

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 475/2024 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

BPER BANCA S.p.A.

con avv. Alfonso Pilato

CONTRO

OMISSIS con l'avv. Massimiliano Cantarella

OMISSIS

Curatore dell'eredità giacente l'avv. Alessandra Molina

debitori eseguiti

Immobile in Comune di Certosa di Pavia – fraz. Cascine Calderari – via F.Fellini 3/C

Giudice dell'esecuzione Dott. Rizzi Erminio

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

Tecnico incaricato: geom. Giancarlo Carnevale Bonino
27025 Gambolò – Via Rovelleto, 13/A Tel/fax 0381 939177
e. mail : carnevale@carnevalegiancarlo.191.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione immobiliare n. 475/2024

Esecutati: OMISSIS e OMISSIS

Immobile in Comune di Certosa di Pavia – Fraz. Cascine Calderari – via F.Fellini 3/C

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

VILLETTA A SCHIERA SU DUE LIVELLI + SEDIME DI PROPRIETA' - GARAGE E LOCALI
DI SGOMBERO AL PIANO PRIMO:

Quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** - C.F.:
***** e quota di 500/100 propr. **OMISSIS** nato a ***** il *****

c.f.: ***** , lo stesso è deceduto il ***** per il quale il
Tribunale di ***** ha nominato l'avv. Alessandra Molina di Milano,
Curatore dell'eredità giacente - le unità immobiliari sono site nel
comune di Certosa di Pavia – Fraz. Cascine Calderari – via F.Fellini 3/C. Il
complesso residenziale è denominato " COMPLESSO ANTICO BORGO "
all'interno dello stesso sono presenti diverse villette a schiera. La villetta
in oggetto è disposta su due livelli, più precisamente la terza
accedendo dalla via F. Fellini; il garage adiacente all'unità immobiliare
è accessibile mediante la strada privata all'interno del complesso che
viene utilizzata anche dalle altre unità. Come riportato, in atto alle stesse
competono quote di comproprietà sui beni comuni (aree/spazi
comuni/servizi/impianti ed enti comuni) oltre al corsello di accesso
all'unità. Per le villette le spese non vengono ripartite in base alle quote
millesimali ma come riportato all'art. 8 del regolamento condominiale in
parti uguali fra tutte. **La superficie complessiva lorda: abitazione PT mq.
72.33 - P1 (compr. Locali di sgombero) mq. 83.60 - portico PT mq. 10.50 -
balcone mq. 3.51 – garage e ripost. mq. 27.43.**

2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO

Con atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Gallotti del
***** rep. n. ***** – registrato a ***** il ***** al n.
***** serie ** e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
di ***** in data ***** ai nn. ***** con il quale **la società**
***** con sede in ***** (**) c.f.: ***** vendeva la quota
intera di proprietà ai sigg. **OMISSIS** (quota 1/2) nato a ***** il

***** c.f.: ***** e **OMISSIS** (quota di ½) nata a ***** (**)
***** c.f.: ***** , i beni oggetto della presente procedura;

3. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** il ***** ai nn. ***** scaturente da contratto di mutuo fondiario a rogito notaio Giuseppe Gallotti del ***** rep. n. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** a favore della **Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia** , con sede in Genova (GE) - c.f.: 03285880104 per la complessiva somma di €. 490.000,00 a garanzia di un capitale di €. 245.000,00 e interessi €. 245.000.000,00 - per la durata di anni 30 a carico di **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e **OMISSIS** nata a ***** (**)
***** c.f.: ***** , entrambi stato civile libero, che grava sui beni oggetto della presente procedura, in Certosa di Pavia.

- **Ipoteca giudiziale** - iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** il ***** ai nn. ***** in forza di sentenza di divorzio, emesso dal Tribunale di ***** il ***** - c.f.: ***** e domicilio ipotecario eletto in ***** per €. 86.400,54 ed un capitale di €. 77.538,31 – Interessi €. 8.862,23 – contro **OMISSIS** nato a ***** (**)
***** c.f.: ***** , che grava sui beni oggetto della presente procedura, in Certosa di Pavia censiti alla sez. urbana C - foglio 1 map 556 sub. 2 e sub13;

