

Esecuzione Forzata n. 492/2022

Promossa da: Valerie SPV srl
Penelope SPV srl

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata
promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE® N. Gen. Rep. 0492/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Francesco Rocca

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE PRELIMINARE DEL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Geom. Claudio Leoni
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia al n. 2654
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n. 112
C.F. LNECLD59E06G388R - P.IVA 00998750186

con studio in Pavia via Ludovico il Moro n. 34
telefono 0382 / 463871
e-mail : leoniclaudio.geom@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. F. Rocca
Perito Geom. Claudio Leoni
Pagina 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE PRELIMINARE DEL CONSULENTE TECNICO

1. PREMESSE:

A seguito di richiesta da parte del CTU di comparire in Udienza per sottoporre al Giudice ed alle Parti alcune problematiche emerse in sede di svolgimento delle indagini tecniche iniziali relative agli immobili facenti parte del compendio oggetto di pignoramento, in data 19 Settembre 2023 veniva sentito il sottoscritto CTU che esponeva quanto di sua conoscenza e quanto emerso in questa prima fase di studio delle pratiche.

L'esposizione orale degli elementi circa le criticità emerse ha richiesto, in detta sede, una più dettagliata rappresentazione degli stessi con la quale il CTU, con la presente, redige il proprio resoconto.

2. INDIVIDUAZIONE DEI PROBABILI LOTTI:

La considerevole quantità di beni sottoposti a Procedura Esecutiva e la loro non omogeneità, richiederà la formazione di più lotti dei quali si vuole dare cenno in questa fase per meglio entrare nel merito, successivamente, alle osservazioni relative alle problematiche riscontrate.

Lotto 1 – Beni via XX Settembre – Corteolona

- Foglio 6 mappale 322
- Foglio 6 mappale 888 sub 3
- Foglio 6 mappale 889 sub 1

Identificabili ad oggi: foglio 6 mapp. 1933 sub 3 graffato con mapp. 322

- Foglio 6 mappale 325 sub 2
- Foglio 6 mappale 659
- Foglio 6 mappale 662 sub 2

- Foglio 6 mappale 329 sub 1
Identificabili ad oggi: foglio 6 mapp. 325 sub 2 graffato con mappale 659 e mappale 662 sub 2
- Foglio 6 mappale 760 sub 3
- Foglio 6 mappale 1963 sub 1
Costituiti per soppressione foglio 6 mappale 330 e mappale 1963
- Foglio 6 mappale 886 sub 2
Identificabili ad oggi: foglio 6 mappale 1968 sub 2
- Foglio 6 mappale 887 sub 1
Identificabili ad oggi: foglio 6 mappale 1933 sub 4
- Foglio 6 mappale 887 sub 2
Identificabili ad oggi: foglio 6 mappale 1933 sub 5
- Foglio 6 mappale 888 sub 1
Identificabili ad oggi: foglio 6 mappale 1933 sub 1
- Foglio 6 mappale 888 sub 2
Identificabili ad oggi: foglio 6 mappale 1933 sub 2
- Foglio 6 mappale 661 Ente Urbano

Lotto 2 – Beni via dei Caduti per la Patria – Corteolona

- Foglio 6 mappale 1738 sub 1
- Foglio 6 mappale 1738 sub 2

Lotto 3 – Beni Località Fornace – Corteolona

- Foglio 4 mappale 32 sub 2
- Foglio 4 mappale 32 sub 3
- Foglio 4 mappale 32 sub 4
- Foglio 4 mappale 32 sub 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Foglio 4 mappale 32 sub 6
- Foglio 4 mappale 32 sub 7

Lotto 4 – Beni via Felice Cavallotti – Cortelona

- Foglio 5 mappale 399 sub 3
- Foglio 5 mappale 398 sub 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 5 – Beni via XX Settembre – Cortelona

- Foglio 6 mappale 1795 sub 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 6 – Terreni in Cortelona la cui composizione dei lotti verrà definita successivamente

- Foglio 4 mappale 121 soppresso; vengono costituiti i mapp. 687 e 688

Lotto 7 – Terreni in Cortelona la cui composizione dei lotti verrà definita successivamente

- Foglio 4 mapp 123
- Foglio 4 mapp 124
- Foglio 4 mapp 168
- Foglio 4 mapp 169

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 8 – Terreni in Cortelona la cui composizione dei lotti verrà definita successivamente

- Foglio 4 mapp 28 soppresso; vengono costituiti i mapp. 676 e 677
- Foglio 4 mapp 31
- Foglio 4 mapp 165
- Foglio 4 mapp 166
- Foglio 4 mapp 167
- Foglio 4 mapp 172
- Foglio 4 mapp 173
- Foglio 4 mapp 221
- Foglio 4 mapp 84

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 9 – Terreni in Cortelona la cui composizione dei lotti verrà definita successivamente

- Foglio 4 mapp 228

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3. **INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE:**

Lotto 1 – Beni via XX Settembre – Corteolona

- proprietaria per 1/3
- **proprietario per 1/3**
- proprietaria per 1/3 (deceduta nel
- successione non presentata)

Lotto 2 – Beni via dei Caduti per la Patria – Corteolona

- proprietaria per 1/3
- **proprietario per 1/3**
- proprietaria per 1/3 (deceduta nel
- successione non presentata)

Lotto 3 – Beni Località Fornace – Corteolona

- proprietaria per 1/3
- **proprietario per 1/3**
- proprietaria per 1/3 (deceduta nel
- successione non presentata)

Lotto 4 – Beni via Felice Cavallotti – Corteolona

- **proprietario per 1/1**

Lotto 5 – Beni via XX Settembre – Corteolona

- **proprietario per 1/1**

Lotto 6 – Terreni in Corteolona

- proprietaria per 1/2
- **proprietario per 1/2**

Lotto 7 – Terreni in Corteolona

- proprietaria per 1/2
- **proprietario per 1/2**

Lotto 8 – Terreni in Corteolona

- proprietaria per 1/3
- **proprietario per 1/3**
- proprietaria per 1/3 (deceduta nel
- successione non presentata)

Lotto 9 – Terreni in Corteolona

- proprietaria per 2/9
- **proprietario per 3/9**
- proprietaria per 3/9 (deceduta nel
, successione intestata)
- proprietario per 1/9

4. PROBLEMATICHE RISCOSE:

a seguito delle prime fasi di accertamento, sopralluoghi e verifiche presso i Pubblici Uffici in particolare Catasto ed Ufficio Tecnico del Comune di Corteolona, si è potuto riscontrare la presenza di alcune problematiche che potrebbero compromettere l'iter della Procedura Esecutiva ed in particolare per la corretta identificazione di alcuni beni e quindi il loro trasferimento nelle rispettive quote.

