8018 R.P.n. 6053 per la costruzione di complesso residenziale con diritto di superficie.
- *Altre limitazioni d'uso:*
- VINCOLO DI PREZZO IN ASSENSA DEL RISCATTO DELLA SUPERFICIE;
- PATTI E CONDIZIONI inserite nell'Atto di Compravendita del Notaio DI GIORGI Rosario del 29/09/1982 repertorio 136920/12762 di raccolta trascritto a Pavia il 20/10/1982 ai numeri 8825/6710 in particolare agli articoli 8-9-10-11 che di seguito si riportano:  
"Art. 8) – Il prezzo massimo di cessione degli alloggi è fissato in accordo con l'Amministrazione Comunale in Lire 850.000 al metro quadrato. (pari ad €. 438,99)  
Tale prezzo è costituito dalle seguenti voci:  
a) Onere dovuto quale corrispettivo per la concessione dell'area di cui al punto 1 e 4 della convenzione.  
b) Costo di costruzione determinato in Lire 651.335 al metro quadrato (pari ad €. 336,39) in base al capitolato allegato, preso come riferimento all'1/1/1982. I relativi prezzi unitari sono desunti dal prezziario delle Opere Edili della provincia di Pavia, pubblicate dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pavia;  
1) spese di progettazione e direzione lavori dell'intera opera, compresi opere in conglomerato cementizio e impianti, nella misura di L. 39.080 (pari ad €. 20,18) pari al 6 % del costo di costruzione ;  
2) Spese di promozione, vendite, consulenza legale, concessioni, documentazione, pratiche, diritti, nella misura di L. 19.450,00 (pari ad €. 10,04) pari al 3 % del costo di costruzione determinato al punto b)  
3) spese di prefinanziamento e preammortamento nella misura di L. 122.125 (pari ad € 63,07) pari al 18,75% (75 % del tasso annuo bancario per finanziamenti a medio termine) del costo di costruzione determinato al punto b).  
La superficie sarà calcolata considerando:  
- superficie netta dell'alloggio 100 %  
- Dimensioni interne dell'alloggio 100 %  
- Pareti esterne dell'alloggio 100 %

- Divisione tra le unità immobiliari 50 %

- Balconi 50 %

- Autorimesse, cantine, porticati 50 %

- Area verde 5 %

Il prezzo al metro quadrato come sopra indicato potrà essere aggiornato dal periodo sopra indicato come riferimento a quello di ultimazione dei lavori applicando la seguente formula:

$$PF = Cc + (Pi - Cc) \times \frac{(Ii - 0.50 \frac{In - Ii}{Io})}{Ii}$$

Dove

PF = il Prezzo Finale

Cc = il costo di concessione riferito al mq di sup. ut. (costo area e oneri di urbanizzazione)

Pi = il Prezzo Iniziale

Io = Indice Istat costo di costruzione alla data di stipulazione convenzione

In = Indice Istat costo di costruzione alla data di ultimazione dei lavori

Ii = Indice Istat costo di costruzione alla data di inizio lavori. L'indice Ii non può essere applicato per i mesi successivi al 12° (termine di inizio lavori) se i motivi di ritardo sono imputabili all'impresa.

Il prezzo finale potrà essere ulteriormente incrementato in misura uguale al 92 % del tasso di interesse ordinario dei mutui edilizi a breve termine, nel periodo di tempo tra la data di ultimazione dei lavori e la data del compromesso di vendita.

Nel prezzo finale di cessione sono comprensive le voci relativamente alle spese generali, a quelle tecniche, gli oneri di preammortamento e finanziamento, a quelli promozionali, ad ogni altro onere accessorio, ad esclusione soltanto dell'I.V.A.

L'impresa si obbliga anche nei confronti del comune, ad inserire negli atti di cessione degli alloggi che andrà a realizzare le clausole di cui agli articoli della presente convenzione.

Le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti dei successivi eventuali trasferimenti.

La mancata osservanza delle clausole di cui sopra da parte dei soggetti acquirenti dell'Impresa o loro aventi causa, comporterà, nei confronti degli stessi gli effetti di cui al precedente comma.

Gli acquirenti degli alloggi, e successivamente gli aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, con esclusione di quelli esauriti alla data di ultimazione dei lavori.

Art. 9) Gli alloggi costruiti potranno essere dati in locazione dal concessionario a suoi aventi causa, solamente secondo la modalità e i criteri di seguito specificati.

Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,5 % del prezzo dell'immobile determinato ai fini della cessione come al punto 8, salvo contrarie disposizioni di legge. Le aggiuntive spese condominiali dovranno essere dal proprietario documentate e sottoposte al controllo dei locatori. La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento del canone stesso alla variazione del valore dell'immobile determinato come al punto 8, salvo contrarie disposizioni di legge.

Art. 10) Nel caso di inosservanza del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi, salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, il diritto di superficie

relativamente all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, nonché nel caso di mancato rispetto dei termini di pagamento di una rata del corrispettivo o dei termini iniziali e finali dei lavori fissati dalla convenzione e comunque prorogati, il Comune potrà dichiarare decaduto dalla concessione il proprietario insolvente e trattenere il 10 % dell'intero corrispettivo, salvo i maggiori danni.

Le opere eventualmente realizzate, verranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie oggetto della convenzione. Le spese di stima saranno detratte dall'indennità.