3 a. TRASCRIZIONI

Atto giudiziario trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dall'UNEP – Tribunale di ***** al n. ***** di rep. del ***** - a favore della **BPER Banca S.p.A.** con sede in Modena c.f.: 01153230360 – a carico di **OMISSIS** nata a ***** (**)
***** c.f.: ***** e **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di ½ ciascuno, che grava sui beni oggetto della presente procedura, in Certosa di Pavia via Case Sparse Fraz. Cascina Calderari censito alla sez. urbana C - foglio 1 map. 556 sub. 2 e sub. 3;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20.02.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** in quanto occupato dall'esecutata, e da alcuni componenti della famiglia (senza residenza) e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Abitazione. PT/1	161.91	€. 1.100,00	Compresi	€. 178.101,00
Garage PT	20.30	€. 500,00	*****	€. 10.150,00

Valore complessivo del lotto: €. 188.251,00 (Euro centottantottomiladuecentocinquantuno/00)

Valore della quota di 1000/1000: €. 188.251,00 (Euro centottantottomiladuecentocinquantuno/00)

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **28.237,65**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni

ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. 0,00

8.5. Prezzo base d'asta



❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto



Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **160.013,35**

6. CRITICITA' VARIE

Vedi stato di possesso.



Beni in CERTOSA DI PAVIA (PV)

LOTTO UNICO



PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 475/2024 in carico al G.E.

Dott. Rizzi Erminio:

Creditore



Parti	Procuratore delle parti
<p>BPER BANCA S.p.A. E per essa GARDANT BRIDGE SERVICING S.p.A.</p>	<p>con avv. Alfonso Pilato</p>

Debitori



<p>OMISSIS e OMISSIS</p>	<p>con l'avv. Massimiliano Cantarella</p>
---	---



Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò - Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia



Premesso

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- che in data 08.01.2025 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che in data 09.01.2025 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che il G.E. dott. Rizzi Erminio ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 gg. prima dell'udienza;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG;
- **che in data 20.02.2025 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza dell'esecutata;**

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

VILLETTA A SCHIERA SU DUE LIVELLI + SEDIME DI PROPRIETA' - GARAGE E LOCALI DI SGOMBERO AL PIANO PRIMO:

Quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** (**), il ***** - C.F.: ***** e quota di 500/100 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** , lo stesso è deceduto il ***** per il quale il Tribunale di Pavia ha nominato l'avv. Alessandra Molina di Milano, Curatore dell'eredità giacente - le unità immobiliari sono site nel comune di Certosa di Pavia - Fraz. Cascine Calderari - via F.Fellini 3/C. Il complesso residenziale è denominato " COMPLESSO ANTICO BORGO " all'interno dello stesso sono presenti diverse villette a schiera. La villetta in oggetto è disposta su due livelli, più precisamente la terza accedendo dalla via F. Fellini; il garage adiacente all'unità immobiliare è accessibile mediante la strada privata all'interno del complesso che viene utilizzata anche dalle altre unità. Come riportato, in atto alle stesse competono quote di comproprietà sui beni comuni (aree/spazi comuni/servizi/impianti ed enti comuni) oltre al corsello di accesso all'unità. Per le villette le spese non vengono ripartite in base alle quote millesimali ma come riportato all'art. 8 del regolamento condominiale in parti uguali fra tutte. **La superficie complessiva lorda: abitazione PT mq. 72.33 - P1 (compr. Locali di sgombero) mq. 83.60 - portico PT mq. 10.50 - balcone mq. 3.51 - garage e ripost. mq. 27.43.**

Transitando in fregio a via F. Fellini si accede al complesso mediante un ingresso comune pedonale e carroia, adiacente a quest'ultimo sono

posti i contatori, indi transitando dalla strada comune, si arriva all'unità immobiliare e al box. Sul fronte e sul retro della villetta vi è un piccolo sedime di pertinenza. La villetta è composta al piano terra da ingresso/soggiorno, cucina, antibagno, bagno e ripostiglio, mediante una scala in c.a a vista posta nel soggiorno si raggiunge il piano primo composto da un corridoio che disimpegna tre camere e bagno. Dal medesimo corridoio si raggiungono tre locali che, catastalmente, vengono definiti locali di sgombero, in realtà sono stati trasformati in due camere ed un bagno quest'ultimo privo di finestre. Dalla camera, adiacente al bagno, si accede ad un balcone con affaccio sulla strada comune. Infine il garage è accessibile come carraio dalla stradina, mentre pedonale dall'interno del cortile di pertinenza posto sul retro. Allo stato attuale l'unità abitativa in oggetto non è divisibile.

