



**TRIBUNALE DI PAVIA**

**E.I. n. 268/2022 R.G.E.**



Promossa da

**SPECIAL GARDANT SPA quale mandataria di PALATINO SPV SRL**



contro



**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco ROCCA**

**Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia Lodi**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



Ausiliario stimatore: Geom. Piera Poggi

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 2539



## Sezione prima – Conclusioni definitive

## Beni in Comune di LINAROLO (PV)

## A) Quote di proprietà dei beni pignorati:



## Identificazione catastale

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
B/2	941	19	Cat C/6	2	16 mq	Euro:32,23
B/2	941	20	Cat C/6	2	16 mq	Euro:32,23
B/2	941	22	Cat C/6	2	16 mq	Euro:32,23
B/2	941	23	Cat C/6	1	12 mq	Euro:20,45
B/2	941	26	Cat C/6	1	12 mq	Euro:20,45
B/2	941	27	Cat C/6	1	12 mq	Euro:20,45
B/2	941	29	Cat C/6	1	12 mq	Euro:20,45
B/2	941	30	Cat C/6	1	12 mq	Euro:20,45
B/2	941	31	Cat C/6	1	12 mq	Euro:20,45
B/2	941	32	Cat C/6	1	12 mq	Euro:20,45
B/2	941	33	Cat C/6	1	12 mq	Euro:20,45

## B) Regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto dei beni pignorati:

Immobili di proprietà di società a responsabilità limitata

## C) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Pavia in data 30/06/2008 ai n.ri 15740/3114, per [redacted] durata 15 anni - a favore di BANCA SELLA S.P.A con sede in Biella c.f. 02224410023, domicilio ipotecario eletto in Biella Via Italia 2, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 10/06/2008 n.124007/42728 di rep. Notaio Antonio Trotta di Vigevano, a carico di [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; a carico degli immobili censiti in Linarolo a catasto fabbricati alla sezione B foglio 2 particella 45 subalterni 6-7-8 e a catasto terreni al foglio 9 particelle 206-415-416 (tutti corrispondenti ora alla particella 941);

L'ipoteca è correlata con le seguenti annotazioni:

Annotazione a iscrizione in data 22/11/2012 ai n.ri 17235/2758, derivante da frazionamento in quota in data 26/10/2012 n.133400/49314 di rep. Notaio Antonio Trotta di Vigevano



Sez. B Fg. 2 P.IIa 941 Subalterno 19 quota n.1 di € 13.000,00 montante € 26.000,00  
Sez. B Fg. 2 P.IIa 941 Subalterno 20 quota n.1 di € 13.000,00 montante € 26.000,00  
Sez. B Fg. 2 P.IIa 941 Subalterno 22 quota n.1 di € 12.000,00 montante € 24.000,00  
Sez. B Fg. 2 P.IIa 941 Subalterno 23 quota n.1 di € 7.000,00 montante € 14.000,00  
Sez. B Fg. 2 P.IIa 941 Subalterno 26 quota n.1 di € 7.000,00 montante € 14.000,00  
Sez. B Fg. 2 P.IIa 941 Subalterno 27 quota n.1 di € 7.000,00 montante € 14.000,00  
Sez. B Fg. 2 P.IIa 941 Subalterno 29 quota n.1 di € 7.000,00 montante € 14.000,00  
Sez. B Fg. 2 P.IIa 941 Subalterno 30 quota n.1 di € 7.000,00 montante € 14.000,00  
Sez. B Fg. 2 P.IIa 941 Subalterno 31 quota n.1 di € 7.000,00 montante € 14.000,00  
Sez. B Fg. 2 P.IIa 941 Subalterno 32 quota n.1 di € 6.000,00 montante € 12.000,00  
Sez. B Fg. 2 P.IIa 941 Subalterno 33 quota n.1 di € 6.000,00 montante € 12.000,00



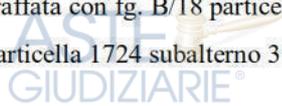
- ipoteca giudiziale iscritta a Pavia in data 05/08/2014 ai n.ri 10873/1766, per  
[redacted] favore [redacted]

[redacted] te da decreto ingiuntivo in data  
12/05/2014 rep. 1197 emesso dal Tribunale di Pavia cf. 80015890181 a carico di

[redacted]  
Grava sugli immobili della presente procedura censiti in Linarolo alla  
Sezione B fg. 2 particella 941 subalterni 19-20-22-23-26-27-29-30-31-32-33  
E su altri immobili censiti a Linarolo alla  
Sezione B fg. 2 particella 941 subalterni 11-14-9-6-12  
e in Pavia alla



Sezione B fg. 18 particella 1403 subalterno 24 graffata con fg. B/18 particella 1708  
Sezione B fg.12 particella 1686 subalterni 2-3, particella 1724 subalterno 3  
Sezione B fg.18 particella 1403 subalterno 20  
Sezione B fg.19 particella 1211 subalterni 11-5-4



- ipoteca legale iscritta a Pavia in data 20/11/2014 ai n.ri 14907/2490, per complessivi €  
[redacted] re di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in  
Milano (MI) e domicilio ipotecario eletto in Pavia, Viale Campari n.37, c.f.  
07244730961, in forza di ruolo a norma art.77 DPR n. 602 del 1973 emesso da  
Equitalia Nord S.p.A. in data 19/11/2014 n.1038/7914 di Rep., a carico di



[redacted]  
Grava sugli immobili della presente procedura censiti in Linarolo alla  
Sezione B fg. 2 particella 941 subalterni 19-20-22  
E su altri immobili censiti a Linarolo alla  
Sezione B fg. 2 particella 941 subalterni 11-14-12  
e in Pavia alla





Sezione B fg.12 particella 1724 subalterno 3

Sezione B fg.19 particella 1211 subalterno 11

- ipoteca Conc.amministrativa/riscossione iscritta a Pavia in data 06/04/2016 ai n.ri 5007/890, per complessivi € [REDACTED] favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano (MI) e domicilio ipotecario eletto in Pavia, Viale Campari n.37, c.f. 07244730961, in forza di atto (ruolo) emesso da Equitalia Nord S.p.A. in data 31/03/2016 n.1505/7916 di Rep., a carico di [REDACTED]

Grava sugli immobili della presente procedura censiti in Linarolo alla

Sezione B fg. 2 particella 941 subalterni 23-26-27-29-30-31-32-33

Sezione B fg. 2 particella 941 subalterni 19-20-22

E su altri immobili censiti in Pavia alla

Sezione B fg.12 particella 1686 subalterni 2-3 e particella 1724 subalterno 3

- pignoramento immobiliare trascritto a Pavia in data 13/07/2022 ai n.ri 14396/9592, a seguito di verbale di pignoramento immobili in data 18/06/2022 n. 4166 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, c.f. 80013930187, a favore di PALATINO SPV S.R.L. con sede in Roma (RM) c.f. 15796561007, a carico di [REDACTED]

**D) Stato di possesso dei beni:**

Al sopralluogo del 30 novembre 2022 gli immobili non erano occupati. L'Agenzia delle Entrate di Pavia, a cui è stata richiesta a mezzo PEC la verifica di contratti di locazione registrati, a oggi non ha risposto, in caso di futura risposta affermativa, si integreranno la perizia e la valutazione degli immobili, ora considerati **GIURIDICAMENTE LIBERI**

**E) Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato e indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:**

**E1) LOTTO 1- BOX**

Valore dell'intero	€ 10.500,00
Abbattimenti applicati:	
Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	€ 1.575,00
Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e catastali	nessuno
Per titoli opponibili all'acquirente	nessuno
Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire	nessuno
Per servitù e altre limitazioni d'uso	nessuno
Valore netto del LOTTO 1	<b>€ 8.925,00</b>



## E2) LOTTO 2 - BOX

Valore dell'intero

€10.500,00

Abbattimenti applicati:

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta

€1.575,00

Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e catastali

nessuno

Per titoli opponibili all'acquirente

nessuno

Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire

€250,00

Per servitù e altre limitazioni d'uso

nessuno

Valore netto del LOTTO 2

€8.675,00



## E3) LOTTO 3 - BOX

Valore dell'intero

€10.800,00

Abbattimenti applicati:

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta

€1.620,00

Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e catastali

nessuno

Per titoli opponibili all'acquirente

nessuno

Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire

compreso

Per servitù e altre limitazioni d'uso

nessuno

Valore netto del LOTTO 3

€9.180,00



## E4) LOTTI 4-5-6-7-8-9-10-11- POSTI AUTO SCOPERTI

Valore dell'intero di ciascun LOTTO

€3.600,00

Abbattimenti applicati:

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta

€540,00

Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e catastali

nessuno

Per titoli opponibili all'acquirente

nessuno

Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire

nessuno

Per servitù e altre limitazioni d'uso

nessuno

Valore netto di ciascuno dei LOTTI 4-5-6-7-8-9-10-11

€3.060,00



Valore complessivo degli immobili a base d'asta

€51.260,00

Valore complessivo degli immobili a base d'asta	€51.260,00
---	------------



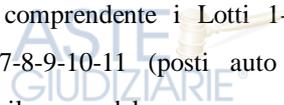
F) Criticità varie:

Verifiche eseguite dal CTU in relazione all'alienabilità degli spazi destinati a parcheggi privati:

- i posti auto sono stati realizzati a seguito di Permesso di costruire del 2008, posteriore all'entrata in vigore dell'art.12 comma 9 legge 246/2005 che liberalizza la vendita dei parcheggi;
- non esiste trascrizione di atto di vincolo pertinenziale relativo ai parcheggi in esecuzione.

G) Ipotesi per la procedura di vendita

Per favorire l'assegnazione del maggior numero di Lotti, suggerisco di porre in vendita gli immobili per "GRUPPI": "GRUPPO A" comprendente i Lotti 1-2-3 (box) e "GRUPPO B" comprendente i Lotti 4-5-6-7-8-9-10-11 (posti auto scoperti). I partecipanti dovranno indicare sulla busta solo il nome del gruppo per cui vogliono concorrere, e i singoli Lotti verranno assegnati in sede di gara.