Art. 11) Il concessionario potrà contrarre mutui con l'Istituto di Credito con concessione di ipoteca sul terreni concesso e sui fabbricati eventualmente costruiti od in corso di costruzione. In caso di inadempienza del concessionario nei confronti dell'Istituto di credito mutuante, si avrà la risoluzione del presente contratto secondo le modalità stabilite dal precedente art. 10.

In tal caso, come pure in tutti gli altri casi di risoluzione della presente convenzione, il Comune concedente, a norma dello articolo 37 della legge 865/71 subentrerà in tutte le obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dall'acquirente verso l'Istituto di Credito mutuante, restando tenuto a soddisfare tutte le ragioni di credito di detto istituto, con iscrizione a bilancio fra le spese obbligatorie dei pagamenti relativi, ma limitatamente alla somma erogata a fronte di opere effettivamente realizzate. Il comune avrà tuttavia facoltà di assumersi per intero il mutuo ottenuto dal concessionario.

Qualora per effetto della decadenza del concessionario insorge per il Comune l'obbligo di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dal concessionario, il Comune sarà tenuto a corrispondere al concessionario decaduto l'indennizzo per le opere eventualmente realizzate, previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo relativo alle opere stesse più i relativi oneri, salvo sempre restando i maggiori danni.

Il comune concedente dichiara comunque e riconosce fin da ora e per quanto occorrer possa che in tutte le ipotesi di risoluzione, previste e non previste dal presente contratto la risoluzione stessa non potrà mai operare in pregiudizio del credito e dell'ipoteca dell'istituto mutuante sull'immobile oggetto della presente concessione, su eventuali accessioni e nuove costruzioni, onde l'Istituto mutuante potrà sempre far valere sull'immobile ipotecato il proprio credito nei modi previsti dalla legge anche dopo la risoluzione della convenzione anche nei confronti del comune stesso.

Art. 12) In caso di determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione, e sua revisione, in misura superiore a quella stabilita in base ai criteri fissati ai punti 8 e 9 dalla presente convenzione, sarà applicata al superficiario alienante e al proprietario una penalità pari rispettivamente a cinque volte la differenza dai due canoni di riferita quest'ultima alla durata del contratto di locazione"

### 3.2 Vincoli e oneri giuridici:

#### 3.2.1A A carico di -----

##### TRASCRIZIONI

**- Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili** a favore di SESTANCE FINANCE S.R.L. con sede in Roma (RM) con Atto UNEP c/o Tribunale di Pavia del 06/08/-- Rep. -- iscritto con Nota N. 1 del 24/09/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

A carico di  
-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Borgarello

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1970 subalterno 13** A/02 vani 5,5 Via Filippo Turati, 24 P1 (Identificativo Formalità precedente Foglio 3 mappale 502 subalterno 13 comune di Borgarello C.F.)

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1970 subalterno 23** C/06 mq 20 Via Filippo Turati, 24 S1 (Identificativo Formalità precedente Foglio 3 mappale 502 subalterno 23 comune di Borgarello C.F.)

##### ISCRIZIONI

**- Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo** a favore di MELIORBANCA SPA c.f. 00651540585 con sede in Milano (MI) con Atto Notaio -- del 21/12/-- Rep. --/-- di raccolta iscritta con Nota n. -- del 29/12/-- R.G.n. -- R.P.n. -- per un Capitale di € 155.000,00 con un tasso di interessi del 4,32 & pari ad €. 232.500,00 per complessivi € 387.500,00 della durata di anni 30

A carico di  
-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Borgarello

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 13** A/02 vani 5,5 Via Filippo Turati, 24 P1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 13 comune di Borgarello C.F.)

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 23** C/06 mq 20 Via Filippo Turati, 24 S1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 23 comune di Borgarello C.F.)

*Documenti successivi correlati:*

*Iscrizione n. 4229 del 28/11/2024*

**- Ipoteca di Rinnovazione di Ipoteca volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo** a favore di MELIORBANCA SPA c.f. 00651540585 con sede in Milano (MI) con Atto Notaio ----- del 21/12/-- Rep. --/-- di raccolta iscritta con Nota n. -- del 28/11/-- R.G.n. -- R.P.n. -- per un Capitale di € 155.000,00 con un tasso di interessi del 4,32 & pari ad €. 232.500,00 per complessivi € 387.500,00 della durata di anni 30

A carico di  
-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Borgarello

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 13** A/02 vani 5,5 Via Filippo Turati, 24 P1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 13 comune di Borgarello C.F.)

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 23** C/06 mq 20 Via Filippo Turati, 24 S1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 23 comune di Borgarello C.F.)

*Formalità di riferimento:*

*Iscrizione n. -- del 29/12/--*

**3.2.1B A carico di -----  
TRASCRIZIONI**

**Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili** a favore di SESTANCE FINANCE S.R.L. con sede in Roma (RM) con Atto UNEP c/o Tribunale di Pavia del 06/08/-- Rep. -- iscritto con Nota N. 1 del 24/09/-- R.G.n. --- R.P.n. ---.

A carico di  
-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Borgarello

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1970 subalterno 13** A/02 vani 5,5 Via Filippo Turati, 24 P1 (Identificativo Formalità precedente Foglio 3 mappale 502 subalterno 13 comune di Borgarello C.F.)

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1970 subalterno 23** C/06 mq 20 Via Filippo Turati, 24 S1 (Identificativo Formalità precedente Foglio 3 mappale 502 subalterno 23 comune di Borgarello C.F.)

**ISCRIZIONI**

**Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo** a favore di MELIORBANCA SPA c.f. 00651540585 con sede in Milano (MI) con Atto Notaio -- del 21/12/-- Rep. --/-- di raccolta iscritta con Nota n. -- del 29/12/-- R.G.n. -- R.P.n. -- per un Capitale di € 155.000,00 con un tasso di interessi del 4,32 & pari ad €. 232.500,00 per complessivi € 387.500,00 della durata di anni 30

A carico di  
-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Borgarello

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 13** A/02 vani 5,5 Via Filippo Turati, 24 P1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 13 comune di Borgarello C.F.)

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 23** C/06 mq 20 Via Filippo Turati, 24 S1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 23 comune di Borgarello C.F.)

*Documenti successivi correlati:*

*Iscrizione n. -- del 28/11/--*

**Ipoteca di Rinnovazione di Ipoteca volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo** a favore di MELIORBANCA SPA c.f. 00651540585 con sede in Milano (MI) con Atto Notaio -- del 21/12/-- Rep. --/-- di raccolta iscritta con Nota n. -- del 28/11/-- R.G.n. -- R.P.n. -- per un Capitale di € 155.000,00 con un tasso di interessi del 4,32 & pari ad €. 232.500,00 per complessivi € 387.500,00 della durata di anni 30

A carico di  
-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Borgarello

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 13** A/02 vani 5,5 Via Filippo Turati, 24 P1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 13 comune di Borgarello C.F.)

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 23** C/06 mq 20 Via Filippo Turati, 24 S1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 23 comune di Borgarello C.F.)

*Formalità di riferimento:*

*Iscrizione n. -- del 29/12/--*

**3.2.1C A carico dell'ex mappale 502 subalterno 13 del foglio 3 (ora mapp 1970 sub. 13 fg 3)**

**TRASCRIZIONI**

**Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili** a favore di SESTANCE FINANCE S.R.L. con sede in Roma (RM) con Atto UNEP c/o Tribunale di Pavia del 06/08/-- Rep. -- iscritto con Nota N. -- del 24/09/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

A carico di

-----  
Accesa sui seguenti beni:

Comune di Borgarello

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1970 subalterno 13** A/02 vani 5,5 Via Filippo Turati, 24 P1 (Identificativo Formalità precedente Foglio 3 mappale 502 subalterno 13 comune di Borgarello C.F.)

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1970 subalterno 23** C/06 mq 20 Via Filippo Turati, 24 S1 (Identificativo Formalità precedente Foglio 3 mappale 502 subalterno 23 comune di Borgarello C.F.)

**ISCRIZIONI**

**Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo** a favore di MELIORBANCA SPA c.f. 00651540585 con sede in Milano (MI) con Atto Notaio -- del 21/12/-- Rep. --/-- di raccolta iscritta con Nota n. -- del 29/12/-- R.G.n. -- R.P.n. -- per un Capitale di € 155.000,00 con un tasso di interessi del 4,32 & pari ad €. 232.500,00 per complessivi € 387.500,00 della durata di anni 30

A carico di

-----  
Accesa sui seguenti beni:

Comune di Borgarello

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 13** A/02 vani 5,5 Via Filippo Turati, 24 P1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 13 comune di Borgarello C.F.)

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 23** C/06 mq 20 Via Filippo Turati, 24 S1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 23 comune di Borgarello C.F.)

*Documenti successivi correlati:*

*Iscrizione n. -- del 28/11/--*

**Ipoteca di Rinnovazione di Ipoteca volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo** a favore di MELIORBANCA SPA c.f. 00651540585 con sede in Milano (MI) con Atto Notaio -- del 21/12/2004 Rep. --/-- di raccolta iscritta con Nota n. -- del 28/11/-- R.G.n. -- R.P.n. -- per un Capitale di € 155.000,00 con un tasso di interessi del 4,32 & pari ad €. 232.500,00 per complessivi € 387.500,00 della durata di anni 30

A carico di

-----  
Accesa sui seguenti beni:

Comune di Borgarello

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 13** A/02 vani 5,5 Via Filippo Turati, 24 P1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 13 comune di Borgarello C.F.)

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 23** C/06 mq 20 Via Filippo Turati, 24 S1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 23 comune di Borgarello C.F.)

*Formalità di riferimento:*

*Iscrizione n. -- del 29/12/--*

**3.2.1D A carico dell'ex mappale 502 subalterno 23 del foglio 3 (ora mapp 1970 sub. 23 fg 3)****TRASCRIZIONI**

**Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili** a favore di SESTANCE FINANCE S.R.L. con sede in Roma (RM) con Atto UNEP c/o Tribunale di Pavia del 06/08/-- Rep. -- iscritto con Nota N. 1 del 24/09/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

A carico di  
-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Borgarello

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1970 subalterno 13** A/02 vani 5,5 Via Filippo Turati, 24 P1 (Identificativo Formalità precedente Foglio 3 mappale 502 subalterno 13 comune di Borgarello C.F.)

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 1970 subalterno 23** C/06 mq 20 Via Filippo Turati, 24 S1 (Identificativo Formalità precedente Foglio 3 mappale 502 subalterno 23 comune di Borgarello C.F.)

**ISCRIZIONI**

**Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo** a favore di MELIORBANCA SPA c.f. 00651540585 con sede in Milano (MI) con Atto Notaio -- del 21/12/-- Rep. --/-- di raccolta iscritta con Nota n. -- del 29/12/-- R.G.n. -- R.P.n. -- per un Capitale di € 155.000,00 con un tasso di interessi del 4,32 & pari ad €. 232.500,00 per complessivi € 387.500,00 della durata di anni 30

A carico di  
-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Borgarello

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 13** A/02 vani 5,5 Via Filippo Turati, 24 P1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 13 comune di Borgarello C.F.)