Il complesso è amministrato dallo **studio dell'avv. Pasquale Picardi**, con sede in Milano.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Certosa di Pavia, sez. urb. C - Foglio 1:

- **map. 556 sub. 2, via Case Sparse Cascine Calderari snc, piano T-1 - cat. A/7, classe 2 vani 7.5 - sup. catastale totale mq. 171 - R.C. €. 333,11 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;**
- **map. 556 sub. 3, via Case Sparse Cascine Calderari snc, piano T - cat. C/6, classe 2 mq. 25 sup. catastale totale mq. 26 - R.C. €. 42,61 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;**

Coerenze abitazione: **NORD** strada di accesso; **EST** propr. terzi; **SUD** area di proprietà e propr. terzi; **OVEST** proprietà terzi;

Coerenze Garage: **NORD** sedime di propr.; **EST** propr. terzi; **SUD** sedime di propr.; **OVEST** propr. terzi;

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile,

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI:

7
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cronistoria dei beni oggetto della presente procedura.

Catasto Fabbricati del Comune di Certosa di Pavia:

ABITAZIONE

- sez. urbana C - foglio 1 mappale 556 sub. 2 (via Case Sparse Cascine Calderari snc) Cat. A/7 - classe 2 vani 7.5 – PT-1 totale sup. catast. Mq. 171– R.C. €. 333,11 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie);
- sez. urbana C - foglio 1 mappale 556 sub. 2 (via Case Sparse Cascine Calderari snc) Cat. A/7 –classe 2 vani 7.5 - PT-1 - R.C. €. 333,11 – variazione toponomastica del 12.06.2015 Pratica n. PV0090389 in atti dal 12.06.2015 variazione di toponomastica (n. 55151.1/2015);
- sez. urbana C - foglio 1 mappale 556 sub. 2 (frazione cascine Calderari snc) Cat. A/7 - classe 2 vani 7,5 – PT-1 - R.C. €. 333,11 – variazione nel classamento del 24.04.2007 Pratica n. PV0218298 in atti 24.04.2007 variazione di classamento (n. 15900.1/2007);
- sez. urbana C - foglio 1 mappale 556 sub. 2 (frazione Cascine Calderari snc) Cat. A/7 - classe 2 vani 7,5 – PT-1 - R.C. €. 333,11 – variazione del 24.04.2006 Pratica n. PV0068787 in atti 24.04.2006 variazione di toponomastica -det. var P. E N.C. (n. 19469.1/2006);

GARAGE

- sez. urbana C - foglio 1 mappale 556 sub. 3 (via Case Sparse Cascine Calderari snc) Cat. C/6 - classe 2 –mq. 25 – PT - totale sup. catast. Mq. 26 – R.C. €. 42,61 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie);
- sez. urbana C - foglio 1 mappale 556 sub. 3 (via Case Sparse Cascine Calderari snc) Cat. C/6 –classe 2 – mq. 25 - PT - R.C. €. 42,61 – variazione toponomastica del 12.06.2015 Pratica n. PV0090390 in atti dal 12.06.2015 variazione di toponomastica (n. 55152.1/2015);
- sez. urbana C - foglio 1 mappale 556 sub. 3 (frazione cascine Calderari snc) Cat. C/6 - classe 2 – mq. 25 – PT - R.C. €. 42,61 – variazione nel classamento del 24.04.2007 Pratica n. PV0218298 in atti 24.04.2007 variazione di classamento (n. 15900.1/2007);
- sez. urbana C - foglio 1 mappale 556 sub. 3 (frazione Cascine Calderari snc) Cat. C/6 - classe 2 - mq. 25 – PT - R.C. €. 42,61 – variazione del 24.04.2006 Pratica n. PV0068787 in atti 24.04.2006 variazione di toponomastica -det. var P. E N.C. (n. 19469.1/2006);

2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

Qui di seguito verrà fatta una descrizione dettagliata dell'unità oggetto della presente procedura, della disposizione, dei materiali utilizzati e di eventuali irregolarità edilizie:

Le unità oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritto al **punto 1**, sono inserite in un complesso di tipo residenziale.