Sezione seconda – Relazione di stima

INFORMAZIONI COMUNI AGLI UNDICI LOTTI

A- STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

TITOLARE ATTUALE: a tutto il 17/11/2022, l'immobile risulta in piena proprietà a [redacted] forza dei seguenti titoli desunti dalla relazione notarile e dall'atto di provenienza:

1) gli immobili già censiti a catasto fabbricati alla sezione B fg. 2 particella 45 subaltrni 6-7-8 e a catasto terreni al fg. 9 particelle 415-416 (il tutto ora corrispondente alla particella 941) sono pervenuti alla Società proprietaria con

- atto di compravendita in data 10 giugno 2008 n.124006/42727 di rep. Notaio Antonio Trotta di Vigevano, registrato a Vigevano in data 30 giugno 2008 al n. 3683 serie 1T, trascritto a Pavia in data 30 giugno 2008 ai n.ri 15738/9681, [redacted]

- gli immobili già censiti a catasto terreni al fg. 9 particelle 415-416 sono pervenuti a [redacted] regime di separazione dei beni per scrittura privata in autentica in data 02/11/2005 n.235916/10984 di rep. Notaio Orazio de Giovanni di Lodi, registrato a Milano l'8/11/2005 al n. 7008, trascritto a Pavia in data 11/11/2005 ai [redacted]

- [redacted] la quota pari a 50/300 di proprietà ciascuno dell'immobile al fg.9 particella 416 era pervenuta per successione in morte di [redacted] registrata il 01/12/2005 al numero di repertorio 53/369 Ufficio del Registro, trascritta il 26/01/2006 ai n.ri 2228/1364 devoluta per legge. Nota: non viene riportata la particella 415, non risulta trascritta accettazione di eredità

- [redacted] a quota di 1/2 ciascuno degli immobili censiti al fg. 9 particelle 415-416 era pervenuta per atto di compravendita trascritto il 02/02/1978 ai n.ri 914/736 Pubblico ufficiale Gallotti Giuseppe n.ro rep. 7800/3963 del 03/01/1978

- [redacted] a quota pari a 100/200 di proprietà ciascuno del fg.9 particella 415 e la quota pari a 1/4 di proprietà ciascuno del fg.9 particella 416 erano pervenute per successione in morte di [redacted] registrata il 01/12/2004 al numero di repertorio 79/366 Ufficio del Registro, trascritta il 11/08/2005 ai n.ri 18336/10196

devoluta per legge; risulta trascritta in data 30/06/2008 ai n.ri 15737/9680 accettazione tacita di eredità [redacted] scende da atto notaio Antonio Trotta del 10/06/2008

- gli immobili già censiti a catasto fabbricati alla sezione B fg. 2 particella 45 sub.6-7-8 sono pervenuti a [redacted] regime di separazione dei beni per scrittura privata in autentica in data 02/11/2005 n.235916/10984 di rep. Notaio Orazio de Giovanni di Lodi, registrato a Milano l'8/11/2005 al n. 7008, trascritto in data 11/11/2005 ai n.ri 27846/13765. [redacted]

[redacted] quota pari a 100/200 di piena proprietà

ciascuno era pervenuta per successione in morte di [redacted]

[redacted] registrata il 01/12/2004 al

numero di repertorio 79/366 Ufficio del Registro, trascritta il 11/08/2005 ai n.ri 18336/10196 devoluta per legge; risulta trascritta in data 30/06/2008 ai n.ri 15737/9680 accettazione tacita di eredità in mo [redacted] nascente da atto notaio Antonio Trotta del 10/06/2008

- [redacted] l'intera proprietà degli immobili era pervenuta per titoli anteriori al 1977
- 2) l'immobile già censito a catasto terreni al fg. 9 particella 206 (ora corrispondente alla particella 941) è pervenuto alla Società proprietaria con
- atto di compravendita in data 10 giugno 2008 n.124006/42727 di rep. Notaio Antonio Trotta di Vigevano, registrato a Vigevano in data 30 giugno 2008 al n. 3683 serie 1T, trascritto a Pavia in data 30 giugno 2008 ai n.ri 15739/9682. [redacted]

- [redacted] la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà era pervenuta per successione in morte di [redacted]

[redacted] enuncia di successione registrata a Corteolona il 22/12/2006 al numero di repertorio 80/374 Ufficio del Registro, trascritta il 09/01/2007 ai n.ri 707/396 devoluta per legge; risulta trascritta in data 30/06/2008 ai n.ri 15737/9680 accettazione tacita di eredità in mort [redacted] nascente da atto notaio Antonio Trotta del 10/06/2008

- [redacted] l'intera proprietà dell'immobile era pervenuta per titoli anteriori al 1977

#### B) STORIA CATASTALE VENTENNALE

Nota: il foglio B/2 di catasto fabbricati corrisponde al foglio 9 di catasto terreni

I box e i posti auto sono stati accatastati in data 02/03/2010 con Pratica n. PV0041615. La

particella 941- ente urbano- si è costituita in data 28/01/2010 per soppressione della particella 45, in forza di Tipo mappale del 28/01/2010 Pratica n. PV0015496, con cui sono state fuse le particelle 45-416-415-206 del fg. 9 di catasto terreni; con precedente tipo mappale in data 23/10/1985 Pratica n.221997 la particella 45 era stata fusa con le particelle 46-56 di catasto terreni.

C) TITOLI EDILIZI

L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli pervenuti al CTU dal Comune di Linarolo a seguito di accesso agli atti:

- Autorizzazione paesistica n. 49/2008/A.P. del 28/07/2008 per “Intervento Residenziale in Via Cavour San Leonardo”
- Permesso di Costruire n. 63/2008/P.C. del 22/10/2008 per “Intervento Residenziale in Via Cavour San Leonardo”
- Autorizzazione paesistica n. 41/2009/AP del 07/07/2009 per “Intervento Residenziale-Variante al Permesso di costruire n. 49/2008”
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 28/01/2010 prot. 537, pratica edilizia n. 11/2010/DIA per varianti al PdC 63/2008
- Richiesta di Certificato di Agibilità presentata in data 24/03/2010 registrata al prot. n. 1880, efficace per decorrenza dei termini di legge per la formazione del silenzio-assenso.

D) CONFORMITA' AI SENSI DEL D.L. 78/2010

Si segnala la conformità tra i dati catastali e le risultanze dei registri immobiliari presso la Conservatoria dei RR.II. (ex art.19, comma 14, d.l. 78/2010 convertito in L.122/2010) con la seguente precisazione: il pignoramento

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

Trattandosi di 11 unità con utilizzo autonomo, si costituiscono 11 lotti

LOTTO 1 - BOX

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Linarolo, via Idrometro snc, località San Leonardo:

Piena proprietà di BOX compreso in un edificio a un piano adibito esclusivamente a box, che fa parte del "Condominio Cavour" ed è ubicato nel cortile condominiale.

Proprietà:



Identificazione catastale:

➤ Sezione urbana **B** Foglio **2** particella **941** sub. **19** categoria **C/6** classe **2**

consistenza mq.16 Superficie catastale totale mq.18 Rendita Euro 32,23 Via Idrometro

n. SNC, Piano T

*Coerenze da nord in senso orario:*

box sub. 18, fg.9 particella 1015 di catasto terreni, box sub. 20, cortile comune condominiale

Salvo migliori e come in fatto.

*Quote di comproprietà sui beni comuni:*

9,90/1000 (dato pervenuto dall'Amministratore condominiale)

*Accesso carraio:* dalla via Idrometro attraverso cancello motorizzato, poi dal cortile comune condominiale.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo del 30 novembre 2022 l'immobile non era occupato

L'Agenzia delle Entrate di Pavia, a cui è stata richiesta a mezzo PEC la verifica di contratti di locazione registrati, ad oggi non ha risposto, in caso di futura risposta affermativa, si integreranno la perizia e la valutazione dell'immobile, ora considerato GIURIDICAMENTE LIBERO

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 17/11/2022 con i Repertori aggiornati al 17/11/2022.

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

3.1.1 *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

3.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1 *Iscrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C

3.2.2 *Trascrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C



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

#### 3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Dal raffronto fra lo stato di fatto e la documentazione progettuale non risultano difformità.

#### 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* €50,00 circa

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:* Nessuna

*Spese condominiali scadute e insolute alla data di perizia:* Al momento i condomini pagano anche le quote dell'immobile pignorato, verranno richieste ai futuri acquirenti le spese arretrate come da normativa vigente (anno in corso + anno precedente)

*Cause in corso:* Nessuna.

*Servitù:* Nessuna.

*Regolamento di Condominio:* allegato alla perizia

*Amministratore del Condominio:* Geom. Stefano Arrigone, Via Privata Mario Albertini n.2/C, Pavia

### 5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Vedere Paragrafo A- STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

### 6. REGIME PATRIMONIALE

Immobile di proprietà di società a responsabilità limitata

### 7. PRATICHE EDILIZIE

#### 7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:

nel P.G.T. vigente del Comune di Linarolo la particella 941 è classificata in parte "Nuclei di antica formazione (A1)" e in parte "Tessuto edificato residenziale aperto a media densità".

#### 7.2 Pratiche edilizie e amministrative:

Vedere Paragrafo C- TITOLI EDILIZI

### 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: la proprietà pignorata è situata in località San Leonardo, a circa quattro km. dal capoluogo. La zona è caratterizzata dalla presenza di abitazioni di antico impianto situate in linea lungo l'asse viario. Il traffico è limitato, sono presenti alcuni negozi di quartiere, l'ambito agricolo circostante è pianeggiante, il fiume Ticino dista un chilometro.

#### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

*Abitanti del Comune:* 2.800 circa

*Distanza da Pavia:* 7 chilometri, collegamenti con autolinea



*Strutture scolastiche presenti sul territorio comunale:* Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado

*Altre strutture scolastiche, commerciali e ospedaliere limitrofe:* a Pavia

*Stazioni ferroviarie:* Motta San Damiano a 4 chilometri, Albuzzano a 5 chilometri, entrambe sulla linea ferroviaria Pavia-Cremona

*Caselli autostradali:* a Stradella sulla A21 Torino-Piacenza-Brescia, a 9 chilometri.

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

*Sopralluogo del 30 novembre 2022 con accesso a tutto l'immobile*

Il box è sito nel cortile recintato di uno stabile residenziale ed è compreso in un edificio a un piano composto da sette box, costruito nel 2010. Le dimensioni interne sono m. 3,00\*5,00 circa, la porta è larga m. 2,20, la copertura è inclinata a falda unica con altezza minima di m. 1,90, è presente un punto luce di cui non è stata verificata la funzionalità. E' visibile umidità sulla parete di fondo probabilmente dovuta a infiltrazione dal canale di gronda. Il cortile è pianeggiante e inghiaiato, la larghezza del corsello di manovra è di circa 5,00 metri.