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 23** C/06 mq 20 Via Filippo Turati, 24 S1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 23 comune di Borgarello C.F.)

*Documenti successivi correlati:*

*Iscrizione n. -- del 28/11/--*

**Ipoteca di Rinnovazione di Ipoteca volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo** a favore di MELIORBANCA SPA c.f. 00651540585 con sede in Milano (MI) con Atto Notaio -- del 21/12/-- Rep. --/-- di raccolta iscritta con Nota n. -- del 28/11/-- R.G.n. -- R.P.n. -- per un Capitale di € 155.000,00 con un tasso di interessi del 4,32 & pari ad €. 232.500,00 per complessivi € 387.500,00 della durata di anni 30

A carico di  
-----

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Borgarello

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 13** A/02 vani 5,5 Via Filippo Turati, 24 P1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 13 comune di Borgarello C.F.)

**Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 502 subalterno 23** C/06 mq 20 Via Filippo Turati, 24 S1 (Ora Foglio 3 mappale 1970 subalterno 23 comune di Borgarello C.F.)

*Formalità di riferimento:*

*Iscrizione n. -- del 29/12/--*

### 3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizie e catastali:

#### **3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia:**

##### **Immobili Comune di Borgarello**

##### **Foglio 3 ex Mappale 502 sub. 13 e 23 (ora mappale 1970 sub. 13 e sub. 23)**

Effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgarello tramite pec in data 17/03/2025. In data 25/04/2025 è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie che interessavano l'immobile oggetto della presente procedura:

Fabbricato a tipologia condominiale edificato su area concessa con diritto di superficie dal Comune di Borgarello su area rientrante nel Piano di Zona di cui alla Legge 18/04/1962 n. 167 per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.), approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 17233 del 04/07/1978 con convenzione edilizia con cui veniva concessa l'edificazione in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22/10/1971 n. 865.

L'edificio è stato edificato nel 1982 ed è diventato abitabile dal 1984.

- Concessione Edilizia n. 168 del 17/11/1982

In cui sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

Elaborati Grafici

Nulla Osta Parere Igienico Sanitario

Inizio Lavori protocollo 431 del 23/02/1983;

- Concessione Edilizia in Variante n. 196 del 20/05/1984

In cui sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

Elaborati grafici

Fine Lavori protocollo 1762 del 25/07/1984;

Ispezione sanitaria a seguito della Richiesta di Agibilità;

Collaudo delle Urbanizzazioni protocollo 1425 del 10/07/1984;

Decreto di agibilità rilasciata dal Sindaco di Borgarello in data 19/09/1984 protocollo 1583 e 1892.

- Non sono stati rinvenuti all'interno della Pratica Edilizia cementi armati o relazione relativa alla ex Legge 373/76 ma solo una descrizione sommaria del capitolato delle opere allegato alla convenzione edilizia che indica la tipologia degli impianti e degli isolamenti.
- Occorre precisare che l'unità immobiliare è parte di un condominio costruito su area P.E.E.P. di cui il Comune di Borgarello attualmente risulta ancora essere proprietario dell'area in quelle unità immobiliari che non hanno riscattato il diritto di superficie quando il Comune nel 2011 ha inviato la relativa comunicazione per l'affrancamento.
- L'edificio è oggetto di convenzione edilizia con costituzione di diritto di superficie che è stato stipulato per 99 anni rinnovabili per altri 99 su richiesta di una delle parti. (come indicato in convenzione) ma a cui facendo domanda all'Ufficio Tecnico è possibile riscattare il diritto di superficie previo pagamento del diritto di superficie (calcolato dall'ufficio tecnico ad oggi) con relativo atto notarile a carico di chi richiede il riscatto, svincolando così l'unità immobiliare dall'obbligo di vendita con prezzo massimo ritenuto congruo dal Comune e slegandosi quindi dalla convenzione.

I criteri per la quantificazione del valore di vendita sono indicati puntualmente nella convenzione edilizia e negli atti di provenienza, ma che ad oggi non sono atualizzabili in quanto fanno riferimento a valori che ad oggi non è possibile rintracciare, di fatto è stato richiesto all'ufficio tecnico di verificare la congruità del valore di perizia sulla base della convenzione edilizia ancora in essere, di cui il dirigente dell'Ufficio Tecnico, ha risposto con relazione tecnica avvallando il valore di perizia ritenendolo congruo.

Ai fini della verifica urbanistica, in sede di sopralluogo effettuato in data 24/04/2025 con accesso a tutta l'unità immobiliare, ho potuto verificare quanto segue:

L'unità immobiliare si presenta parzialmente conforme allo stato dei luoghi in quanto il bagno della zona notte è stato rimosso e risulta al momento un unico grande disimpegno, inoltre il bagno giorno è aperto direttamente sulla zona giorno (non conforme alle norme igienico sanitarie) in quanto il disimpegno è stato ridotto rispetto a quello autorizzato.

Alcune tramezze interne risultano leggermente spostate rispetto a quelle licenziate ma non costituiscono delle variazioni essenziali non sanabili.

L'edificio è stato edificato nel 1982 come edilizia economica popolare su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Borgarello. Di fatto il Comune risulta ancora proprietario dell'area relativamente alle unità oggetto di pignoramento, in quanto nonostante l'ufficio Tecnico nel 2011 abbia inviato agli attuali proprietari esecutati, comunicazione per il riscatto dell'area, non hanno aderito all'affrancamento. Per determinare il valore del compendio immobiliare, sarebbe necessario attenersi alla convenzione stipulata con il Comune di cui sono state ampiamente riportati gli articoli per la determinazione del valore; purtroppo alcuni parametri specifici riportati nella convenzione edilizia, non sono ad oggi atualizzabili e pertanto a tale scopo è stato necessario richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgarello, la congruità del valore massimo di vendita esposto per il compendio pignorato.

L'unità immobiliare è ancora soggetta al riscatto del diritto di superficie che dovrà essere richiesta necessariamente all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgarello, il quale provvederà alla rivalutazione attuale del valore di riscatto precisando le modalità di pagamento del diritto stesso e conseguente atto di cessione presso un Notaio, le cui spese saranno a carico del futuro aggiudicatario.

Al fine di sistemare dal punto di vista edilizio l'immobile, a seguito del colloquio avvenuto con il tecnico comunale, è necessario presentare una SCIA per le opere eseguite in difformità con il versamento di una sanatoria di €. 1.032,00 oltre ai diritti di presentazione CILA quantificati in €. 100,00 oltre alla prestazione professionale quantificabile in €. 1.500,00 oltre a Cipag e IVA con un costo complessivo di circa **€ 3.053,50** che andranno ad incidere sul valore finale di vendita del compendio immobiliare. (conteggio approssimativo in assenza di una dichiarazione di sanzione da parte del comune) oltre all'esecuzione di alcune opere che dovranno essere necessariamente eseguite per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari attualmente in vigore.

Il compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è inserito in base al vigente P.G.T. in zona "TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE " – art. 47 delle NTA del PDR.

### **3.3.2 Accertamento di conformità catastale**

#### **Comune Borgarello**

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 1970 sub. 13 del foglio 3 (ex mappale 502 sub. 13 del fg. 3)** è stata censita a Catasto Fabbricati in data 30/05/1984 con scheda n. SA 11303. In base al sopralluogo effettuato la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi, per cui è necessario procedere con una pratica DOCFA di aggiornamento della scheda per migliore rappresentazione grafica, con lo scopo di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi anche sulla base delle planimetrie autorizzate dal comune e presenti presso l'archivio dell'ufficio tecnico.
- L'unità immobiliare censita con il **mappale 1970 sub. 23 del foglio 3 (ex mappale 502 sub. 23 del fg. 3)** è stata censita a Catasto Fabbricati in data 30/05/1984 con scheda n. SB 0213. In base al sopralluogo effettuato la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, eventualmente visto la scarsa risoluzione grafica della scheda si può considerare la presentazione di una nuova scheda catastale per miglior rappresentazione grafica.

- Il costo per la presentazione delle variazioni catastali è di €. 1000,00 oltre i diritti di presentazione pari ad € 140.00 oltre a Cipag e IVA ai sensi di legge per un totale di **€. 1.421,00** che andranno ad incidere sul valore finale del compendio immobiliare pignorato.

- Inoltre è stato rilevato che non vi è presenza dell'elaborato planimetrico.
- E' necessario procedere alla variazione catastale solo dopo aver presentato regolare CILA in sanatoria ed il pagamento della relativa sanzione.

#### 4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di -- per la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà superficiaria in separazione dei beni  
-- per la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà superficiaria in separazione dei beni

Atto di Compravendita Notaio -- nel -- da:

-- per la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà superficiaria in comunione legale dei beni con --; e  
-- per la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà superficiaria in comunione legale dei beni con --; con atto di Compravendita del Notaio -- in data 21/12/-- repertorio --/-- di raccolta registrato a -- in data 29/12/-- al n. -- serie -- e trascritto a Pavia in data 29/12/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

2. PROVENIENZA di -- per la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà superficiaria in comunione dei beni con --  
-- per la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà superficiaria in comunione dei beni con --

Atto di Compravendita Notaio -- nel -- da:

-- proprietario per l'intera quota del diritto di superficie, con atto di Compravendita del Notaio -- in data 29/09/-- repertorio --/-- di raccolta, trascritto a Pavia in data 29/12/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

2. PROVENIENZA di -- proprietario per l'intera quota del diritto di superficie

Convenzione per assegnazione del diritto di superficie del Notaio -- nel -- da:

COMUNE DI BORGARELLO con sede in Borgarello (PV) c.f. 00460880180 proprietario dell'area per l'intera quota, con atto di Convenzione del Notaio -- in data 23/09/-- repertorio --/-- di raccolta registrato a Corteolona in data 08/10/-- al n. -- Vol. -- e trascritto a Pavia in data 20/10/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

#### 6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Il compendio immobiliare interessato dal presente Rapporto di stima è sito in Via Turati al civico 24 nel territorio comunale di Borgarello.

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio a tipologia condominiale denominato "La Casa nel Verde" composto da 3 piani fuori terra ed un piano interrato con annessa area pertinenziale completamente delimitata. L'edificio condominiale è suddiviso in due scale con accesso indipendente accessibile direttamente dalla Via Turati tramite il cancello pedonale posto in fregio alla strada.

L'unità oggetto di valutazione è ubicata al piano primo della palazzina posta a nord ovest. Entrambe le palazzine si compongono di tre piani fuori terra ed un piano interrato accessibile dall'esterno tramite rampa di accesso al corsello comune per l'accesso carraio ai garage e alle cantine.

La palazzina in cui è insito l'appartamento interessato è composto da n. 6 appartamenti con cantine disposte al piano interrato dello stabile. I piani sono collegati tra loro da vano scala condominiale, i piani non sono serviti tra loro da vano ascensore.

La palazzina è ubicata vicino al centro del paese di Borgarello in zona prettamente residenziale composta da palazzine di pochi piani, villette a schiera o bifamiliari e villette singole.

Borgarello paese sito lungo la Strada statale 35 dei Giovi dista circa 14 Km da Pavia, circa 50 Km da Milano, e circa 11 Km dall'Ingresso dell'autostrada MI-GE uscita Binasco, servito da trasporti urbani per raggiungere sia Pavia che Milano.

L'unità pignorata si trova al piano primo dell'edificio a tipologia condominiale denominato "La Casa Nel Verde" con cantina asservita all'abitazione e box auto posto al piano interrato, edificato su area rientrante nel Piano di Zona di cui alla Legge 18/04/1962 n. 167 per edilizia economica e popolare, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 17233 del 04/07/1978; convenzione edilizia con cui viene concessa l'edificazione in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22/10/1971 n. 865.

L'edificio è stato edificato nel 1982 ed è diventato abitabile dal 1984.

Compendio immobiliare soggetto al vincolo di prezzo in quanto non risulta riscattato il diritto di superficie del terreno, di cui si conosce il valore di riscatto relativo al 2011, e pertanto chi si aggiudicherà il compendio

immobiliare, potrà riscattare il valore del terreno facendone richiesta all'Ufficio Tecnico che dovrà comunicare il valore aggiornato ad oggi e le modalità di riscatto, per procedere poi all'acquisto presso un Notaio di cui l'aggiudicatario dovrà accollarsi le spese.

L'accesso pedonale e carraio al condominio si pratica dalla Via Turati tramite il cancello carraio ed il cancello pedonale.

La palazzina si presenta in buono stato di conservazione con area pertinenziale adibita a giardino ben piantumato e delimitato dalla recinzione in cui sono stati inseriti l'ingresso pedonale e l'ingresso carraio;

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con tamponamenti in muratura di blocchi e solai in laterocemento, soletta di copertura in cemento armato a due falde con soprastante manto di copertura in tegole e lattoneria in rame.

All'unità si accede dal vano scala condominiale e non vi è dotazione di ascensore.

Nell'atto di provenienza sono indicati i millesimi di proprietà sulle parti comuni e risultano essere 64,430 millesimi di proprietà per l'appartamento e cantina e di 5,280 millesimi di proprietà per il box, per un totale di 69,71 millesimi di proprietà sulle parti comuni di tutto il compendio pignorato.

A seguito della richiesta effettuata all'amministratore condominiale di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio, mi è stato riportato quanto segue:

A carico dell'esecutato il condominio vanta un credito di € 1.229,53 per il saldo 2024 e acconto per il 2025 di cui ad oggi non risultano effettuati versamenti.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è così distinta:

A) Comune di Borgarello Catasto Fabbricati

**Fg 3 mapp.le 1970 sub. 13** Cat. A/02 cl. U vani 5,5 RC€. 355,06

Unità immobiliare adibita ad abitazione disposta su un unico piano composta da: soggiorno, cucina, bagno zona giorno, disimpegno, due camere da letto, n. 3 balconi (uno al servizio del soggiorno, uno al servizio della cucina e uno per la camera da letto matrimoniale) e cantina al piano interrato.

Internamente l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione con arredi di proprietà dell'esecutato.

I pavimenti sono in ceramica in tutti i vani dell'appartamento, i bagni e la parete della cucina sono rivestiti in piastrelle.

Il bagno della zona giorno è completo con vaso e bidet, lavello, doccia e attacco e scarico lavatrice; ed è presente tutta la rubinetteria;

Nell'unità immobiliare sono stati riscontrati i presenti impianti:

Impianto di riscaldamento autonomo realizzato sottotraccia con caldaia e termosifoni; impianto non funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto elettrico realizzato sottotraccia, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato.

Impianto idrosanitario presente, funzionante al momento del sopralluogo, non verificato;

Canne fumarie di allontanamento fumi di scarico della caldaia, e della cappa di aspirazione non verificate;

Impianto antintrusione, non presente.

Impianto citofonico, non verificato.

Impianto telefonico, non verificato.

Impianto televisivo presente con antenna autonoma sul tetto, non verificato.

**Piano Terra altezza media utile interna ml. 2,70**

| Locale     | Superficie Utile Lorda | Coefficiente rivalutazione | Superficie commerciale | Esposizioni | Condizioni Manutenzione |
|------------|------------------------|----------------------------|------------------------|-------------|-------------------------|
| Soggiorno  | Mq 20,90               | 1,00                       | Mq 20,90               | Nord        | Buone                   |
| Cucina     | Mq 14,31               | 1,00                       | Mq 14,31               | Sud         | Buone                   |
| Disimpegno | Mq 6,76                | 1,00                       | Mq 6,76                | centrale    | Buone                   |
| Bagno      | Mq 7,26                | 1,00                       | Mq 7,26                | Est         | Buone                   |
| Camera     | Mq 19,30               | 1,00                       | Mq 19,30               | centrale    | Buone                   |
| Camera     | Mq 16,57               | 1,00                       | Mq 16,57               | Nord-Est    | Buone                   |
| Disimpegno | Mq 15,27               | 1,00                       | Mq 15,27               | Est         | Buone                   |
| Balcone    | Mq 3,66                | 0,50                       | Mq 1,83                | Sud         | Buone                   |
| Balcone    | Mq 3,05                | 0,50                       | Mq 1,53                | Sud         | Buone                   |
| Balcone    | Mq 11,50               | 0,50                       | Mq 5,75                | Nord        | Buone                   |
| Cantina    | Mq 7,98                | 0,50                       | Mq 3,99                | Sud         | Buone                   |
|            |                        | <b>Totale</b>              | <b>Mq 113,47</b>       |             |                         |

**Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 113,47**

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche ottime in base all'OMI nella zona di Borgarello va da un minimo di € 1.000,00/mq ad un massimo di € 1.200,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto residenziale e la convenzione edilizia ancora in essere, possiamo applicare il valore al metro quadrato pari ad € 1.200,00 non avendo parametri differenti definiti dal Comune come valore al metro quadrato massimo da applicare alla valutazione in quanto unità immobiliare soggetta a vincolo di prezzo non avendo ancora riscattato il diritto di superficie.

**Valore fabbricato d'abitazione**

mq 113,47 x € 1.200,00 = € 136.164,00

**Valore di vendita**

Decurtato di € 1.147,47 per aggiornamento catastale

Decurtato di € 3.053,50 per sistemazione urbanistica edilizia

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€ 112.168,58 Arrotondato ad **€ 112.000,00**

**TOTALE VALORE MASSIMO DI VENDITA APPARTAMENTO**

**€ 112.000,00**

(diconsi euro centododicimila/00)

L'unità immobiliare ad uso box è così distinta:

B) Comune di Borgarello Catasto Fabbricati

**Foglio 3 mapp.le 1970 sub. 23** Cat. C/06 cl. 2 mq 20,00 RC€. 40,28 Via Filippo Turati, 24 S1

Unità immobiliare adibita a box con accesso dal corsello carraio condominiale.

Ubicato al piano interrato della palazzina con accesso carraio diretto dal corsello condominiale e accesso pedonale dal corridoio comune delle cantine con passaggio interno dal vano scala.

La struttura portante è in c.a. con pilastri, setti in cemento armato, tamponamenti in laterizio intonacato e soletta in predal.

Pavimentazione in piastrelle di ceramica di fattura medio commerciale coeve dell'epoca di costruzione.

Pareti intonacate al civile finite con pastella.

La porta di accesso al box è una basculante in alluminio di fattura medio commerciale, la porta interna è in alluminio da interno cantine.

E' presente impianto di illuminazione funzionante al momento del sopralluogo non verificato.

**Piano Terra altezza utile interna ml. 2,40**

| Locale | Superficie Utile Lorda | Coefficiente rivalutazione | Superficie commerciale | Esposizione | Condizioni Manutenzione |
|--------|------------------------|----------------------------|------------------------|-------------|-------------------------|
| Box    | Mq 23,83               | 0,50                       | Mq 11,92               | Est         | Buone                   |
|        |                        | <b>Totale</b>              | <b>Mq 11,92</b>        |             |                         |

**Superficie commerciale dell'unità a box è mq 11,92**

Valutazione dei fabbricati con caratteristiche simili a quello da valutare con caratteristiche ottime in base all'OMI nella zona di Borgarello va da un minimo di € 640,00/mq ad un massimo di € 780,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, il contesto residenziale e la convenzione edilizia ancora in essere, possiamo stimare un valore al metro quadrato pari ad € 640,00 non avendo parametri differenti definiti dal Comune come valore al metro quadrato massimo da applicare alla valutazione in quanto unità immobiliare soggetta a vincolo di prezzo non avendo ancora riscattato il diritto di superficie.

**Valore della porzione del fabbricato adibita a box**

mq 11,92 x € 640,00 = € 7.628,80

**Valore di vendita**

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€ 6.484,48 Arrotondato ad **€ 7.000,00**

**TOTALE VALORE MASSIMO DI VENDITA BOX****€. 7.000,00**

(diconsi euro settemila/00)

**RIEPILOGO VALORI**

|              | Valore Commerciale   | Valore di Vendita    |
|--------------|----------------------|----------------------|
| Subalterno 2 | €. 136.164,00        | €. 112.000,00        |
| Subalterno 3 | €. 7.628,00          | €. 7.000,00          |
| Sommano      | <b>€. 143.792,00</b> | <b>€. 119.000,00</b> |

**TOTALE VALORE MASSIMO DI VENDITA DEL COMPENDIO IN CONVENZIONE EDILIZIA****€. 119.000,00**

(diconsi euro centodiciannovemila/00)

**7. PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo di vendita del compendio è stato stabilito rispettando le condizioni riportate nella convenzione edilizia tutt'ora vigente.

Inoltre allo scopo di ottenere dal Comune l'approvazione della congruità del prezzo massimo di vendita dell'unità immobiliare, è stata inviata al Dirigente dell'Ufficio Tecnico, il presente rapporto di stima al fine di ottenere il nulla osta per l'indicazione del valore di vendita del compendio.

Sono stati presi come riferimento per l'indicazione dei prezzi commerciali al metro quadrato, quelli relativi alle quotazioni di vendita riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili simili in zona centrale. I valori riportati dalla banca dati dell'OMI si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione; considerato lo stato di manutenzione in cui si trova l'appartamento, lo stato generale dell'edificio condominiale che risulta in buone condizioni di manutenzione, la zona centrale del paese in cui è insito l'edificio ed il contesto limitrofo al condominio.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: BORGARELLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 1000                  | 1200 | L                | 3,7                            | 4   | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 1450                  | 1900 | L                |                                |     |                  |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 1200                  | 1600 | L                |                                |     |                  |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 680                   | 860  | L                |                                |     |                  |
| Box                          | Normale            | 640                   | 780  | L                | 1,8                            | 2,1 | L                |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 1700                  | 1900 | L                |                                |     |                  |
| Ville e Villini              | Normale            | 1150                  | 1400 | L                | 4                              | 4,4 | L                |

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando la metratura delle superfici dei vani residenziali in base alla destinazione d'uso come di prassi si usa per il conteggio della superficie commerciale, che si discosta però dalle indicazioni di calcolo della metratura dell'appartamento, della cantina, del box e dell'area a verde come viene riportata nella convenzione (che risulta essere più alta rispetto al conteggio della superficie commerciale usualmente utilizzata).

La riduzione del 15 % sul valore originario ottenuto, viene applicata, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Essendo l'immobile edificato con concessione del diritto di superficie da parte del Comune di Borgarello ed essendo in vigore tutt'ora la convenzione edilizia redatta all'epoca di costruzione del complesso, non avendo gli esecutati riscattato il diritto di superficie all'epoca in cui il Comune nel 2011 ha inviato la comunicazione per la quantificazione del valore di riscatto; il valore del compendio sarebbe vincolato dalla dichiarazione di congruità del prezzo da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Borgarello. Il riscatto del valore del terreno potrà essere successivamente richiesto dall'aggiudicatario all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgarello di cui quest'ultimo dovrà indicare oltre al valore, la prassi da seguire per il riscatto del compendio.

La sottoscritta ha richiesto al Comune il rilascio di una dichiarazione di congruità del prezzo di perizia che rispecchi le condizioni indicate nella convenzione edilizia ancora in essere, di cui si allega la dichiarazione ed accettazione del valore di perizia riportato nel Fascicolo Allegati E6.

Pertanto nel caso di rilancio del prezzo minimo d'asta che superasse il prezzo massimo relativo al vincolo prezzo valutato dall'ufficio tecnico, l'aggiudicatario sarà soggetto al pagamento della penale corrispondente a 5 volte la differenza tra il prezzo pagato e il valore massimo indicato dal Comune.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

**VALORE MASSIMO DEL COMPENDIO IN CONVENZIONE EDILIZIA € 119.000,00**

## 8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Compendio Immobiliare Unico composto da un appartamento posto al piano primo di un edificio a tipologia condominiale denominato "La casa nel verde" con locale cantina e box al piano interrato, oltre le proporzionali quote di possesso delle parti comuni in diritto di proprietà e in assenza del diritto di superficie che andrà riscattato a carico dell'aggiudicatario.

L'ingresso all'unità abitativa si pratica dal cancello carraio posto in fregio alla Via Turati.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Borgarello

Catasto Fabbricati

Foglio 3 mapp.le 1970 sub. 13 Cat. A/02 cl. U vani 5,5 RCE. 355,06 Via Filippo Turati, 24 P1-S1

Foglio 3 mapp.le 1970 sub. 23 Cat. C/06 cl. 2 mq 20,00 RCE. 40,28 Via Filippo Turati, 24 S1

### COERENZE IN CORPO

Coerenze in corpo dell'appartamento unità immobiliare 1970 subalterno 13 del foglio 3 di C.F. secondo scheda catastale:

A nord ed est e sud affaccio su subalterno 1 Bene Comune Non Censibile; ad ovest subalterno 9 Bene Comune non censibile Vano Scala e subalterno 12 appartamento proprietà di terzi.

Coerenze in corpo della cantina parte dell'unità immobiliare 1970 subalterno 13 del foglio 3 di C.F. secondo scheda catastale:

A nord subalterno 9 Bene Comune Non Censibile (vano scala e parti comuni palazzina scala 1); ed est cantina allegata al subalterno 10 proprietà di terzi; a sud confine con subalterno 1 Bene Comune Non Censibile area pertinenziale comune; ad ovest cantina allegata al subalterno 15 proprietà di terzi. Coerenze in corpo del box unità immobiliare 1970 subalterno 23 del foglio 3 di C.F. secondo scheda catastale:

A nord subalterno 1 Bene Comune Non Censibile corsello carraio ed accesso ai Box; ed est subalterno 22 proprietà di terzi; a sud subalterno 9 Bene Comune Non Censibile corridoio comune; ad ovest subalterno 24 box proprietà di terzi.

Intestata a:

-----

Provenienza dei beni:

La provenienza della proprietà a -- per la quota di  $\frac{1}{2}$  in separazione dei beni e di -- per la quota di  $\frac{1}{2}$  in separazione dei beni è pervenuta come di seguito indicato:

Atto di Cessione Notaio -- nel --:

con atto di Compravendita del Notaio -- in data 21/12/-- repertorio --/-- di raccolta, registrato a Vigevano in data 29/12/-- al n. -- serie 1T e trascritto a Pavia in data 29/12/-- R.G.n. -- R.P.n. --.

**VALORE FINALE MASSIMO DEL COMPENDIO UNICO IN CONVENZIONE EDILIZIA €. 119.000,00**  
**VALORE DI RISCATTO DEL TERRENO (DATATO 2011) €. 739,70**

**SI RIPORTA LA DICHIARAZIONE DEL COMUNE PER LA CONGRUITA' DEL VALORE DI PERIZIA.**

**In assolvimento all'incarico ricevuto**

**Chiuso in Stradella in data 22/12/2025.**

**Il C.T.U.**