Il complesso è posto in fregio a via F. Fellini 3 con accesso pedonale e carraio dalla medesima. All'interno non vi sono spazi a verde comuni, ma solo quelli privati. La pavimentazione esterna all'unità è in autobloccanti tipo record, le recinzioni hanno uno zoccolo in c.a e sovrastante inferriata di tipo semplice. I locali internamente presentano un sufficiente livello di finitura, di manutenzione e conservazione, come pure l'esterno di tutto il complesso. L'unità immobiliare è dotata d'impianto di riscaldamento autonomo, con piastre radianti in alluminio in ogni locale. E' presente la caldaia atta al funzionamento degli impianti e alla produzione di acqua calda ed è posta sul retro dell'abitazione. Tutte le pavimentazioni interne sono in monocottura. Le murature verticali risultano intonacate e tinteggiate. I serramenti sono in legno con doppi vetri e protetti da persiane. Le porte interne sono cieche. I solai sono al piano terra in latero cemento, mentre quelli del piano primo a falda a vista in legno. Autonoma la luce, il gas, ed il consumo dell'acqua. Mentre risultano centralizzati i consumi della luce per le parti comuni del complesso. Le unità sono dotate di videocitofono. Il garage posto al piano terra, ha una pavimentazione in monocottura, la muratura a divisione con le altre proprietà in blocchetti di cemento. I solai sono in latero cemento. La basculante in lamiera. Si sono riscontrate delle irregolarità edilizie inerenti al cambio d'uso dei locali classificati come locali di sgombero che in realtà vengono utilizzati in maniera diversa. Nel bagno al piano primo si evidenzia che alcune piastrelle si sono scollate ed è presente anche una crepa sulla muratura portante dovuta presumibilmente all'assettamento anche se la costruzione ha più di venti anni. Gli stessi potrebbero, se non vengono modificate le norme di PGT, essere recuperati con una pratica in sanatoria vista l'altezza interna, inoltre alcune altezze interne sono maggiori rispetto a quelle riportate catastalmente, ma nella tolleranza, oltre alle spese dell'oblazione verranno calcolati gli oneri del costo di costruzione che saranno raddoppiati.

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO OVE E' POSTA L'UNITA' OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.

L'unità disposta su due livelli è facente parte di un complesso residenziale composto da più villette a schiera. Si accede alla proprietà transitando dalla via principale, mediante lo stesso si accede anche alle altre villette a schiera. La struttura portante delle unità è in muratura. La copertura è composta da una struttura in legno, come pure il frontalino ed un manto di copertura in tegole. Tutti i balconi sono in c.a. con inserti ai parapetti in ferro a motivo semplice. La lattoneria presente è in rame.

Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una frazione del Comune di Certosa di Pavia, l'area su cui insiste il complesso è classificato come "Insediamenti residenziali consolidati"; la zona è costituita in prevalenza da tipologie residenziali con immobili plurifamiliari in fregio alla via e limitrofe, vi sono alcune attività agricole; il traffico non è particolarmente sostenuto e sono presenti diversi spazi per parcheggio. I principali servizi, quali stazione ferroviaria, linea autobus e strade provinciali sono facilmente raggiungibili (Certosa di Pavia e Lodi).

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Cascine Calderari è una piccola frazione del Comune di Certosa di Pavia è sufficientemente collegata con i principali centri della Lomellina e del Milanese, con servizi pubblici di autobus e ferroviari nelle vicinanze; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Binasco (Milano - Genova) e Milano con un grande raccordo autostradale.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20.02.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risultava **LIBERO** in quanto occupato dall'esecutata, e da alcuni componenti della famiglia (senza residenza) e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di *****. Tale accertamento è avvenuto il giorno 17.02.2025 con i Repertori aggiornati al 17.02.2025.

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: come riportato in atto in data ***** ai nn. ***** di rep. a firma del notaio Antonio Tonalini, registrato a ***** il ***** al n. ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** è stata stipulata dalla ***** ***** , con il Comune di Certosa di Pavia, relativa al piano di recupero residenziale in Certosa di Pavia, località Cascina Calderari (comparto 10), avente in oggetto anche gli immobili in oggetto.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** il ***** ai nn. ***** scaturente da contratto di mutuo fondiario a rogito notaio Giuseppe Gallotti del ***** rep. n. ***** registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** favore della **Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia** , con sede in Genova (GE) - c.f.: 03285880104 per la complessiva somma di €. 490.000,00 a garanzia di un capitale di €. 245.000,00 e interessi €. 245.000.000,00 - per la durata di anni 30 a carico di **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e **OMISSIS** nata a ***** (**) ***** c.f.: ***** , entrambi stato civile libero, che grava sui beni oggetto della presente procedura, in Certosa di Pavia.