### 8.4 SUPERFICI INTERNE NETTE

*(misure indicative – riferimenti: planimetria catastale e sopralluogo del 30/11/2022):*

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	box	15,60	ovest	buone

- Altezza interna: cm. 240-190

### 8.5 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è da intendersi come la somma delle superfici lorde dell'immobile, ragguagliate secondo i criteri fissati dal D.P.R. n.138/98 allegato C.

*Calcolo superficie commerciale*

Destinazione d'uso e piano	Sup. lorda mq.	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale ragguagliata mq.
Box, PT	17,50	1	17,50

### 8.6 CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 30/11/2022

➤ *Caratteristiche dell'edificio*

*Copertura:* a una falda inclinata con orditura in legno, assito, copertura in tegole e lattineria in lamiera preverniciata – in buono stato

*Fondazione:* non verificabile

*Strutture verticali:* muratura portante in blocchi di cls spessore cm.20 circa– integre

*Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate – in buono stato

*Rete fognaria:* fabbricato allacciato alla fognatura comunale (da progetto)

➤ *Componenti Edilizie*

*Porta d'ingresso:* basculante in lamiera di ferro verniciata- discreta

*Pavimenti interni:* in piastrelle di gres – in buono stato

*Tramezzature interne:* in blocchi di cls a vista di spessore circa 10 cm. – in buono stato

➤ *Caratteristiche degli impianti*

*Elettrico:* una presa e un punto luce a parete – non verificata la funzionalità

Dichiarazione di conformità dell'impianto non reperita

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criterio di stima

Sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie commerciale determinata.

Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate- *O.M.I.* - *Banca dati delle quotazioni immobiliari* da cui si rileva per l'anno 2022, Semestre 1 (riferimenti: Comune di Linarolo- Zona centrale) per box in normale stato conservativo una quotazione di 520/ 610,00 €/mq, idonea per l'immobile periziato. Le superfici commerciali utilizzate per la valutazione servono al perito per ancorarsi a un criterio oggettivo e il valore complessivo del lotto è da intendersi "a corpo".

### 9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*

F.I.M.A.A. di Pavia – *Borsino immobiliare*

Altre fonti: *Operatori del settore immobiliare della zona (pubblicazioni sui siti specializzati)*

### 9.3 Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore €/mq.	VALORE unitario	VALORE TOTALE arrotondato
Box	mq. 17,50	600,00	10.500,00	<b>10.500,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta

€ 1.575,00

Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e/o catastali

nessuna

Per titoli opponibili all'acquirente (contratti di affitto)

nessuna

Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire

nessuna

Per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

### 9.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1:

Valore dell'immobile – LIBERO - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

**€ 8.925,00**

LOTTO 2 - BOX

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Linarolo, via Idrometro snc, località San Leonardo:

Piena proprietà di BOX compreso in un edificio a un piano adibito esclusivamente a box, che fa parte del "Condominio Cavour" ed è ubicato nel cortile condominiale.

Proprietà



Identificazione catastale:

➤ Sezione urbana **B** Foglio **2** particella **941** sub. **20** categoria **C/6** classe 2

consistenza mq.16 Superficie catastale totale mq.18 Rendita Euro 32,23 Via Idrometro

n. SNC, Piano T

*Coerenze da nord in senso orario:*

box sub. 19, fg.9 particella 1015 di catasto terreni, box sub. 21, cortile comune condominiale

Salvo migliori e come in fatto.

*Quote di comproprietà sui beni comuni:*

9,90/1000 (dato pervenuto dall'Amministratore condominiale)

*Accesso carraio:* dalla via Idrometro attraverso cancello motorizzato, poi dal cortile comune condominiale.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo del 30 novembre 2022 l'immobile non era occupato

L'Agenzia delle Entrate di Pavia, a cui è stata richiesta a mezzo PEC la verifica di contratti di locazione registrati, ad oggi non ha risposto, in caso di futura risposta affermativa, si integreranno la perizia e la valutazione dell'immobile, ora considerato GIURIDICAMENTE LIBERO

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 17/11/2022 con i Repertori aggiornati al 17/11/2022.

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

3.1.1 *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

3.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1 *Iscrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C

3.2.2 *Trascrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C



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

#### 3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Dal raffronto fra lo stato di fatto e la documentazione progettuale non risultano difformità.

#### 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* €50,00 circa

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:* Nessuna

*Spese condominiali scadute e insolute alla data di perizia:* Al momento i condomini pagano anche le quote dell'immobile pignorato, verranno richieste ai futuri acquirenti le spese arretrate come da normativa vigente (anno in corso + anno precedente)

*Cause in corso:* Nessuna.

*Servitù:* Nessuna.

*Regolamento di Condominio:* allegato alla perizia

*Amministratore del Condominio:* Geom. Stefano Arrigone, Via Privata Mario Albertini n.2/C, Pavia

### 5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Vedere Paragrafo A- STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

### 6. REGIME PATRIMONIALE

Immobile di proprietà di società a responsabilità limitata

### 7. PRATICHE EDILIZIE

#### 7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:

nel P.G.T. vigente del Comune di Linarolo la particella 941 è classificata in parte "Nuclei di antica formazione (A1)" e in parte "Tessuto edificato residenziale aperto a media densità".

#### 7.2 Pratiche edilizie e amministrative:

Vedere Paragrafo C- TITOLI EDILIZI

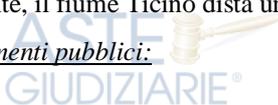
### 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: la proprietà pignorata è situata in località San Leonardo, a circa quattro km. dal capoluogo. La zona è caratterizzata dalla presenza di abitazioni di antico impianto situate in linea lungo l'asse viario. Il traffico è limitato, sono presenti alcuni negozi di quartiere, l'ambito agricolo circostante è pianeggiante, il fiume Ticino dista un chilometro.

#### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

*Abitanti del Comune:* 2.800 circa

*Distanza da Pavia:* 7 chilometri, collegamenti con autolinea



*Strutture scolastiche presenti sul territorio comunale:* Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado

*Altre strutture scolastiche, commerciali e ospedaliere limitrofe:* a Pavia

*Stazioni ferroviarie:* Motta San Damiano a 4 chilometri, Albuzzano a 5 chilometri, entrambe sulla linea ferroviaria Pavia-Cremona

*Caselli autostradali:* a Stradella sulla A21 Torino-Piacenza-Brescia, a 9 chilometri.

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

*Sopralluogo del 30 novembre 2022 con accesso a tutto l'immobile*

Il box è sito nel cortile recintato di uno stabile residenziale ed è compreso in un edificio a un piano composto da sette box, costruito nel 2010. Le dimensioni interne sono m. 3,00\*5,00 circa, la porta è larga m. 2,20, la copertura è inclinata a falda unica con altezza minima di m. 1,90, è presente un punto luce di cui non è stata verificata la funzionalità. Il cortile è pianeggiante e inghiaiato, la larghezza del corsello di manovra è di circa 5,00 metri. E' parzialmente occupato da materiali edili.

### 8.4 SUPERFICI INTERNE NETTE

*(misure indicative – riferimenti: planimetria catastale e sopralluogo del 30/11/2022):*

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	box	15,60	ovest	buone

- Altezza interna: cm. 240-190

### 8.5 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è da intendersi come la somma delle superfici lorde dell'immobile, ragguagliate secondo i criteri fissati dal D.P.R. n.138/98 allegato C.

*Calcolo superficie commerciale*

Destinazione d'uso e piano	Sup. lorda mq.	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale ragguagliata mq.
Box, PT	17,50	1	17,50

### 8.6 CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 30/11/2022

➤ *Caratteristiche dell'edificio*

*Copertura:* a una falda inclinata con orditura in legno, assito, copertura in tegole e lattineria in lamiera preverniciata – in buono stato

*Fondazione:* non verificabile

*Strutture verticali:* muratura portante in blocchi di cls spessore cm.20 circa– integre

*Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate – in buono stato

*Rete fognaria:* fabbricato allacciato alla fognatura comunale (da progetto)

➤ *Componenti Edilizie*

*Porta d'ingresso:* basculante in lamiera di ferro verniciata- discreta

*Pavimenti interni:* in piastrelle di gres – in buono stato

*Tramezzature interne:* in blocchi di cls a vista di spessore circa 10 cm. – in buono stato

➤ *Caratteristiche degli impianti*

*Elettrico:* una presa e un punto luce a parete – non verificata la funzionalità

Dichiarazione di conformità dell'impianto non reperita

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criterio di stima

Sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie commerciale determinata.

Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate- *O.M.I.* - *Banca dati delle quotazioni immobiliari* da cui si rileva per l'anno 2022, Semestre 1 (riferimenti: Comune di Linarolo- Zona centrale) per box in normale stato conservativo una quotazione di 520/ 610,00 €/mq, idonea per l'immobile periziato. Le superfici commerciali utilizzate per la valutazione servono al perito per ancorarsi a un criterio oggettivo e il valore complessivo del lotto è da intendersi "a corpo".

### 9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*

F.I.M.A.A. di Pavia – *Borsino immobiliare*

Altre fonti: *Operatori del settore immobiliare della zona (pubblicazioni sui siti specializzati)*

### 9.3 Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore €/mq.	VALORE unitario	VALORE TOTALE arrotondato
Box	mq. 17,50	600,00	10.500,00	<b>10.500,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta

€ 1.575,00

Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e/o catastali

nessuna

Per titoli opponibili all'acquirente (contratti di affitto)

nessuna

Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire

€ 250,00

Per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

### 9.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2:

Valore dell'immobile – LIBERO - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 8.675,00**

LOTTO 3 - BOX

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Linarolo, via Idrometro snc, località San Leonardo:

Piena proprietà di BOX compreso in un edificio a un piano adibito esclusivamente a box, che fa parte del "Condominio Cavour" ed è ubicato nel cortile condominiale.

Proprietà:



Identificazione catastale:

➤ Sezione urbana **B** Foglio **2** particella **941** sub. **22** categoria **C/6** classe 2

consistenza mq.16 Superficie catastale totale mq.19 Rendita Euro 32,23 Via Idrometro

n. SNC, Piano T

*Coerenze da nord in senso orario:*

box sub. 21, fg. 9 particelle 1015-339 di catasto terreni, spazio per deposito cicli e motocicli e cortile comune condominiali. Salvo migliori e come in fatto.

*Quote di comproprietà sui beni comuni:*

9,90/1000 (dato pervenuto dall'Amministratore condominiale)

*Accesso carraio:* dalla via Idrometro attraverso cancello motorizzato, poi dal cortile comune condominiale.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo del 30 novembre 2022 l'immobile non era occupato

L'Agenzia delle Entrate di Pavia, a cui è stata richiesta a mezzo PEC la verifica di contratti di locazione registrati, ad oggi non ha risposto, in caso di futura risposta affermativa, si integreranno la perizia e la valutazione dell'immobile, ora considerato GIURIDICAMENTE LIBERO

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 17/11/2022 con i Repertori aggiornati al 17/11/2022.