- **Ipoteca giudiziale** - iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** il ***** ai nn. ***** in forza di sentenza di divorzio, emesso dal Tribunale di ***** il ***** rep. n. ***** a favore di **OMISSIS**, nata a ***** (**) ***** - c.f.: ***** e domicilio ipotecario eletto in Certosa di Pavia, fraz. Cascine Calderari per €. 86.400,54 ed un capitale di €. 77.538,31 - Interessi €. 8.862,23 - contro **OMISSIS** nato a ***** (**) ***** c.f.: ***** , che grava sui beni oggetto della presente procedura, in Certosa di Pavia censiti alla sez. urbana C - foglio 1 map 556 sub. 2 e sub13;

4.2.2. Pignoramenti/trascrizioni

- Atto giudiziario trascritto a ***** in data ***** n. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dall'UNEP - Tribunale di ***** al n. ***** di rep. del ***** - a favore della **BPER Banca S.p.A.** con sede in Modena c.f.: 01153230360 - a carico di **OMISSIS** nata a ***** (**), il ***** c.f.: ***** e **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di ½ ciascuno, che grava sui beni oggetto della presente procedura, in Certosa di Pavia via Case Sparse Fraz. Cascina Calderari censito alla sez. urbana C - foglio 1 map. 556 sub. 2 e sub. 3;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

Dopo accesso presso l'Ufficio Tecnico di Certosa di Pavia avvenuto in data 06.03.2025, si è riscontrato che l'epoca di costruzione del complesso risale al 2005 e successiva variante nell'anno 2006, la richiesta di agibilità risale al 2006. Si sono riscontrate delle difformità edilizie con lo stato attuale dei luoghi (**vedi punto 2**). Successivamente al rilascio dell'agibilità, non sono emerse ulteriori richieste edilizie.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **IDENTIFICANO** l'attuale consistenza e distribuzione interna dell'unità abitativa e del garage.

4.3.3. Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietà.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questa tipologia d'immobile.*

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sentito preventivamente l'amministratore "**studio avv. Picardi**", risultano a carico dell'esecutata un debito di **€. 508,89** riguardanti le ultime due gestioni;

Altre spese: nessuna.

Cause in corso: nessuna;

Servitù attive e passive con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e dell'intero complesso residenziale, tali per legge o per destinazione ed in particolare del terreno adibito a strada interna di accesso. Inoltre nell'atto del notaio Giuseppe Gallotti del 09.06.2006 ai nn. 53325/29015, vengono riportate altre servitù.

5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi del D.G.R. 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è più l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica per le Procedure Esecutive.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

- Con atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Gallotti del ***** rep. n. ***** - registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ***** in data ***** ai nn. ***** con il quale **la ***** ***** con sede in ***** (** c.f.: ***** vendeva la quota intera di proprietà ai sigg. **OMISSIS** (quota 1/2) nato a ***** il ***** c.f.: ***** e **OMISSIS** (quota di 1/2) nata a ***** (** il ***** c.f.: ***** , i beni oggetto della presente procedura;**
- I beni erano pervenuti alla ***** ***** con sede in ***** (** c.f.: ***** , per la quota di 1/1 con atto di compravendita del ***** a firma del notaio Susi Caviglioli n. ***** di rep. e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** dalla ***** ***** con sede in ***** c.f.: ***** ;
- Alla ***** con sede in ***** c.f.: ***** divenne proprietaria per la quota 1/1 con atto di compravendita del ***** a firma del notaio Antonio Trotta n. ***** di rep. e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** da ***** ***** con sede in ***** c.f.: ***** ;

7. PRATICHE EDILIZIE:

- D.I.A. del ***** n. ***** di prot. al n. *****, per recupero di iniziativa privata per la realizzazione di un complesso residenziale. Pratica richiesta da *****.;
- Dichiarazione di inizio lavori inerente alla D.I.A. del ***** al n. ***** di prot. al n. ***** per variante postuma alla D.I.A. n. **** del 14.07.2025. Pratica richiesta da *****.;
- Richiesta Certificato di Agilità presentata il 04.05.2006 al n. 3027 di prot.

DESCRIZIONE BENI

VILLETTA A SCHIERA SU DUE LIVELLI + SEDIME DI PROPRIETA' - GARAGE E LOCALI DI SGOMBERO AL PIANO PRIMO:

Quota di 500/1000 propr. **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** - C.F.: ***** e quota di 500/100 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** , lo stesso è deceduto il ***** per il quale il Tribunale di ***** ha nominato l'avv. Alessandra Molina di Milano, Curatore dell'eredità giacente - le unità immobiliari sono site nel comune di Certosa di Pavia – via Case Sparse Cascine Calderari – via F.Fellini 3/C . Il complesso residenziale è denominato “ COMPLESSO ANTICO BORGO “ all'interno dello stesso sono presenti diverse villette a schiera. La villetta a schiera, oggetto di procedura è disposta su due livelli ed è posta all'interno del complesso residenziale, più precisamente la terza accedendo dalla via F. Fellini; il garage adiacente all'unità immobiliare è accessibile mediante la strada privata all'interno del complesso utilizzata anche dalle altre villette. Come riportato in atto a tutte le unità, competono delle quote di comproprietà sui beni comuni (aree/spazi comuni/servizi/impianti ed enti comuni). Per le villette le spese non vengono ripartite in base alle quote millesimali, ma come riportato all'art. 8 del regolamento condominiale in parti uguali fra tutte. **La superficie complessiva lorda: abitazione PT mq. 72.33 - P1 (compr. Locali di sgombero) mq. 83.60 - portico PT mq. 10.50 - balcone mq. 3.51 – garage e ripost. mq. 27.43.**

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
Soggiorno	20.09	Nord	sufficienti

Scala	5.71	Nord	sufficienti
Cucina	15.97	Sud	sufficienti
Anti Bagno	1.00	Interna	sufficienti
Bagno	5.37	Sud	sufficienti
Ripostiglio	1.00	Interna	sufficienti
Balcone P1	3.51	Nord	sufficienti
Portico PT	10.50	Nord	sufficienti
Cantina PT	5.46	Sud	sufficienti
Garage PT	18.23	Nord	sufficienti
Bagno P1	8.30	Nord	sufficienti
Camera P1	15.23	Nord	sufficienti
Camera P1	11.99	Sud	sufficienti
Camera P1	10.33	Sud	sufficienti
Corridoio P1	6.45	Interna	sufficienti
Loc. Sgombero P1	11.40	Nord	sufficienti
Loc. Sgombero P1	8.93	Sud	sufficienti
Bagno P1	3.32	interna	sufficienti

- Altezza interna abitazione: cm. 280
- Locali di sgombero da 310 a 340
- Altezza garage cm. 249

Superficie lorda appartamento: mq. 155.93
 Superficie calpestabile alloggio: mq. 101.44
 Superficie lorda balcone + portico mq. 14.01
 Superficie lorda garage mq. 20.30
 Superficie lorda cantina mq. 7.13

Calcolo superficie commerciale = 5.98 + 155.93 + 20.30 = 182.21

Superficie commerciale complessiva **mq. 182.21**

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- balcone al 30%

- cantina al 25%
- garage al 100%

Calcolo sup. accessori ridotta = mq. 5.98

Calcolo superficie commerciale = 155.93 + 5.98 + 20.30 = mq. 182.21

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'appartamento, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze ai sensi della Norma UNI 10750/2005 e DPR. n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI (catastalmente distinti): garage

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 20.02.2025

❖ Caratteristiche del fabbricato

Caratteristiche del fabbricato vedi punti 1 e 2

❖ Componenti edilizie alloggio

Componenti edilizie alloggio vedi punti 1 e 2

❖ Caratteristiche impianti

Caratteristiche impianti vedi punti 1 e 2

La distribuzione interna dei locali, l'arieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi sufficienti, come pure lo stato di manutenzione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differenzialmente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale al mq.**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia
Conservatoria dei RR.II. di Pavia

Ufficio tecnico di Certosa di Pavia

Osservatori del mercato immobiliare

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

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Abitazione. PT/1	161.91	€. 1.100,00	Compresi	€. 178.101,00
Garage PT	20.30	€. 500,00	*****	€. 10.150,00

Valore complessivo del lotto: €. 188.251,00 (Euro
centottantottomiladuecentocinquantuno/00)

**Valore della quota di 1000/1000: €. 188.251,00 (Euro
centottantottomiladuecentocinquantuno/00)**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **28.237,65**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni

ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. 0,00

8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 160.013,35**

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E per ogni chiarimento.

Gambolò

Il C.T.U.

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo