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

3.1.1 *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

3.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1 *Iscrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C

3.2.2 *Trascrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C



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

#### 3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Dal raffronto fra lo stato di fatto e la documentazione progettuale non risultano difformità.

#### 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* €50,00 circa

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:* Nessuna

*Spese condominiali scadute e insolute alla data di perizia:* Al momento i condomini pagano anche le quote dell'immobile pignorato, verranno richieste ai futuri acquirenti le spese arretrate come da normativa vigente (anno in corso + anno precedente)

*Cause in corso:* Nessuna.

*Servitù:* Nessuna.

*Regolamento di Condominio:* allegato alla perizia

*Amministratore del Condominio:* Geom. Stefano Arrigone, Via Privata Mario Albertini n.2/C, Pavia

### 5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Vedere Paragrafo A- STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

### 6. REGIME PATRIMONIALE

Immobile di proprietà di società a responsabilità limitata

### 7. PRATICHE EDILIZIE

#### 7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:

nel P.G.T. vigente del Comune di Linarolo la particella 941 è classificata in parte "Nuclei di antica formazione (A1)" e in parte "Tessuto edificato residenziale aperto a media densità".

#### 7.2 Pratiche edilizie e amministrative:

Vedere Paragrafo C- TITOLI EDILIZI

### 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: la proprietà pignorata è situata in località San Leonardo, a circa quattro km. dal capoluogo. La zona è caratterizzata dalla presenza di abitazioni di antico impianto situate in linea lungo l'asse viario. Il traffico è limitato, sono presenti alcuni negozi di quartiere, l'ambito agricolo circostante è pianeggiante, il fiume Ticino dista un chilometro.

#### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

*Abitanti del Comune:* 2.800 circa

*Distanza da Pavia:* 7 chilometri, collegamenti con autolinea



*Strutture scolastiche presenti sul territorio comunale:* Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado

*Altre strutture scolastiche, commerciali e ospedaliere limitrofe:* a Pavia

*Stazioni ferroviarie:* Motta San Damiano a 4 chilometri, Albuzzano a 5 chilometri, entrambe sulla linea ferroviaria Pavia-Cremona

*Caselli autostradali:* a Stradella sulla A21 Torino-Piacenza-Brescia, a 9 chilometri.

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

*Sopralluogo del 30 novembre 2022 con accesso a tutto l'immobile*

Il box è sito nel cortile recintato di uno stabile residenziale ed è compreso in un edificio a un piano composto da sette box, costruito nel 2010. Le dimensioni interne sono m. 3,00\*5,00 circa, la porta è larga m. 2,20, la copertura è inclinata a falda unica con altezza minima di m. 1,90, è presente un punto luce di cui non è stata verificata la funzionalità. Sono presenti all'interno alcuni beni mobili da smaltire, il relativo costo si ritiene compreso nella decurtazione forfettaria applicata sul valore del lotto. Il cortile è pianeggiante e inghiaiato, la larghezza del corsello di manovra è di circa 5,00 metri.

### 8.4 SUPERFICI INTERNE NETTE

*(misure indicative – riferimenti: planimetria catastale e sopralluogo del 30/11/2022):*

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	box	15,60	ovest	buone

- Altezza interna: cm. 240-190

### 8.5 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è da intendersi come la somma delle superfici lorde dell'immobile, ragguagliate secondo i criteri fissati dal D.P.R. n.138/98 allegato C.

*Calcolo superficie commerciale*

Destinazione d'uso e piano	Sup. lorda mq.	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale ragguagliata mq.
Box, PT	18,00	1	18,00

### 8.6 CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 30/11/2022

➤ *Caratteristiche dell'edificio*

*Copertura:* a una falda inclinata con orditura in legno, assito, copertura in tegole e latteneria in lamiera preverniciata – in buono stato

*Fondazione:* non verificabile

*Strutture verticali:* muratura portante in blocchi di cls spessore cm.20 circa– integre

*Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate – in buono stato

*Rete fognaria:* fabbricato allacciato alla fognatura comunale (da progetto)



➤ *Componenti Edilizie*

*Porta d'ingresso:* basculante in lamiera di ferro verniciata- discreta

*Pavimenti interni:* in piastrelle di gres – in buono stato

*Tramezzature interne:* in blocchi di cls a vista di spessore circa 10 cm. – in buono stato

➤ *Caratteristiche degli impianti*

*Elettrico:* una presa e un punto luce a parete – non verificata la funzionalità

Dichiarazione di conformità dell'impianto non reperita



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criterio di stima

Sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie commerciale determinata.

Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate- *O.M.I.* - *Banca dati delle quotazioni immobiliari* da cui si rileva per l'anno 2022, Semestre 1 (riferimenti: Comune di Linarolo- Zona centrale) per box in normale stato conservativo una quotazione di 520/ 610,00 €/mq, idonea per l'immobile periziato.. Le superfici commerciali utilizzate per la valutazione servono al perito per ancorarsi a un criterio oggettivo e il valore complessivo del lotto è da intendersi "a corpo".

### 9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*

F.I.M.A.A. di Pavia – *Borsino immobiliare*

Altre fonti: *Operatori del settore immobiliare della zona (pubblicazioni sui siti specializzati)*

### 9.3 Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore €/mq.	VALORE unitario	VALORE TOTALE arrotondato
Box	mq. 18,00	600,00	10.800,00	<b>10.800,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta

€ 1.620,00

Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e/o catastali

nessuna

Per titoli opponibili all'acquirente (contratti di affitto)

nessuna

Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire

compreso

Per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

### 9.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 3:

Valore dell'immobile – LIBERO - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondata):

**€ 9.180,00**

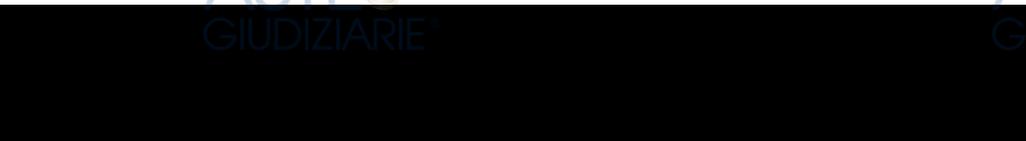


**LOTTO 4 – POSTO AUTO SCOPERTO**

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

In Comune di Linarolo, via Idrometro snc, località San Leonardo:

Piena proprietà di POSTO AUTO SCOPERTO che fa parte del “Condominio Cavour” ed è ubicato nel cortile condominiale.



Identificazione catastale:

➤ Sezione urbana **B** Foglio **2** particella **941** sub. **23** categoria **C/6** classe 1

consistenza mq.12 Superficie catastale totale mq.12 Rendita Euro 20,45 Via Idrometro

n. SNC, Piano T

*Coerenze da nord in senso orario:*

cortile comune condominiale su due lati, posto auto sub. 24, fg.9 particella 863

Salvo migliori e come in fatto.

*Quote di comproprietà sui beni comuni:*

2,10/1000 (dato pervenuto dall'Amministratore condominiale)

*Accesso carraio:* dalla via Idrometro attraverso cancello motorizzato, poi dal cortile comune condominiale.

**2. STATO DI POSSESSO**

Al sopralluogo del 30 novembre 2022 l'immobile non era occupato

L'Agenzia delle Entrate di Pavia, a cui è stata richiesta a mezzo PEC la verifica di contratti di locazione registrati, ad oggi non ha risposto, in caso di futura risposta affermativa, si integreranno la perizia e la valutazione dell'immobile, ora considerato GIURIDICAMENTE LIBERO

**3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 17/11/2022 con i Repertori aggiornati al 17/11/2022.

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

3.1.1 *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

3.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1 *Iscrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C

3.2.2 *Trascrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C



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

#### 3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Dal raffronto fra lo stato di fatto e la documentazione progettuale non risultano difformità.

#### 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* €11,00 circa

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:* Nessuna

*Spese condominiali scadute e insolute alla data di perizia:* Al momento i condomini pagano anche le quote dell'immobile pignorato, verranno richieste ai futuri acquirenti le spese arretrate come da normativa vigente (anno in corso + anno precedente)

*Cause in corso:* Nessuna.

*Servitù:* Nessuna.

*Regolamento di Condominio:* allegato alla perizia

*Amministratore del Condominio:* Geom. Stefano Arrigone, Via Privata Mario Albertini n.2/C, Pavia

### 5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Vedere Paragrafo A- STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

### 6. REGIME PATRIMONIALE

Immobile di proprietà di società a responsabilità limitata

### 7. PRATICHE EDILIZIE

#### 7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:

nel P.G.T. vigente del Comune di Linarolo la particella 941 è classificata in parte "Nuclei di antica formazione (A1)" e in parte "Tessuto edificato residenziale aperto a media densità".

#### 7.2 Pratiche edilizie e amministrative:

Vedere Paragrafo C- TITOLI EDILIZI

### 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: la proprietà pignorata è situata in località San Leonardo, a circa quattro km. dal capoluogo. La zona è caratterizzata dalla presenza di abitazioni di antico impianto situate in linea lungo l'asse viario. Il traffico è limitato, sono presenti alcuni negozi di quartiere, l'ambito agricolo circostante è pianeggiante, il fiume Ticino dista un chilometro.

#### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

*Abitanti del Comune:* 2.800 circa

*Distanza da Pavia:* 7 chilometri, collegamenti con autolinea



*Strutture scolastiche presenti sul territorio comunale:* Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado

*Altre strutture scolastiche, commerciali e ospedaliere limitrofe:* a Pavia

*Stazioni ferroviarie:* Motta San Damiano a 4 chilometri, Albuzzano a 5 chilometri, entrambe sulla linea ferroviaria Pavia-Cremona

*Caselli autostradali:* a Stradella sulla A21 Torino-Piacenza-Brescia, a 9 chilometri.

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

*Sopralluogo del 30 novembre 2022*

Il posto auto è sito nel cortile recintato di uno stabile residenziale, le dimensioni rilevabili dagli elaborati progettuali sono di m. 2,40\*5,00. E' il primo degli 11 posteggi realizzati, ma i confini non sono delimitati, andranno quindi individuati in accordo con gli altri proprietari.

L'area è pianeggiante e inghiaiaata, la larghezza del corsello di manovra è di circa 5,00 metri.

### 8.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale corrisponde alla superficie di progetto.

#### *Calcolo superficie commerciale*

Destinazione d'uso e piano	Sup. lorda mq.	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale raggugliata mq.
Posto auto scoperto, PT	12,00	1	12,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### *9.1 Criterio di stima*

Sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie commerciale determinata.

Non essendo quotato dall'Agenzia delle Entrate- *O.M.I., Banca dati delle quotazioni immobiliari*- il valore dei posti auto, si assume come parametro di riferimento il valore dei box (anno 2022, Semestre 1 - Comune di Linarolo- Zona centrale) pari a €/mq 600,00, ridotto del 50%.

Le superfici commerciali utilizzate per la valutazione servono al perito per ancorarsi a un criterio oggettivo e il valore complessivo del lotto è da intendersi "a corpo".

### *9.2 Fonti d'informazione*

Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*

F.I.M.A.A. di Pavia - *Borsino immobiliare*

Altre fonti: *Operatori del settore immobiliare della zona (pubblicazioni sui siti specializzati)*

### *9.3 Valutazione delle superfici*

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore €/mq.	VALORE unitario	VALORE TOTALE arrotondato
Posto auto scoperto	mq. 12,00	300,00	3.600,00	<b>3.600,00</b>



**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	€540,00
Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e/o catastali	nessuna
Per titoli opponibili all'acquirente (contratti di affitto)	nessuna
Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire	nessuna
Per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna



**9.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 4:**

Valore dell'immobile – LIBERO - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€3.060,00**



**LOTTO 5 – POSTO AUTO SCOPERTO**

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

In Comune di Linarolo, via Idrometro snc, località San Leonardo:

Piena proprietà di POSTO AUTO SCOPERTO che fa parte del “Condominio Cavour” ed è ubicato nel cortile condominiale.

Proprietà:



Identificazione catastale:

➤ Sezione urbana **B** Foglio **2** particella **941** sub. **26** categoria **C/6** classe 1

consistenza mq.12 Superficie catastale totale mq.12 Rendita Euro 20,45 Via Idrometro

n. SNC, Piano T

*Coerenze da nord in senso orario:*

posto auto sub. 25, cortile comune condominiale, posto auto sub. 27, fg.9 particella 863

Salvo migliori e come in fatto.

*Quote di comproprietà sui beni comuni:*

2,10/1000 (dato pervenuto dall'Amministratore condominiale)

*Accesso carraio:* dalla via Idrometro attraverso cancello motorizzato, poi dal cortile comune condominiale.

**2. STATO DI POSSESSO**

Al sopralluogo del 30 novembre 2022 l'immobile non era occupato

L'Agenzia delle Entrate di Pavia, a cui è stata richiesta a mezzo PEC la verifica di contratti di locazione registrati, ad oggi non ha risposto, in caso di futura risposta affermativa, si integreranno la perizia e la valutazione dell'immobile, ora considerato **GIURIDICAMENTE LIBERO**

**3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 17/11/2022 con i Repertori aggiornati al 17/11/2022.

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

3.1.1 *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

3.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

3.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1 *Iscrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C

3.2.2 *Trascrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C



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

#### 3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Dal raffronto fra lo stato di fatto e la documentazione progettuale non risultano difformità.

#### 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* €11,00 circa

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:* Nessuna

*Spese condominiali scadute e insolute alla data di perizia:* Al momento i condomini pagano anche le quote dell'immobile pignorato, verranno richieste ai futuri acquirenti le spese arretrate come da normativa vigente (anno in corso + anno precedente)

*Cause in corso:* Nessuna.

*Servitù:* Nessuna.

*Regolamento di Condominio:* allegato alla perizia

*Amministratore del Condominio:* Geom. Stefano Arrigone, Via Privata Mario Albertini n.2/C, Pavia

### 5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Vedere Paragrafo A- STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

### 6. REGIME PATRIMONIALE

Immobile di proprietà di società a responsabilità limitata

### 7. PRATICHE EDILIZIE

#### 7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:

nel P.G.T. vigente del Comune di Linarolo la particella 941 è classificata in parte "Nuclei di antica formazione (A1)" e in parte "Tessuto edificato residenziale aperto a media densità".

#### 7.2 Pratiche edilizie e amministrative:

Vedere Paragrafo C- TITOLI EDILIZI

### 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: la proprietà pignorata è situata in località San Leonardo, a circa quattro km. dal capoluogo. La zona è caratterizzata dalla presenza di abitazioni di antico impianto situate in linea lungo l'asse viario. Il traffico è limitato, sono presenti alcuni negozi di quartiere, l'ambito agricolo circostante è pianeggiante, il fiume Ticino dista un chilometro.

#### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

*Abitanti del Comune:* 2.800 circa

*Distanza da Pavia:* 7 chilometri, collegamenti con autolinea





*Strutture scolastiche presenti sul territorio comunale:* Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado

*Altre strutture scolastiche, commerciali e ospedaliere limitrofe:* a Pavia

*Stazioni ferroviarie:* Motta San Damiano a 4 chilometri, Albuzzano a 5 chilometri, entrambe sulla linea ferroviaria Pavia-Cremona

*Caselli autostradali:* a Stradella sulla A21 Torino-Piacenza-Brescia, a 9 chilometri.

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

*Sopralluogo del 30 novembre 2022*

Il posto auto è sito nel cortile recintato di uno stabile residenziale, le dimensioni rilevabili dagli elaborati progettuali sono di m. 2,40\*5,00. E' il quarto degli 11 posteggi realizzati, ma i confini non sono delimitati, andranno quindi individuati in accordo con gli altri proprietari.

L'area è pianeggiante e inghiaiaata, la larghezza del corsello di manovra è di circa 5,00 metri.

### 8.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale corrisponde alla superficie di progetto.

#### *Calcolo superficie commerciale*

Destinazione d'uso e piano	Sup. lorda mq.	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale raggugliata mq.
Posto auto scoperto, PT	12,00	1	12,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### *9.1 Criterio di stima*

Sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie commerciale determinata.

Non essendo quotato dall'Agenzia delle Entrate- *O.M.I., Banca dati delle quotazioni immobiliari*- il valore dei posti auto, si assume come parametro di riferimento il valore dei box (anno 2022, Semestre 1 - Comune di Linarolo- Zona centrale) pari a €/mq 600,00, ridotto del 50%.

Le superfici commerciali utilizzate per la valutazione servono al perito per ancorarsi a un criterio oggettivo e il valore complessivo del lotto è da intendersi "a corpo".

### *9.2 Fonti d'informazione*

Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*

F.I.M.A.A. di Pavia - *Borsino immobiliare*

Altre fonti: *Operatori del settore immobiliare della zona (pubblicazioni sui siti specializzati)*

### *9.3 Valutazione delle superfici*

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore €/mq.	VALORE unitario	VALORE TOTALE arrotondato
Posto auto scoperto	mq. 12,00	300,00	3.600,00	<b>3.600,00</b>



**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	€540,00
Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e/o catastali	nessuna
Per titoli opponibili all'acquirente (contratti di affitto)	nessuna
Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire	nessuna
Per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna



**9.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 5:**

Valore dell'immobile – LIBERO - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€3.060,00**



**LOTTO 6 – POSTO AUTO SCOPERTO**

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

In Comune di Linarolo, via Idrometro snc, località San Leonardo:

Piena proprietà di POSTO AUTO SCOPERTO che fa parte del “Condominio Cavour” ed è ubicato nel cortile condominiale.

Proprietà:



Identificazione catastale:

➤ Sezione urbana **B** Foglio **2** particella **941** sub. **27** categoria **C/6** classe 1

consistenza mq.12 Superficie catastale totale mq.12 Rendita Euro 20,45 Via Idrometro

n. SNC, Piano T

*Coerenze da nord in senso orario:*

posto auto sub. 26, cortile comune condominiale, posto auto sub. 28, fg. 9 particella 863

Salvo migliori e come in fatto.

*Quote di comproprietà sui beni comuni:*

2,10/1000 (dato pervenuto dall'Amministratore condominiale)

*Accesso carraio:* dalla via Idrometro attraverso cancello motorizzato poi dal cortile comune condominiale.

**2. STATO DI POSSESSO**

Al sopralluogo del 30 novembre 2022 l'immobile non era occupato

L'Agenzia delle Entrate di Pavia, a cui è stata richiesta a mezzo PEC la verifica di contratti di locazione registrati, ad oggi non ha risposto, in caso di futura risposta affermativa, si integreranno la perizia e la valutazione dell'immobile, ora considerato GIURIDICAMENTE LIBERO

**3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 17/11/2022 con i Repertori aggiornati al 17/11/2022.

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

3.1.1 *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

3.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1 *Iscrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C

3.2.2 *Trascrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C



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

#### 3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Dal raffronto fra lo stato di fatto e la documentazione progettuale non risultano difformità.

#### 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* €11,00 circa

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:* Nessuna

*Spese condominiali scadute e insolute alla data di perizia:* Al momento i condomini pagano anche le quote dell'immobile pignorato, verranno richieste ai futuri acquirenti le spese arretrate come da normativa vigente (anno in corso + anno precedente)

*Cause in corso:* Nessuna.

*Servitù:* Nessuna.

*Regolamento di Condominio:* allegato alla perizia

*Amministratore del Condominio:* Geom. Stefano Arrigone, Via Privata Mario Albertini n.2/C, Pavia

### 5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Vedere Paragrafo A- STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

### 6. REGIME PATRIMONIALE

Immobile di proprietà di società a responsabilità limitata

### 7. PRATICHE EDILIZIE

#### 7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:

nel P.G.T. vigente del Comune di Linarolo la particella 941 è classificata in parte "Nuclei di antica formazione (A1)" e in parte "Tessuto edificato residenziale aperto a media densità".

#### 7.2 Pratiche edilizie e amministrative:

Vedere Paragrafo C- TITOLI EDILIZI

### 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: la proprietà pignorata è situata in località San Leonardo, a circa quattro km. dal capoluogo. La zona è caratterizzata dalla presenza di abitazioni di antico impianto situate in linea lungo l'asse viario. Il traffico è limitato, sono presenti alcuni negozi di quartiere, l'ambito agricolo circostante è pianeggiante, il fiume Ticino dista un chilometro.

#### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

*Abitanti del Comune:* 2.800 circa

*Distanza da Pavia:* 7 chilometri, collegamenti con autolinea



*Strutture scolastiche presenti sul territorio comunale:* Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado

*Altre strutture scolastiche, commerciali e ospedaliere limitrofe:* a Pavia

*Stazioni ferroviarie:* Motta San Damiano a 4 chilometri, Albuzzano a 5 chilometri, entrambe sulla linea ferroviaria Pavia-Cremona

*Caselli autostradali:* a Stradella sulla A21 Torino-Piacenza-Brescia, a 9 chilometri.

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

*Sopralluogo del 30 novembre 2022*

Il posto auto è sito nel cortile recintato di uno stabile residenziale, le dimensioni rilevabili dagli elaborati progettuali sono di m. 2,40\*5,00. E' il quinto degli 11 posteggi realizzati, ma i confini non sono delimitati, andranno quindi individuati in accordo con gli altri proprietari.

L'area è pianeggiante e inghiaiaata, la larghezza del corsello di manovra è di circa 5,00 metri.

### 8.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale corrisponde alla superficie di progetto.

#### *Calcolo superficie commerciale*

Destinazione d'uso e piano	Sup. lorda mq.	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale raggugliata mq.
Posto auto scoperto, PT	12,00	1	12,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### *9.1 Criterio di stima*

Sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie commerciale determinata.

Non essendo quotato dall'Agenzia delle Entrate- *O.M.I., Banca dati delle quotazioni immobiliari*- il valore dei posti auto, si assume come parametro di riferimento il valore dei box (anno 2022, Semestre 1 - Comune di Linarolo- Zona centrale) pari a €/mq 600,00, ridotto del 50%.

Le superfici commerciali utilizzate per la valutazione servono al perito per ancorarsi a un criterio oggettivo e il valore complessivo del lotto è da intendersi "a corpo".

### *9.2 Fonti d'informazione*

Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*

F.I.M.A.A. di Pavia - *Borsino immobiliare*

Altre fonti: *Operatori del settore immobiliare della zona (pubblicazioni sui siti specializzati)*

### *9.3 Valutazione delle superfici*

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore €/mq.	VALORE unitario	VALORE TOTALE arrotondato
Posto auto scoperto	mq. 12,00	300,00	3.600,00	<b>3.600,00</b>



**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	€540,00
Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e/o catastali	nessuna
Per titoli opponibili all'acquirente (contratti di affitto)	nessuna
Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire	nessuna
Per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna



**9.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 6:**

Valore dell'immobile – LIBERO - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€3.060,00**

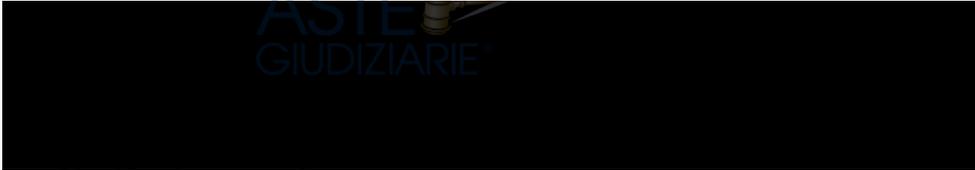


LOTTO 7 – POSTO AUTO SCOPERTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Linarolo, via Idrometro snc, località San Leonardo:

Piena proprietà di POSTO AUTO SCOPERTO che fa parte del “Condominio Cavour” ed è ubicato nel cortile condominiale.



Identificazione catastale:

➤ Sezione urbana **B** Foglio **2** particella **941** sub. **29** categoria **C/6** classe 1

consistenza mq.12 Superficie catastale totale mq.12 Rendita Euro 20,45 Via Idrometro

n. SNC, Piano T

*Coerenze da nord in senso orario:*

posto auto sub. 28, cortile comune condominiale, posto auto sub. 30, fg. 9 particella 863

Salvo migliori e come in fatto.

*Quote di comproprietà sui beni comuni:*

2,10/1000 (dato pervenuto dall'Amministratore condominiale)

*Accesso carraio:* dalla via Idrometro attraverso cancello motorizzato poi dal cortile comune condominiale.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo del 30 novembre 2022 l'immobile non era occupato

L'Agenzia delle Entrate di Pavia, a cui è stata richiesta a mezzo PEC la verifica di contratti di locazione registrati, ad oggi non ha risposto, in caso di futura risposta affermativa, si integreranno la perizia e la valutazione dell'immobile, ora considerato GIURIDICAMENTE LIBERO

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 17/11/2022 con i Repertori aggiornati al 17/11/2022.

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

3.1.1 *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

3.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1 *Iscrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C

3.2.2 *Trascrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C



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

#### 3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Dal raffronto fra lo stato di fatto e la documentazione progettuale non risultano difformità.

#### 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* €11,00 circa

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:* Nessuna

*Spese condominiali scadute e insolute alla data di perizia:* Al momento i condomini pagano anche le quote dell'immobile pignorato, verranno richieste ai futuri acquirenti le spese arretrate come da normativa vigente (anno in corso + anno precedente)

*Cause in corso:* Nessuna.

*Servitù:* Nessuna.

*Regolamento di Condominio:* allegato alla perizia

*Amministratore del Condominio:* Geom. Stefano Arrigone, Via Privata Mario Albertini n.2/C, Pavia

### 5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Vedere Paragrafo A- STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

### 6. REGIME PATRIMONIALE

Immobile di proprietà di società a responsabilità limitata

### 7. PRATICHE EDILIZIE

#### 7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:

nel P.G.T. vigente del Comune di Linarolo la particella 941 è classificata in parte "Nuclei di antica formazione (A1)" e in parte "Tessuto edificato residenziale aperto a media densità".

#### 7.2 Pratiche edilizie e amministrative:

Vedere Paragrafo C- TITOLI EDILIZI

### 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: la proprietà pignorata è situata in località San Leonardo, a circa quattro km. dal capoluogo. La zona è caratterizzata dalla presenza di abitazioni di antico impianto situate in linea lungo l'asse viario. Il traffico è limitato, sono presenti alcuni negozi di quartiere, l'ambito agricolo circostante è pianeggiante, il fiume Ticino dista un chilometro.

#### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

*Abitanti del Comune:* 2.800 circa

*Distanza da Pavia:* 7 chilometri, collegamenti con autolinea



*Strutture scolastiche presenti sul territorio comunale:* Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado

*Altre strutture scolastiche, commerciali e ospedaliere limitrofe:* a Pavia

*Stazioni ferroviarie:* Motta San Damiano a 4 chilometri, Albuzzano a 5 chilometri, entrambe sulla linea ferroviaria Pavia-Cremona

*Caselli autostradali:* a Stradella sulla A21 Torino-Piacenza-Brescia, a 9 chilometri.

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

*Sopralluogo del 30 novembre 2022*

Il posto auto è sito nel cortile recintato di uno stabile residenziale, le dimensioni rilevabili dagli elaborati progettuali sono di m. 2,40\*5,00. E' il settimo degli 11 posteggi realizzati, ma i confini non sono delimitati, andranno quindi individuati in accordo con gli altri proprietari.

L'area è pianeggiante e inghiaiaata, la larghezza del corsello di manovra è di circa 5,00 metri.

### 8.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale corrisponde alla superficie di progetto.

#### *Calcolo superficie commerciale*

Destinazione d'uso e piano	Sup. lorda mq.	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale raggugliata mq.
Posto auto scoperto, PT	12,00	1	12,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### *9.1 Criterio di stima*

Sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie commerciale determinata.

Non essendo quotato dall'Agenzia delle Entrate- *O.M.I., Banca dati delle quotazioni immobiliari*- il valore dei posti auto, si assume come parametro di riferimento il valore dei box (anno 2022, Semestre 1 - Comune di Linarolo- Zona centrale) pari a €/mq 600,00, ridotto del 50%.

Le superfici commerciali utilizzate per la valutazione servono al perito per ancorarsi a un criterio oggettivo e il valore complessivo del lotto è da intendersi "a corpo".

### *9.2 Fonti d'informazione*

Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*

F.I.M.A.A. di Pavia - *Borsino immobiliare*

Altre fonti: *Operatori del settore immobiliare della zona (pubblicazioni sui siti specializzati)*

### *9.3 Valutazione delle superfici*

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore €/mq.	VALORE unitario	VALORE TOTALE arrotondato
Posto auto scoperto	mq. 12,00	300,00	3.600,00	<b>3.600,00</b>



**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	€540,00
Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e/o catastali	nessuna
Per titoli opponibili all'acquirente (contratti di affitto)	nessuna
Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire	nessuna
Per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna



**9.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 7:**

Valore dell'immobile – LIBERO - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€3.060,00**



**LOTTO 8 – POSTO AUTO SCOPERTO**

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

In Comune di Linarolo, via Idrometro snc, località San Leonardo:

Piena proprietà di POSTO AUTO SCOPERTO che fa parte del “Condominio Cavour” ed è ubicato nel cortile condominiale.



Identificazione catastale:

➤ Sezione urbana **B** Foglio **2** particella **941** sub. **30** categoria **C/6** classe 1

consistenza mq.12 Superficie catastale totale mq.12 Rendita Euro 20,45 Via Idrometro

n. SNC, Piano T

*Coerenze da nord in senso orario:*

posto auto sub. 29, cortile comune condominiale, posto auto sub. 31, fg.9 particella 863

Salvo migliori e come in fatto.

*Quote di comproprietà sui beni comuni:*

2,10/1000 (dato pervenuto dall'Amministratore condominiale)

*Accesso carraio:* dalla via Idrometro attraverso cancello motorizzato poi dal cortile comune condominiale.

**2. STATO DI POSSESSO**

Al sopralluogo del 30 novembre 2022 l'immobile non era occupato

L'Agenzia delle Entrate di Pavia, a cui è stata richiesta a mezzo PEC la verifica di contratti di locazione registrati, ad oggi non ha risposto, in caso di futura risposta affermativa, si integreranno la perizia e la valutazione dell'immobile, ora considerato **GIURIDICAMENTE LIBERO**

**3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 17/11/2022 con i Repertori aggiornati al 17/11/2022.

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

3.1.1 *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

3.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1 *Iscrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C

3.2.2 *Trascrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C



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

#### 3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Dal raffronto fra lo stato di fatto e la documentazione progettuale non risultano difformità.

#### 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: €11,00 circa*

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: Nessuna*

*Spese condominiali scadute e insolute alla data di perizia: Al momento i condomini pagano anche le quote dell'immobile pignorato, verranno richieste ai futuri acquirenti le spese arretrate come da normativa vigente (anno in corso + anno precedente)*

*Cause in corso: Nessuna.*

*Servitù: Nessuna.*

*Regolamento di Condominio: allegato alla perizia*

*Amministratore del Condominio: Geom. Stefano Arrigone, Via Privata Mario Albertini n.2/C, Pavia*

### 5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Vedere Paragrafo A- STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

### 6. REGIME PATRIMONIALE

Immobile di proprietà di società a responsabilità limitata

### 7. PRATICHE EDILIZIE

#### 7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:

nel P.G.T. vigente del Comune di Linarolo la particella 941 è classificata in parte "Nuclei di antica formazione (A1)" e in parte "Tessuto edificato residenziale aperto a media densità".

#### 7.2 Pratiche edilizie e amministrative:

Vedere Paragrafo C- TITOLI EDILIZI

### 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: la proprietà pignorata è situata in località San Leonardo, a circa quattro km. dal capoluogo. La zona è caratterizzata dalla presenza di abitazioni di antico impianto situate in linea lungo l'asse viario. Il traffico è limitato, sono presenti alcuni negozi di quartiere, l'ambito agricolo circostante è pianeggiante, il fiume Ticino dista un chilometro.

#### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

*Abitanti del Comune: 2.800 circa*

*Distanza da Pavia: 7 chilometri, collegamenti con autolinea*



*Strutture scolastiche presenti sul territorio comunale:* Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado

*Altre strutture scolastiche, commerciali e ospedaliere limitrofe:* a Pavia

*Stazioni ferroviarie:* Motta San Damiano a 4 chilometri, Albuzzano a 5 chilometri, entrambe sulla linea ferroviaria Pavia-Cremona

*Caselli autostradali:* a Stradella sulla A21 Torino-Piacenza-Brescia, a 9 chilometri.

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

*Sopralluogo del 30 novembre 2022*

Il posto auto è sito nel cortile recintato di uno stabile residenziale, le dimensioni rilevabili dagli elaborati progettuali sono di m. 2,40\*5,00. E' l'ottavo degli 11 posteggi realizzati, ma i confini non sono delimitati, andranno quindi individuati in accordo con gli altri proprietari.

L'area è pianeggiante e inghiaiaata, la larghezza del corsello di manovra è di circa 5,00 metri.

### 8.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale corrisponde alla superficie di progetto.

#### *Calcolo superficie commerciale*

Destinazione d'uso e piano	Sup. lorda mq.	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale raggugliata mq.
Posto auto scoperto, PT	12,00	1	12,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### *9.1 Criterio di stima*

Sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie commerciale determinata.

Non essendo quotato dall'Agenzia delle Entrate- *O.M.I., Banca dati delle quotazioni immobiliari*- il valore dei posti auto, si assume come parametro di riferimento il valore dei box (anno 2022, Semestre 1 - Comune di Linarolo- Zona centrale) pari a €/mq 600,00, ridotto del 50%.

Le superfici commerciali utilizzate per la valutazione servono al perito per ancorarsi a un criterio oggettivo e il valore complessivo del lotto è da intendersi "a corpo".

### *9.2 Fonti d'informazione*

Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*

F.I.M.A.A. di Pavia - *Borsino immobiliare*

Altre fonti: *Operatori del settore immobiliare della zona (pubblicazioni sui siti specializzati)*

### *9.3 Valutazione delle superfici*

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore €/mq.	VALORE unitario	VALORE TOTALE arrotondato
Posto auto scoperto	mq. 12,00	300,00	3.600,00	<b>3.600,00</b>



**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	€540,00
Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e/o catastali	nessuna
Per titoli opponibili all'acquirente (contratti di affitto)	nessuna
Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire	nessuna
Per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna



**9.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 8:**

Valore dell'immobile – LIBERO - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€3.060,00**



LOTTO 9 – POSTO AUTO SCOPERTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Linarolo, via Idrometro snc, località San Leonardo:

Piena proprietà di POSTO AUTO SCOPERTO che fa parte del “Condominio Cavour” ed è ubicato nel cortile condominiale.



Identificazione catastale:

➤ Sezione urbana **B** Foglio **2** particella **941** sub. **31** categoria **C/6** classe 1

consistenza mq.12 Superficie catastale totale mq.12 Rendita Euro 20,45 Via Idrometro

n. SNC, Piano T

*Coerenze da nord in senso orario:*

posto auto sub. 30, cortile comune condominiale, posto auto sub. 32, fg. 9 particella 863

Salvo migliori e come in fatto.

*Quote di comproprietà sui beni comuni:*

2,10/1000 (dato pervenuto dall'Amministratore condominiale)

*Accesso carraio:* dalla via Idrometro attraverso cancello motorizzato poi dal cortile comune condominiale.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo del 30 novembre 2022 l'immobile non era occupato

L'Agenzia delle Entrate di Pavia, a cui è stata richiesta a mezzo PEC la verifica di contratti di locazione registrati, ad oggi non ha risposto, in caso di futura risposta affermativa, si integreranno la perizia e la valutazione dell'immobile, ora considerato GIURIDICAMENTE LIBERO

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 17/11/2022 con i Repertori aggiornati al 17/11/2022.

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

3.1.1 *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

3.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1 *Iscrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C

3.2.2 *Trascrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C



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

#### 3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Dal raffronto fra lo stato di fatto e la documentazione progettuale non risultano difformità.

#### 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* €11,00 circa

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:* Nessuna

*Spese condominiali scadute e insolute alla data di perizia:* Al momento i condomini pagano anche le quote dell'immobile pignorato, verranno richieste ai futuri acquirenti le spese arretrate come da normativa vigente (anno in corso + anno precedente)

*Cause in corso:* Nessuna.

*Servitù:* Nessuna.

*Regolamento di Condominio:* allegato alla perizia

*Amministratore del Condominio:* Geom. Stefano Arrigone, Via Privata Mario Albertini n.2/C, Pavia

### 5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Vedere Paragrafo A- STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

### 6. REGIME PATRIMONIALE

Immobile di proprietà di società a responsabilità limitata

### 7. PRATICHE EDILIZIE

#### 7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:

nel P.G.T. vigente del Comune di Linarolo la particella 941 è classificata in parte "Nuclei di antica formazione (A1)" e in parte "Tessuto edificato residenziale aperto a media densità".

#### 7.2 Pratiche edilizie e amministrative:

Vedere Paragrafo C- TITOLI EDILIZI

### 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: la proprietà pignorata è situata in località San Leonardo, a circa quattro km. dal capoluogo. La zona è caratterizzata dalla presenza di abitazioni di antico impianto situate in linea lungo l'asse viario. Il traffico è limitato, sono presenti alcuni negozi di quartiere, l'ambito agricolo circostante è pianeggiante, il fiume Ticino dista un chilometro.

#### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

*Abitanti del Comune:* 2.800 circa

*Distanza da Pavia:* 7 chilometri, collegamenti con autolinea



*Strutture scolastiche presenti sul territorio comunale:* Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado

*Altre strutture scolastiche, commerciali e ospedaliere limitrofe:* a Pavia

*Stazioni ferroviarie:* Motta San Damiano a 4 chilometri, Albuzzano a 5 chilometri, entrambe sulla linea ferroviaria Pavia-Cremona

*Caselli autostradali:* a Stradella sulla A21 Torino-Piacenza-Brescia, a 9 chilometri.

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

*Sopralluogo del 30 novembre 2022*

Il posto auto è sito nel cortile recintato di uno stabile residenziale, le dimensioni rilevabili dagli elaborati progettuali sono di m. 2,40\*5,00. E' il nono degli 11 posteggi realizzati, ma i confini non sono delimitati, andranno quindi individuati in accordo con gli altri proprietari.

L'area è pianeggiante e inghiaiaata, la larghezza del corsello di manovra è di circa 5,00 metri.

### 8.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale corrisponde alla superficie di progetto.

#### *Calcolo superficie commerciale*

Destinazione d'uso e piano	Sup. lorda mq.	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale raggugliata mq.
Posto auto scoperto, PT	12,00	1	12,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### *9.1 Criterio di stima*

Sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie commerciale determinata.

Non essendo quotato dall'Agenzia delle Entrate- *O.M.I., Banca dati delle quotazioni immobiliari*- il valore dei posti auto, si assume come parametro di riferimento il valore dei box (anno 2022, Semestre 1 - Comune di Linarolo- Zona centrale) pari a €/mq 600,00, ridotto del 50%.

Le superfici commerciali utilizzate per la valutazione servono al perito per ancorarsi a un criterio oggettivo e il valore complessivo del lotto è da intendersi "a corpo".

### *9.2 Fonti d'informazione*

Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*

F.I.M.A.A. di Pavia - *Borsino immobiliare*

Altre fonti: *Operatori del settore immobiliare della zona (pubblicazioni sui siti specializzati)*

### *9.3 Valutazione delle superfici*

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore €/mq.	VALORE unitario	VALORE TOTALE arrotondato
Posto auto scoperto	mq. 12,00	300,00	3.600,00	<b>3.600,00</b>



**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	€540,00
Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e/o catastali	nessuna
Per titoli opponibili all'acquirente (contratti di affitto)	nessuna
Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire	nessuna
Per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna



**9.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 9:**

Valore dell'immobile – LIBERO - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€3.060,00**



LOTTO 10 – POSTO AUTO SCOPERTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Linarolo, via Idrometro snc, località San Leonardo:

Piena proprietà di POSTO AUTO SCOPERTO che fa parte del “Condominio Cavour” ed è ubicato nel cortile condominiale.



Identificazione catastale:

➤ Sezione urbana **B** Foglio **2** particella **941** sub. **32** categoria **C/6** classe 1

consistenza mq.12 Superficie catastale totale mq.12 Rendita Euro 20,45 Via Idrometro

n. SNC, Piano T

*Coerenze da nord in senso orario:*

posto auto sub. 31, cortile comune condominiale, posto auto sub. 33, fg.9 particella 863

Salvo migliori e come in fatto.

*Quote di comproprietà sui beni comuni:*

2,10/1000 (dato pervenuto dall'Amministratore condominiale)

*Accesso carraio:* dalla via Idrometro attraverso cancello motorizzato poi dal cortile comune condominiale.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo del 30 novembre 2022 l'immobile non era occupato

L'Agenzia delle Entrate di Pavia, a cui è stata richiesta a mezzo PEC la verifica di contratti di locazione registrati, ad oggi non ha risposto, in caso di futura risposta affermativa, si integreranno la perizia e la valutazione dell'immobile, ora considerato GIURIDICAMENTE LIBERO

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 17/11/2022 con i Repertori aggiornati al 17/11/2022.

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

3.1.1 *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

3.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1 *Iscrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C

3.2.2 *Trascrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C



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

#### 3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Dal raffronto fra lo stato di fatto e la documentazione progettuale non risultano difformità.

#### 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: €11,00 circa*

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: Nessuna*

*Spese condominiali scadute e insolute alla data di perizia: Al momento i condomini pagano anche le quote dell'immobile pignorato, verranno richieste ai futuri acquirenti le spese arretrate come da normativa vigente (anno in corso + anno precedente)*

*Cause in corso: Nessuna.*

*Servitù: Nessuna.*

*Regolamento di Condominio: allegato alla perizia*

*Amministratore del Condominio: Geom. Stefano Arrigone, Via Privata Mario Albertini n.2/C, Pavia*

### 5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Vedere Paragrafo A- STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

### 6. REGIME PATRIMONIALE

Immobile di proprietà di società a responsabilità limitata

### 7. PRATICHE EDILIZIE

#### 7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:

nel P.G.T. vigente del Comune di Linarolo la particella 941 è classificata in parte "Nuclei di antica formazione (A1)" e in parte "Tessuto edificato residenziale aperto a media densità".

#### 7.2 Pratiche edilizie e amministrative:

Vedere Paragrafo C- TITOLI EDILIZI

### 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: la proprietà pignorata è situata in località San Leonardo, a circa quattro km. dal capoluogo. La zona è caratterizzata dalla presenza di abitazioni di antico impianto situate in linea lungo l'asse viario. Il traffico è limitato, sono presenti alcuni negozi di quartiere, l'ambito agricolo circostante è pianeggiante, il fiume Ticino dista un chilometro.

#### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

*Abitanti del Comune: 2.800 circa*

*Distanza da Pavia: 7 chilometri, collegamenti con autolinea*



*Strutture scolastiche presenti sul territorio comunale:* Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado

*Altre strutture scolastiche, commerciali e ospedaliere limitrofe:* a Pavia

*Stazioni ferroviarie:* Motta San Damiano a 4 chilometri, Albuzzano a 5 chilometri, entrambe sulla linea ferroviaria Pavia-Cremona

*Caselli autostradali:* a Stradella sulla A21 Torino-Piacenza-Brescia, a 9 chilometri.

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

*Sopralluogo del 30 novembre 2022*

Il posto auto è sito nel cortile recintato di uno stabile residenziale, le dimensioni rilevabili dagli elaborati progettuali sono di m. 2,40\*5,00. E' il decimo degli 11 posteggi realizzati, ma i confini non sono delimitati, andranno quindi individuati in accordo con gli altri proprietari.

L'area è pianeggiante e inghiaiaata, la larghezza del corsello di manovra è di circa 5,00 metri.

### 8.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale corrisponde alla superficie di progetto.

#### *Calcolo superficie commerciale*

Destinazione d'uso e piano	Sup. lorda mq.	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale raggugliata mq.
Posto auto scoperto, PT	12,00	1	12,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### *9.1 Criterio di stima*

Sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie commerciale determinata.

Non essendo quotato dall'Agenzia delle Entrate- *O.M.I., Banca dati delle quotazioni immobiliari*- il valore dei posti auto, si assume come parametro di riferimento il valore dei box (anno 2022, Semestre 1 - Comune di Linarolo- Zona centrale) pari a €/mq 600,00, ridotto del 50%.

Le superfici commerciali utilizzate per la valutazione servono al perito per ancorarsi a un criterio oggettivo e il valore complessivo del lotto è da intendersi "a corpo".

### *9.2 Fonti d'informazione*

Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*

F.I.M.A.A. di Pavia - *Borsino immobiliare*

Altre fonti: *Operatori del settore immobiliare della zona (pubblicazioni sui siti specializzati)*

### *9.3 Valutazione delle superfici*

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore €/mq.	VALORE unitario	VALORE TOTALE arrotondato
Posto auto scoperto	mq. 12,00	300,00	3.600,00	<b>3.600,00</b>



**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	€540,00
Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e/o catastali	nessuna
Per titoli opponibili all'acquirente (contratti di affitto)	nessuna
Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire	nessuna
Per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna



**9.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 10:**

Valore dell'immobile – LIBERO - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€3.060,00**



LOTTO 11 – POSTO AUTO SCOPERTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Linarolo, via Idrometro snc, località San Leonardo:

Piena proprietà di POSTO AUTO SCOPERTO che fa parte del “Condominio Cavour” ed è ubicato nel cortile condominiale.



Identificazione catastale:

➤ Sezione urbana **B** Foglio **2** particella **941** sub. **33** categoria **C/6** classe 1

consistenza mq.12 Superficie catastale totale mq.12 Rendita Euro 20,45 Via Idrometro

n. SNC, Piano T

*Coerenze da nord in senso orario:*

posto auto sub. 32, cortile comune condominiale, fg.9 particelle 808 e 863

Salvo migliori e come in fatto.

*Quote di comproprietà sui beni comuni:*

2,10/1000 (dato pervenuto dall'Amministratore condominiale)

*Accesso carraio:* dalla via Idrometro attraverso cancello motorizzato poi dal cortile comune condominiale.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo del 30 novembre 2022 l'immobile non era occupato

L'Agenzia delle Entrate di Pavia, a cui è stata richiesta a mezzo PEC la verifica di contratti di locazione registrati, ad oggi non ha risposto, in caso di futura risposta affermativa, si integreranno la perizia e la valutazione dell'immobile, ora considerato GIURIDICAMENTE LIBERO

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 17/11/2022 con i Repertori aggiornati al 17/11/2022.

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

3.1.1 *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

3.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1 *Iscrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C

3.2.2 *Trascrizioni:* vedere Sezione prima-Conclusioni definitive, paragrafo C



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

#### 3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Dal raffronto fra lo stato di fatto e la documentazione progettuale non risultano difformità.

#### 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* €11,00 circa

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:* Nessuna

*Spese condominiali scadute e insolute alla data di perizia:* Al momento i condomini pagano anche le quote dell'immobile pignorato, verranno richieste ai futuri acquirenti le spese arretrate come da normativa vigente (anno in corso + anno precedente)

*Cause in corso:* Nessuna.

*Servitù:* Nessuna.

*Regolamento di Condominio:* allegato alla perizia

*Amministratore del Condominio:* Geom. Stefano Arrigone, Via Privata Mario Albertini n.2/C, Pavia

### 5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Vedere Paragrafo A- STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

### 6. REGIME PATRIMONIALE

Immobile di proprietà di società a responsabilità limitata

### 7. PRATICHE EDILIZIE

#### 7.1 Accertamento di destinazione urbanistica:

nel P.G.T. vigente del Comune di Linarolo la particella 941 è classificata in parte "Nuclei di antica formazione (A1)" e in parte "Tessuto edificato residenziale aperto a media densità".

#### 7.2 Pratiche edilizie e amministrative:

Vedere Paragrafo C- TITOLI EDILIZI

### 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: la proprietà pignorata è situata in località San Leonardo, a circa quattro km. dal capoluogo. La zona è caratterizzata dalla presenza di abitazioni di antico impianto situate in linea lungo l'asse viario. Il traffico è limitato, sono presenti alcuni negozi di quartiere, l'ambito agricolo circostante è pianeggiante, il fiume Ticino dista un chilometro.

#### 8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

*Abitanti del Comune:* 2.800 circa

*Distanza da Pavia:* 7 chilometri, collegamenti con autolinea



*Strutture scolastiche presenti sul territorio comunale:* Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado

*Altre strutture scolastiche, commerciali e ospedaliere limitrofe:* a Pavia

*Stazioni ferroviarie:* Motta San Damiano a 4 chilometri, Albuzzano a 5 chilometri, entrambe sulla linea ferroviaria Pavia-Cremona

*Caselli autostradali:* a Stradella sulla A21 Torino-Piacenza-Brescia, a 9 chilometri.

### 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

*Sopralluogo del 30 novembre 2022*

Il posto auto è sito nel cortile recintato di uno stabile residenziale, le dimensioni rilevabili dagli elaborati progettuali sono di m. 2,40\*5,00. E' l'ultimo degli 11 posteggi realizzati, ma i confini non sono delimitati, andranno quindi individuati in accordo con gli altri proprietari.

L'area è pianeggiante e inghiaiaata, la larghezza del corsello di manovra è di circa 5,00 metri.

### 8.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale corrisponde alla superficie di progetto.

#### *Calcolo superficie commerciale*

Destinazione d'uso e piano	Sup. lorda mq.	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale raggugliata mq.
Posto auto scoperto, PT	12,00	1	12,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### *9.1 Criterio di stima*

Sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie commerciale determinata.

Non essendo quotato dall'Agenzia delle Entrate- *O.M.I., Banca dati delle quotazioni immobiliari*- il valore dei posti auto, si assume come parametro di riferimento il valore dei box (anno 2022, Semestre 1 - Comune di Linarolo- Zona centrale) pari a €/mq 600,00, ridotto del 50%.

Le superfici commerciali utilizzate per la valutazione servono al perito per ancorarsi a un criterio oggettivo e il valore complessivo del lotto è da intendersi "a corpo".

### *9.2 Fonti d'informazione*

Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*

F.I.M.A.A. di Pavia - *Borsino immobiliare*

Altre fonti: *Operatori del settore immobiliare della zona (pubblicazioni sui siti specializzati)*

### *9.3 Valutazione delle superfici*

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore €/mq.	VALORE unitario	VALORE TOTALE arrotondato
Posto auto scoperto	mq. 12,00	300,00	3.600,00	<b>3.600,00</b>



#### 9.4 Adeguali e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del 15% per assenza delle garanzie della vendita (vizi ed evizione), difetti non rilevati, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	€540,00
Per regolarizzazioni urbanistico/edilizie e/o catastali	nessuna
Per titoli opponibili all'acquirente (contratti di affitto)	nessuna
Per beni mobili o rifiuti pericolosi da smaltire	nessuna
Per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna



#### 9.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 11:

Valore dell'immobile – LIBERO - al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€3.060,00**

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato la sottoscritta ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'III.mo G.d.E. per chiarimenti.

Broni, 15 dicembre 2022

il C.T.U.

Geom. Piera Poggi



#### ALLEGATI:

- Ispezione ipotecaria
- N.4 iscrizioni ipotecarie più un'annotazione
- Titolo di provenienza
- Estratto di Mappa
- Visura catastale
- N.11 planimetrie catastali
- Stralcio elaborato planimetrico con individuazione dei lotti
- Titoli edilizi
- Quotazione OMI (Linarolo)
- Documentazione fotografica
- Regolamento di Condominio
- Perizia formato Privacy