Per quanto riguarda le intestazioni dei beni, ad eccezione del Lotto 4 e del Lotto 5, il soggetto esecutato risulta essere sempre presente in quota con altri soggetti che, nello specifico, sono (coniuge del fratello

(deceduta nel) e, ad oggi, non risulta ancora aperta alcuna dichiarazione di successione ne ex lege, ne testamentaria; i possibili eredi saranno riconducibili al coniuge ed al figlio minorenni); (fratello di

- I beni di cui il Lotto 1 sono quelli che maggiormente riscontrano problematiche sia catastali che urbanistiche, problematiche che qui di seguito si sintetizzano per una migliore contezza dello stato di fatto:
 - I beni di cui il mappale 1933 e quelli facenti parte del compendio "Uffici/Abitazioni" di via XX Settembre, non risultano essere corrispondenti alle schede catastali reperite (alcune ancora di primo impianto del 1939);
 - La composizione delle schede reperite e consultate non conducono alla reale consistenza dei beni rilevati in fase dei sopralluoghi presentando marcate difformità e/o mancanze che renderanno difficoltosa anche la corretta valutazione economica

- La quasi totale difformità delle stesse non favorisce l'individuazione dei beni da sottoporre a perizia e quindi da poter permettere l'eventuale assegnazione della quota dei beni in oggetto
 - Si rileva che importanti e consistenti porzioni di immobili non risultano essere inserite nella mappa catastale e, conseguentemente, non sono identificabili pur facenti parte del medesimo compendio e quindi in capo agli stessi soggetti
 - La piscina rilevata nelle fasi di sopralluogo, facente parte del medesimo compendio, risulterebbe realizzata su alcuni mappali che, a parte il mappale 661, non sarebbero assoggettati/gravati dal pignoramento
- L'accesso agli atti, effettuato presso il Comune di Corteolona, ha permesso di constatare la presenza di un considerevole numero di pratiche edilizie di varia natura, senza però agevolare la ricostruzione planimetrica della reale consistenza dei beni ed evidenziando alcune difformità. Per alcuni beni non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie comprovanti i lavori eseguiti.

- I beni di cui il Lotto 2, via Caduti per la Patria, non presentano particolari difformità catastali e/o urbanistiche; nel corso della Consulenza Tecnica verranno meglio esposte le specificità
- I beni di cui il Lotto 3, località Fornace, non presentano particolari difformità catastali e/o urbanistiche; nel corso della Consulenza Tecnica verranno meglio esposte le specificità
- I beni di cui il Lotto 4, via Felice Cavallotti, non presentano particolari difformità catastali e/o urbanistiche; nel corso della Consulenza Tecnica verranno meglio esposte le specificità
- I beni di cui il Lotto 5, via XX Settembre, non presentano particolari difformità catastali e/o urbanistiche; nel corso della Consulenza Tecnica verranno meglio esposte le specificità

Per quanto riguarda i terreni si rimanda alla Consulenza Tecnica.

5. POSSIBILI INTERVENTI :

visto quanto riscontrato in particolare nel Lotto 1, a parere del CTU, si renderebbe necessaria la seguente procedura affinché i beni facente parte del compendio possano essere

identificabili nella loro consistenza, identificabili univocamente a livello catastale e, nella necessità, sanabili dal punto di vista urbanistico.

Detto ciò si prevedono le seguenti fasi:

- a) Rilievo planimetrico e topografico dell'intero compendio
- b) Trasporto del rilievo su supporto informatico
- c) Ricomposizione delle U.I. nella consistenza attuale
- d) Presentazione di Tipo Mappale per le porzioni non presenti in mappa
- e) Presentazione di pratiche DOCFA per la corretta consistenza (compreso formazione di beni comuni quale corte ecc.)
- f) Predisposizione di pratiche di sanatoria (SCIA e/o CILA) per la correzione delle modifiche apportate nei tempi

Definite le procedure di cui sopra i beni potranno essere correttamente identificabili e quindi assegnabili, nella quota sopra indicata, al possibile aggiudicatario.

Si precisa che, a seguito di quanto sopra esposto, si dovrà procedere o con una estensione del pignoramento e, se del caso, con un nuovo pignoramento immobiliare.

Il sottoscritto CTU, a completezza della narrazione, prevede che le tempistiche per le attività sopra descritte non potranno essere inferiori a 12 mesi con costi, ad oggi non pienamente ipotizzabili, ma sicuramente non inferiori agli 11.5/12.500,00 Euro, esclusi oneri Comune/Catasto, sanzioni ed IVA.

Si rende la presente relazione in ottemperanza a quanto richiesto nel Verbale di Udienza del 19/9/23 citato in premessa.

Con osservanza

Pavia li 17 Novembre 2023

Il CTU

Geom. Claudio Leoni

Esecuzione Forzata n. 492/2022

Promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE di PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata
promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 0492/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Francesco Rocca

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Geom. Claudio Leoni
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia al n. 2654
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n. 171
C.F. LNECLD59E06G388R - P.IVA 00998750186

con studio in Pavia via Scaramuzza n. 10
telefono 0382 / 1471343
e-mail : leoniclaudio.geom@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. F. Rocca
Perito Geom. Claudio Leoni
Pagina 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**RELAZIONE DI STIMA
BENI IMMOBILI IN CORTEOLONA (PV)
LOTTI n. 5**

1. PREMESSE:

La presente relazione tecnica estimativa riguarda beni immobili siti nel Comune di Corteolona (PV) suddivisi in n. 5 lotti di differente natura riconducibili al Procedimento rubricato al. N. 492/22 Sezione Prima Civile del Tribunale di Pavia

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL PAESE:

Caratteristiche del Paese: trattasi del Paese di Corteolona con presenza di importante insediamento industriale/alimentare (Galbani) e contemporaneamente si rileva la vocazione agricola; zona centrale del Paese prevalentemente residenziale con presenza di alcune attività rurali più periferiche; sono presenti anche zone di lottizzazione con fabbricati di più recente edificazione. Paese fornito, nella parte più centrale, di negozi e/o attività di primaria necessità.

Abitanti 2.500 circa

Il nucleo centrale del Paese di Corteolona è dotato di sufficienti strutture per servizi di carattere sociale/civile/religioso oltre a piccole strutture commerciali (negozi) di prima necessità.

Il traffico veicolare all'interno del Paese risulta modesto con presenza di parcheggi, mentre sulla viabilità esterna il traffico risulta intenso sia per la vicinanza di strutture logistiche che industriali di primaria importanza, sia per il flusso di mezzi verso centri primari.

Distanza dal capoluogo Pavia circa 18 km attraverso la SP 234; distanza da Milano circa km 50 attraverso la ex SS 412 Val Tidone.

3. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI:

La formazione dei lotti successivamente indicati deriva dalla loro condizione in natura, ovvero dalla possibilità di poter rendere ciascun lotto autonomo e più facilmente assegnabile per le caratteristiche riscontrate.

Lotto 1 – Beni via dei Caduti per la Patria – Corteolona

Comune censuario Corteolona e Genzone - Catasto Fabbricati

- Foglio 6 mappale 1738 sub 1 via Caduti per la Patria PT-1-S1 cat. A/3, classe 3, cons. vani 7,5 R.C. € 426,08; sup. totale mq. 200, sup. totale escluse aree esterne mq. 192
- Foglio 6 mappale 1738 sub 2 via Caduti per la Patria PT cat. C/6, classe 2, cons. mq. 16 R.C. € 42,14; sup. totale mq. 16

Intestazione catastale:

- proprietaria per 1/3 in
- proprietario per 1/3
- proprietaria per 1/3 (deceduta nel); successione non presentata)

Lotto 2 – Beni Località Fornace – Corteolona

Comune censuario Corteolona e Genzone – Catasto Fabbricati

- Foglio 4 mappale 32 sub 2 Località Fornace n. 1 PT-1 Cat. A/3, classe 2, cons. vani 10, R.C. € 568,10; sup. totale mq. 211, sup. totale escluse aree esterne mq. 211
- Foglio 4 mappale 32 sub 3 Località Fornace n. 1 PT-1 Cat. A/3, classe 2, cons. vani 4,5, R.C. € 218,46; sup. totale mq. 117, sup. totale escluse aree esterne mq. 105
- Foglio 4 mappale 32 sub 4 Località Fornace n. 1, PT cat. C/6, classe 2, cons. mq. 65 R.C. € 117,21; sup. totale mq. 68
- Foglio 4 mappale 32 sub 5 Località Fornace n. 1, PT cat. C/2, classe 2, cons. mq. 154 R.C. € 198,84; sup. totale mq. 165
- Foglio 4 mappale 32 sub 6 Località Fornace n. 1, PT cat. C/6, classe 2, cons. mq. 50 R.C. € 131,70; sup. totale mq. 60

- Foglio 4 mappale 32 sub 7 Località Fornace n. 1, PT cat. C/7, classe 2, cons. mq. 46
R.C. € 20,19; sup. totale mq. 45

Intestazione catastale:

- proprietaria per 1/3 in:

- proprietario per 1/3

- proprietaria per 1/3 (deceduta nel

successione non presentata)

Comune censuario Corteolona e Genzone – Catasto Terreni

- Foglio 4 mappale 676 qualità Sem. Irr. Arb. Classe 3; sup. mq. 106. RD € 0,66; RA € 0,77

- Foglio 4 mappale 677 qualità Sem. Irr. Arb. Classe 3; sup. mq. 10. RD € 0,06; RA € 0,07

Intestazione catastale:

- proprietaria per 1/3 in

- proprietario per 1/3

- proprietaria per 1/3 (deceduta nel

; successione non presentata)

Comune censuario Corteolona e Genzone – Catasto Terreni

- Foglio 4 mappale 31 qualità Sem. Irr. Classe 4; sup. mq. 3820. RD € 24,66; RA € 25,65

- Foglio 4 mappale 221 qualità Sem. Irr. Classe 4; sup. mq. 7542. RD € 48,69; RA € 50,64

Intestazione catastale:

- proprietaria per 1/3 in

- proprietario per 1/3

proprietaria per 1/3 (deceduta nel

; successione non presentata)

Lotto 3 – Beni via Felice Cavallotti – Corteolona

Comune censuario Corteolona e Genzone – Catasto Fabbricati

- Foglio 5 mappale 398 sub 3 via Felice Cavallotti P1 Cat. A/3, classe 2, cons. vani 5, R.C. € 242,73; sup. totale mq. 109, sup. totale escluse aree esterne mq. 107
- Foglio 5 mappale 399 sub 3 via Felice Cavallotti PT, cat. C/6, classe 2, cons. mq. 15, R.C. € 39,51; sup. totale mq. 15

Intestazione catastale:

proprietario per 1/1

Lotto 4 – Beni via XX Settembre – Corteolona

Comune censuario Corteolona e Genzone – Catasto Fabbricati

- Foglio 6 mappale 1795 sub 4 via XX Settembre n. 1, PT-1, Cat. A/3, classe 2 cons. vani 4,5, R.C. € 218,46; sup. totale mq. 127, sup. totale escluse aree esterne mq. 127.
- **Intestazione catastale:**
-

per la quota di 1/1 della nuda proprietà

per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto

Lotto 5 – Terreni in Corteolona

Comune censuario Corteolona e Genzone – Catasto Terreni Sez. Corteolona

- Foglio 4 mappale 121 soppresso; vengono costituiti i mapp. 687 e 688
- Foglio 4 mappale 687 qualità Sem. Irr. Arb. classe 4, superficie mq. 3.730; RD € 20,23; RA € 25,04
- Foglio 4 mappale 688 qualità Sem. Irr. Arb. classe 4, superficie mq. 160; RD € 0,87; RA € 1,07

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Intestazione catastale:

-
proprietaria per 1/2 in

-
proprietario per 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune censuario Corteolona e Genzone – Catasto Terreni Sez. Corteolona

- Foglio 4 mapp 123 qualità Sem. Irr. Arb. Classe 2; superficie mq. 4.530, RD € 35,09;

RA € 35,09

- Foglio 4 mapp 124 qualità Sem. Irr. Arb. Classe 1; superficie mq. 2.960, RD € 29,05;

RA € 24,46

- Foglio 4 mapp 168 qualità Sem. Irr. Arb. Classe 4; superficie mq. 2.450, RD € 13,29;

RA € 16,45

- Foglio 4 mapp 169 qualità Sem. Irr. Arb. Classe 3; superficie mq. 6.560, RD € 40,66;

RA € 47,43

- Foglio 4 mapp 165 qualità Bosco Ceduo Classe 2; superficie mq. 964, RD € 0,75; RA € 0,25

- Foglio 4 mapp 166 qualità Sem. Irr. Arb. Classe 4; superficie mq. 8.842, RD € 47,95;

RA € 59,36

- Foglio 4 mapp 167 qualità Sem. Irr. Arb. Classe 4; superficie mq. 3.114, RD € 16,89;

RA € 20,91

- Foglio 4 mapp 172 qualità Sem. Irr. Classe 5; superficie mq. 4.700, RD € 25,49; RA € 29,13

- Foglio 4 mapp 173 qualità Sem. Irr. Classe 5; superficie mq. 2.120, RD € 11,50; RA € 13,14

- Foglio 4 mapp 84 qualità Sem. Irr. Classe 5; superficie mq. 9.984, RD € 54,14; RA € 61,88

Intestazione catastale:

-
proprietaria per 1/3 in

proprietario per 1/3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

proprietaria per 1/3 (deceduta nel

; successione non presentata)

Comune censuario Corteolona e Genzone – Catasto Terreni Sez. Corteolona

- Foglio 4 mapp 228 qualità Sem. Irr. Classe 5; superficie 11.030, RD € 96,84; RA € 68,36

Intestazione catastale:

-

proprietaria per 2/9 in

proprietario per 1/9

proprietario per 3/9

-

proprietaria per 3/9 (deceduta nel

); successione non presentata)

NB si precisa che

è deceduta nel la denuncia di successione non risulta
presentata e i possibili eredi saranno individuati nel coniuge e nel figlio (oggi minorenni)

4. STATO DI POSSESSO:

I beni riconducibili ai lotti:

- Lotto 1: abitazione e accessori abitati da e proprio nucleo familiare
- Lotto 2: abitazione e accessori abitati da e proprio nucleo familiare; non viene reperito nessun contratto di locazione
- Lotto 3: abitazione e autorimessa locate alla Sig.ra con contratto registrato a Stradella il 28/04/20 n. 581 s. 3T. Durata contratto dal 15/04/20 al 14/04/20 con tacito rinnovo per i successivi 4 anni. Canone iniziale € 4.440,00 annui suddiviso in rate mensili.
- Lotto 4: immobile nella disponibilità del proprietario esecutato
- Lotto 5: i terreni compresi nel citato lotto, ad eccezione del solo mappale 228 fg. 4, (oltre ad altri mappali non facenti parte della Procedura Esecutiva) risultano essere stati

concessi in affitto agrario alla

a

seguito di contratto sottoscritto il 14/03/12 e decorrenza dal 11/11/11 e durata minima di anni 15 ovvero con termine al 10/11/26 senza necessità di disdetta. Canone annuo € 9.000,00; canoni totali ai fini della registrazione € 135.000,00. Registrazione contratto ..(data timbro non leggibile)/marzo 2012 n. 2051

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* a riguardo dell'immobile di cui il Lotto 2 (loc. Fornace) interessando in primis il mappale 32 del fg. 4 di are 78.80 veniva stipulato Atto d'Obbligo a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile indicato e della stalla eretta retrostante al mappale 32. Inoltre, ai fini del computo dei volumi realizzabili, veniva contestualmente istituito il vincolo di non edificabilità sul terreno di cui il fg. 4 mapp. 42 di ha 01.08.56. Atto per autentica di firma a rogito Notaio Cesare Rognoni rep. 36087 del 03/03/84 registrato a Pavia il 09/03/84 n. 187.

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* vedasi trascrizioni di servitù

5.2 Vincoli ed Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

5.2.1.1 *Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Pavia del*

27/04/13 rep. 718/2013; importo complessivo €

iscritta a Pavia in data 30/04/13 n. 5950/878

- Soggetti a favore:

- Soggetti contro

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la nuda proprietà per la quota di 1/3 Foglio 6 mappali 322; 888 sub 3; 889 sub 1; 887 sub 2; 888 sub

1; 888 sub 2; 325 sub 2; 659; 662 sub 2; 329 sub 1; 760 sub 3; 886 sub 2; 887 sub 1; 889 sub 2;

Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 1/3 Foglio 6 mappali 661; 1738 sub 1; 1738 sub 2.

Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 1/3 Foglio 4 mappali 32 sub 2; 32 sub 3; 32 sub 4; 32 sub 5; 32 sub 6 e 32 sub 7.

Catasto Terreni – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 1/3 Foglio 4 mappali 28; 31; 165; 166; 167; 172; 173; 221 e 84

Catasto Terreni – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 1/2 Foglio 4 mappali 121; 123; 124; 168 e 169.

Catasto Terreni – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 2/9 Foglio 4 mappali 228

Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 1/1 Foglio 5 mappali 399 sub 3 e 398 sub 3

5.2.1.2 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Monza del

21/02/13 rep. 1369; importo complessivo € :

iscritta a Pavia in data 06/03/14 n. 403/2927

- Soggetti a favore:

- Soggetti contro:

per la quota dell'intero della piena

proprietà

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone Foglio 6 mappale

1795 sub 4

- Soggetti contro:

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la nuda proprietà

per la quota di 1/3 Foglio 6 mappali 322; 888 sub 3; 889 sub 1; 887 sub 2; 888 sub 1; 888 sub 2; 325 sub 2; 659; 662 sub 2; 329 sub 1; 760 sub 3; 886 sub 2; 887 sub 1; 889 sub 2;

Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 1/3 Foglio 6 mappali 661; 1738 sub 1; 1738 sub 2.

Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 1/3 Foglio 4 mappali 32 sub 2; 32 sub 3; 32 sub 4; 32 sub 5; 32 sub 6 e 32 sub 7.

Catasto Terreni – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 1/3 Foglio 4 mappali 28; 31; 165; 166; 167; 172; 173; 221 e 84

Catasto Terreni – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 1/2 Foglio 4 mappali 121; 123; 124; 168 e 169.

Catasto Terreni – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 2/9 Foglio 4 mappali 228

Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 1/1 Foglio 5 mappali 399 sub 3 e 398 sub 3

5.2.1.3 Ipoteca Giudiziale derivante da Ordinanza 186 BIS CPC Tribunale di Pavia del 10/11/14 rep. 2758/2014; importo complessivo €
iscritta a Pavia in data 13/11/14 n. 14569/2415

- Soggetti a favore:

- Soggetti contro:

per la quota dell'intero della piena proprietà

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone Foglio 6 mappale 1795 sub 4

5.2.1.4 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Pavia del 22/12/14 rep. 513; importo complessivo €
iscritta a Pavia in data 20/02/15 n. 1849/292

- Soggetti a favore:

- Soggetti contro:

per la quota dell'intero della piena proprietà

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone Foglio 6 mappale
1795 sub 4

- Soggetti contro:

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la nuda proprietà
per la quota di 1/3 Foglio 6 mappali 322; 888 sub 3; 889 sub 1; 887 sub 2; 888 sub
1; 888 sub 2; 325 sub 2; 659; 662 sub 2; 329 sub 1; 760 sub 3; 886 sub 2; 887 sub
1; 889 sub 2.

Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota
di 1/3 Foglio 6 mappali 661; 1738 sub 1; 1738 sub 2.

Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota
di 1/3 Foglio 4 mappali 32 sub 2; 32 sub 3; 32 sub 4; 32 sub 5; 32 sub 6 e 32 sub
7.

Catasto Terreni – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di
1/3 Foglio 4 mappali 28; 31; 165; 166; 167; 172; 173; 221 e 84

Catasto Terreni – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di
1/2 Foglio 4 mappali 121; 123; 124; 168 e 169.

Catasto Terreni – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di
2/9 Foglio 4 mappali 228

Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota
di 1/1 Foglio 5 mappali 399 sub 3 e 398 sub 3

5.2.1.5 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Pavia del
07/07/15 rep. 718; importo complessivo €

iscritta a Pavia in data 10/07/15 n. 9421/1575

- Soggetti a favore:

- Soggetti contro:

il

{ per la quota dell'intero della piena

proprietà

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone Foglio 6 mappale
1795 sub 4

5.2.1.6 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Pavia del

16/05/14 rep. 1798; importo complessivo €

iscritta a Pavia in data 30/07/15 n. 10783/1814

- Soggetti a favore:

1

- Soggetti contro:

per la quota dell'intero della piena

proprietà

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone Foglio 6 mappale
1795 sub 4

- Soggetti contro:

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la nuda proprietà
per la quota di 1/3 Foglio 6 mappali 322; 888 sub 3; 889 sub 1; 887 sub 2; 888 sub
1; 888 sub 2; 325 sub 2; 659; 662 sub 2; 329 sub 1; 760 sub 3; 886 sub 2; 887 sub
1; 889 sub 2.

Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota
di 1/3 Foglio 6 mappali 661; 1738 sub 1; 1738 sub 2.

Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota
di 1/3 Foglio 4 mappali 32 sub 2; 32 sub 3; 32 sub 4; 32 sub 5; 32 sub 6 e 32 sub
7.

Catasto Terreni – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di
1/3 Foglio 4 mappali 28; 31; 165; 166; 167; 172; 173; 221 e 84

Catasto Terreni – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di
1/2 Foglio 4 mappali 121; 123; 124; 168 e 169.

Catasto Terreni – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di
2/9 Foglio 4 mappali 228

Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota
di 1/1 Foglio 5 mappali 399 sub 3 e 398 sub 3

5.3.1 Trascrizioni

5.3.1.1 Atto autenticato nelle firme dal Notaio Ferruccio Brambilla rep. n. 167200 del 23/02/04 per la costituzione di servitù pubblica di acquedotto
trascritto a Pavia in data 29/04/04 nn. 7760/4703

- Soggetti a favore:
- Soggetti contro:

- Beni : Catasto Terreni Comune di Corteolona e Genzone Foglio 4 mappale 121 (ora identificato foglio 4 mappali 687 e 688)

5.3.1.2 Atto autenticato nelle firme dal Notaio Ferruccio Brambilla rep. n. 167201 del 23/02/04 per la costituzione di servitù pubblica di acquedotto
trascritto a Pavia in data 29/04/04 nn. 7761/4704

- Soggetti a favore:
- Soggetti contro:

- Beni : Catasto Terreni Comune di Corteolona e Genzone Foglio 4 mappale 28 (ora identificato foglio 4 mappali 676 e 677)

5.3.1.3 Atto autenticato nelle firme dal Notaio Enrico Bellezza rep. n. 42479 del 18/03/04 per la costituzione di servitù di metanodotto
trascritto a Pavia in data 08/04/04 nn. 6305/3776

- Soggetti a favore:

- Soggetti contro:

- Beni : Catasto Terreni Comune di Corteolona e Genzone Foglio 4 mappale 121 (ora identificato foglio 4 mappali 687 e 688)

5.3.1.4 Atto di costituzione di servitù coattiva della Provincia di Pavia rep. n. 489/7268 del 28/02/05
trascritto a Pavia in data 27/09/05 nn. 21902/11802

- Soggetti a favore:
- Soggetti contro:

- Beni : Catasto Terreni Comune di Corteolona e Genzone Foglio 4 mappale 121 (ora identificato foglio 4 mappali 687 e 688)

5.3.1.4 Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 09/12/22 rep. 7669

trascritto a Pavia in data 01/03/23 nn. 3399/2409

- Soggetti a favore:
- Soggetti contro

per la quota dell'intero della piena

proprietà

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone Foglio 6 mappale 1795 sub 4

- Soggetti contro:

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la nuda proprietà per la quota di 1/3 Foglio 6 mappali 322; 888 sub 3; 889 sub 1; 887 sub 2; 888 sub 1; 888 sub 2; 325 sub 2; 659; 662 sub 2; 329 sub 1; 760 sub 3; 886 sub 2; 887 sub 1; 889 sub 2. (unità negoziale 1)

Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 1/3 Foglio 6 mappali 661; 1738 sub 1; 1738 sub 2 (unità negoziale 5).

Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 1/3 Foglio 4 mappali 32 sub 2; 32 sub 3; 32 sub 4; 32 sub 5; 32 sub 6 e 32 sub 7 (unità negoziale 6).

Catasto Terreni – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 1/3 Foglio 4 mappali 28; 31; 165; 166; 167; 172; 173; 221 (unità negoziale 7); 84 (unità negoziale 8)

Catasto Terreni – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 1/2 Foglio 4 mappali 121 (unità negoziale 2); 123 (unità negoziale 3); 124; 168 e 169 (unità negoziale 4).

Catasto Terreni – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 2/9 Foglio 4 mappali 228 (unità negoziale 9)

Catasto Fabbricati – Comune Corteolona e Genzone per la proprietà per la quota di 1/1 Foglio 5 mappali 399 sub 3 (unità negoziale 10) e 398 sub 3 (unità negoziale 11)

NB nelle precedenti identificazioni dei beni oggetto di trascrizioni/iscrizioni sono individuati anche immobili non ricompresi nei Lotti formati nella presente Consulenza Tecnica

6. PROVENIENZE:

6.1.1 Attuale proprietà nella quota dei soggetti interessati:

6.1.1.1

riceve la quota di 1/3 della nuda proprietà dal padre a seguito di atto di donazione a rogito Notaio Franco Tonalini del 18/02/98 rep. 53471/19107 registrato a Stradella il 09/03/98 n. 269 s.IV e trascritto a Pavia il 13/03/98 n. 2896-2091 e 2897-2092 riservando a favore della moglie | *usufrutto vitalizio. L'atto di donazione comprende vari beni immobili tra cui quelli di interesse per il presente procedimento risultano essere: a) "complesso immobiliare con sedime pertinenziale NCEU Foglio 4 n. 32 via per Genzone cat D/1"; b) "Catasto Terreni Foglio 4 n. 28; n. 31"; c) "terreno agricolo Foglio 4 n. 221"; d) "terreno agricolo Foglio 4 n. 172; n. 173"; e) "terreno agricolo Foglio 4 n. 165; n. 166; 167;"

6.1.1.2

riceve la quota di 1/2 della piena proprietà a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Bianchi del 22/11/90 rep. 19499/4014 trascritto al Pavia il 11/12/90 n. 12537/9414 circa i beni di cui il Foglio 4 di Catasto Terreni mappali 121 e 123

6.1.1.3:

riceve la quota di 1/2 della piena proprietà a seguito di atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Alessandro Bianchi del 03/03/97 rep. 39082/8921 trascritto al Pavia il 28/03/97 n. 3805/2721 circa i beni di cui il Foglio 4 di Catasto Terreni mappali 124; 168 e 169

6.1.1.4

riceve la quota di 3/9 (e non di 2/9 come indicato nel pignoramento) della proprietà a seguito di successione legittima registrata a Stradella il 28/09/11 n. 396 vol. 9990 e trascritta a Pavia il 03/11/11 n. 18864/11724 in morte del padre deceduto il _____ quota di 1/9 della proprietà a seguito di successione legittima registrata a Stradella il 07/08/18 n. 489 vol. 9990 e trascritta a Pavia il 20/09/19 n. 15878/10355 in morte della madre

6.1.1.5

acquista la quota dell'intero della piena proprietà a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Bianchi del 18/01/99 rep. 43367/10568 registrato a Pavia il 02/02/99 n. 169 s. V, trascritto al Pavia il 05/02/99 n. 1378/1008 circa i beni di cui il Foglio 5 di Catasto Fabbricati mappale 399 sub 3 e mappale 398 sub 3.

6.2.1

per la quota dell'intero della nuda proprietà a seguito di atto di donazione a rogito Notaio Marco Boiocchi del 25/07/12 rep. 28241/8849 trascritto a Pavia il 01/08/12 n. 12264/8597 da parte di _____

6.2.2

per la quota dell'intero della nuda proprietà a seguito di atto di donazione a rogito Notaio Marco Boiocchi del 26/07/08 rep. 21004/4161 trascritto a Pavia il 07/08/08 n. 19661/12147 da parte di _____

6.2.3

per la quota di 2/3 della proprietà a seguito di atto di donazione a rogito Notaio Franco Tonalini del 03/03/99 rep. 55865 trascritto a Pavia il 24/03/99 n. 3442/2393 da parte di _____

6.2.4

per la quota di 1/3 della proprietà a seguito di successione

testamentaria di _____ : deceduta il
_____ ~~Testamento~~ testamento olografo pubblicato dal Notaio Franco Tonalini il 04/12/98
rep. 55257/19664 registrato a Stradella l'11/12/98 n. 1250 e dichiarazione di
successione registrata a Corteolona il 02/02/99 n. 59 vol. 346 e trascritta a Pavia il
24/03/99 n. 3493/2439.

7. Oneri di regolazione Urbanistico – edilizia – catastale:

7.1 *Conformità urbanistico edilizia:* a seguito di indagini effettuate presso i
competenti Uffici Comunali, è stato possibile verificare lo stato di conformità
degli immobili che, per semplificazione nella lettura vengono qui di seguito
riportati in forma distinta per ciascun lotto formato.

7.1.1 Lotto 1: via dei Caduti per la Patria – Corteolona

- Concessione Edilizia Pr. N. 713/1989 del 08/05/90 per “Risanamento conservativo con adeguamento igienico e sistemazione esterna di edificio” (comprendente anche altri fabbricati)
- Concessione Edilizia Pr. N. 2014/1999 prot. 4027 del 01/02/00 per “Ristrutturazione fabbricato esistente con cambiamento destinazione d’uso”
- Concessione Edilizia Pr. N. 880 del 26/07/93 per “Variante alla P.E. n. 713 del 06/11/89” (si rileva discordanza tra le date 08/05/90 e 06/11/89)
- Concessione Edilizia Pr. N. 2038/2000 prot. 2175 del 22/04/02 per “Variante n. 1 alla C.E. 2014/2000. Ristrutturazione di edificio con cambiamento di destinazione d’uso”.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 10/04/06 prot. 1524 per “elevazione muro di confine”

Per quanto rilevato è possibile sostenere la sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione reperita presso i Pubblici Uffici

7.1.2 Lotto 2: Località Fornace – Corteolona

- fabbricato ante 1° Settembre 1967
- Concessione per l’Edificabilità dei suoli P.E. n. 534/83 prot. 2490 del 26/11/83 per “Esecuzione di lavori di tamponamento delle pareti esterne dell’edificio sito sul mapp. 32 fg. 4 via Cascina Fornace”

Non sono state reperite altre pratiche edilizie per poter constatare la corrispondenza

Si riporta quanto indicato nel CDU rilasciato dal Comune di Corteolona in data 16/05/23 prot. 3316 – CDU n. 9/2023

- Foglio 4 mappale 676 – Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi – TA art. 68
- Foglio 4 mappale 677 – viabilità esistente – art. 31
- Foglio 4 mappale 31 – Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi – TA art. 68; Fossi e reticolo idrico secondario - art. 18
- Foglio 4 mappale 221 – Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi – TA art. 68

7.1.3 Lotto 3: via Felice Cavallotti – Corteolona

- Concessione per l'Edificabilità dei suoli P.E. n. 382/77 del 15/04/77 per “la costruzione di un fabbricato”
- Concessione per l'Edificabilità dei suoli P.E. n. 390/77 prot. 1181 del 01/08/77 per “la nuova costruzione di n. 7 box)
- Decreto di abitabilità prot. 186 del 27/01/79 per il fabbricato abitativo
- Decreto di agibilità prot. 55 del 31/12/79 per i box

Rilevato lo stato di fatto confrontato con quanto reperito presso i Pubblici Uffici del Comune di Corteolona, è possibile accertare la sostanziale conformità dell'abitazione ad eccezione della rimozione della tramezza tra soggiorno e cucina che, rispetto al progetto depositato, non risulta nella realtà.

7.1.4 Lotto 4: via XX Settembre – Corteolona

- Fabbricato ante 1° Settembre 1967
- Licenza di Nuove Costruzioni, Modificazioni o di Ampliamenti di Fabbricati Esistenti n. 141 del 07/08/63 per “ripristinare il fabbricato e a costruire n. 1 vano incorporato nel fabbricato stesso”
- Denuncia di Inizio Attività del 13/12/06
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 05/06/2012 prot. 2143 per variazione spazi interni e frazionamento di unità

Rilevato lo stato di fatto confrontato con quanto reperito presso i Pubblici Uffici del Comune di Corteolona, è possibile accertare la sostanziale conformità dell'abitazione ad eccezione di modeste difformità nel locale ripostiglio al P1. Per regolarizzare tale difformità sarà necessario presentare una CILA in Sanatoria

7.1.5 Lotto 5: Terreni in Corteolona

Si riporta quanto indicato nel CDU rilasciato dal Comune di Corteolona in data 16/05/23 prot. 3316 – CDU n. 9/2023

- Foglio 4 mappale 121 soppresso; vengono costituiti i mapp. 687 e 688
- Foglio 4 mappale 687 – Limite di rispetto stradale o ferroviario – art. 54
- Foglio 4 mappale 688 – Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi – TA art. 68
- Foglio 4 mapp 123 – Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi – TA art. 68
- Foglio 4 mapp 124 – Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi – TA art. 68
- Foglio 4 mapp 168 - Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici – TAC art. 69
- Foglio 4 mapp 169 – Limite di rispetto stradale o ferroviario – art. 54
- Foglio 4 mapp 165 - Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici – TAC art. 69
- Foglio 4 mapp 166 – Limite di rispetto stradale o ferroviario – art. 54
- Foglio 4 mapp 167 – Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi – TA art. 68; Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici – TAC art. 69
- Foglio 4 mapp 172 – Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi – TA art. 68; Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici – TAC art. 69; Limite di rispetto stradale o ferroviario – art. 54
- Foglio 4 mapp 173 - Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici – TAC art. 69; Ambito boscato – AB art. 76
- Foglio 4 mapp 84 - Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici – TAC art. 69
- Foglio 4 mapp 228 – Limite di rispetto stradale o ferroviario – art. 54

7.2 *Conformità catastale*: la rappresentazione delle schede catastali rilevate in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione, confrontate con lo stato di fatto risultano come qui di seguito indicato:

7.2.1 Lotto 1: via dei Caduti per la Patria – Corteolona

Schede catastali sostanzialmente corrispondenti ad eccezione delle altezze riportate, sia per l'abitazione che per l'autorimessa, che non risultano corrispondere

7.2.2 Lotto 2: Località Fornace – Corteolona

Schede catastali sostanzialmente corrispondenti ad eccezione di alcune altezze riportate che non risultano corrispondere

7.2.3 Lotto 3: via Felice Cavallotti – Corteolona

Schede catastali corrispondenti

7.2.4 Lotto 4: via XX Settembre – Corteolona

Scheda catastale sostanzialmente corrispondente ad eccezione di alcune altezze riportate (PT e PI) che non risultano corrispondere; lievi difformità nel ripostiglio al PI

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: i lotti 1, 2, 4 e 5 non fanno parte di condomini (lotto 5 terreni agricoli). Per quanto riguarda il lotto 3 l'Amministratore pro-tempore comunica che le spese medie ordinarie (abitazione e box) ammontano a circa € 600,00 annue.

8.2 Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: vedasi punto 8.1 per i lotti indicati. Per quanto riguarda il lotto 3 viene precisato che risulta deliberata la sostituzione di un serramento del vano scala la cui spesa spettante all'U.I. di cui il citato Lotto 3, corrisponde ad € 300,00 circa.

8.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedi punto 8.1. per quanto riguarda il Lotto 3, alla data della perizia, risultano non versate le quote dell'anno 2024 pari ad € 600,00.

8.4 Altre Cause in corso in capo all'immobile: non reperite altre procedure a carico

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO :

9.1 Criterio di stima:

La stima dei beni oggetto della presente è avvenuta sostanzialmente per comparazione di beni simili per caratteristiche, vetustà, posizione, nonché per confronto con realtà di mercato presenti in Comune di Corteolona e nelle zone/frazioni limitrofe;

si è quindi provveduto, nella stima del bene, ad effettuare correzioni con applicazioni di coefficienti di valore per la determinazione oggettiva del più probabile valore di mercato in funzione dello stato di fatto in cui si trovano i beni oggetto della presente ed in considerazione delle caratteristiche che lo contraddistinguono.

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni agricoli, oltre a valori medi applicati nella zona di riferimento, il CTU ha valutato parametri medi riguardanti: Fertilità; Giacitura; Ubicazione; Accessi; Forma ed Ampiezza, oltre a penalizzazioni riguardanti le servitù passive.

9.2 Fonti di informazione:

Ufficio Tecnico del Comune di Corteolona, Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio, valori tabellari di riferimento commerciale ed Osservatorio Immobiliare.

LOTTO n. 3
via Felice Cavallotti n. 94 – Corteolona

Trattasi di abitazione in contesto condominiale; edificio su tre piani fuori terra. Fabbricato la cui costruzione è databile negli anni 1977/79, non assoggettato a recenti interventi manutentivi; stato generale di conservazione: normale.

Costruzione in c.a. e muratura di tamponamento con caratteristiche termiche/isolamenti coerenti con l'epoca di edificazione. Tetto con copertura in tegole di laterizio.

Scala condominiale per l'accesso ai piani e pianerottoli rivestiti in marmo; pareti scala intonacate e tinteggiate.

Esternamente la palazzina si presenta in normale stato manutentivo con pareti intonacate e rifinite con pittura plastica a finitura graffiata; il piano terra presenta un rivestimento in gress tipo mattoncino a vista.

Corte comune nella quale sono stati realizzati, in corpo di fabbrica separato e fuori terra, le autorimesse private. Le autorimesse singole hanno ampi spazi di manovra per l'accesso delle auto. Dalla via principale si accede con passaggio carraio e passaggio pedonale distinti.

Fabbricato non dotato di ascensore.

Appartamento posto al piano primo con affacci su corte comune ed esposto su tre lati (Est, Sud, Ovest)

Disposizione locali e principali finiture abitazione:

l'abitazione di cui il presente Lotto 3, posta al piano Primo, risulta essere parte di un contesto condominiale e comprende: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio adattato a lavanderia/wc e due balconi.

In corpo separato, al piano terra, il locale autorimessa singola.

Finiture:

- Pavimenti interni: ceramica in tutti gli ambienti; formati, qualità e colori diversi senza una precisa logica di accostamento
- Rivestimenti interni: bagno e cucina in ceramica;
- Pareti in parte intonacate e tinteggiate con stato manutentivo modesto.
- Serramenti esterni: tapparelle avvolgibili in PVC; finestre e porte finestre in legno di abete verniciato con vetro normale.
- Serramenti interni: porte cieche tamburate in legno Noce Tanganika
- Porta di ingresso in legno tamburata (no porta blindata e/o sicurezza)
- Impianto elettrico presente, funzionante e sottotraccia; non è stata reperita la certificazione di conformità
- Impianto idrico sanitario presente, funzionante e sottotraccia
- Sanitari e rubinetterie di qualità commerciale con miscelatori, colore bianco in buono stato di conservazione
- Impianto riscaldamento autonomo a gas con caldaia murale in cucina; presenza di termosifoni in ghisa.
- Impianto ACS mediante la stessa caldaia murale



- Impianto di raffrescamento mediante macchina ventilante esterna e split interni

Stato generale: normale

Superficie lorda abitazione: mq. 108 c.a.

Superfici balconi: mq. 6,20 c.a.

Superficie lorda autorimessa: mq. 15 c.a.

Superfici nette locali di abitazione: soggiorno/cucina mq. 19,15 c.a.; camera 1 mq. 15,40 c.a.; camera 2 mq. 16,85 c.a.; camera 3 mq. 18,00 c.a.; bagno mq. 6,00 c.a.; rip./bagno mq. 3,25 c.a.; ingr./corridoio mq. 9,00 c.a.; balconi mq. 6,20 c.a.

Principali finiture autorimessa:

- Pavimenti interni: battuto di cemento
- Serramenti esterni: porta basculante in lamiera zincata
- Impianti: impianto elettrico non verificabile la conformità
- Altezza utile interna: m. 2,55

Stato generale: modesto

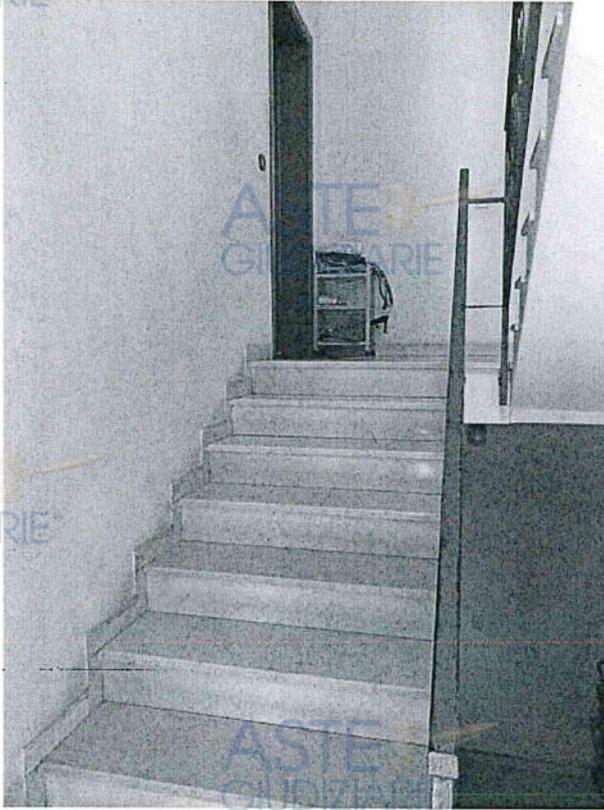
Da ricerche effettuate risulta che l'immobile in oggetto non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica.



vista esterna palazzina



particola vista esterna palazzina



particolare vista interna vano scala condominiale



particolare vista interna vano scala condominiale





Vista esterna autorimessa



vista esterna ingresso pedonale palazzina



vista interno abitazione: camera

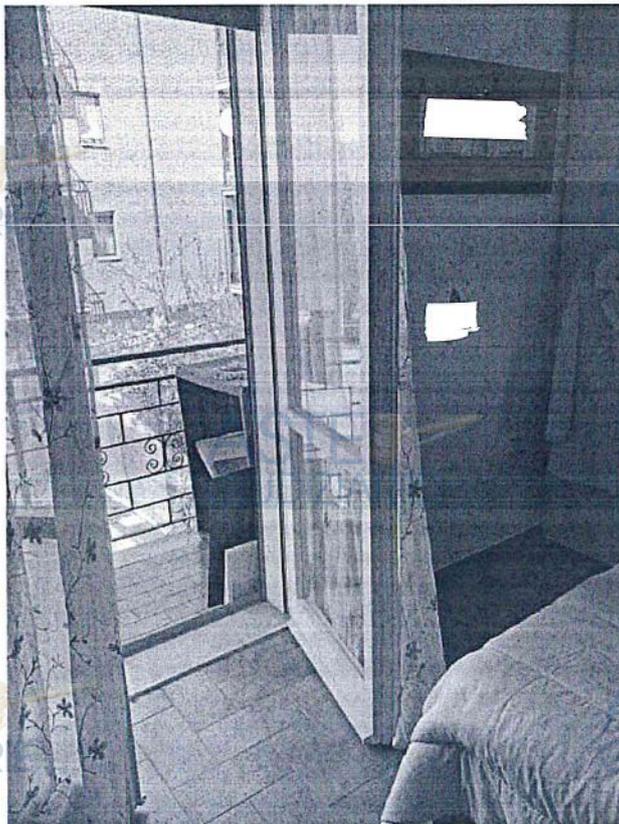


vista interno abitazione : cucina





vista interno abitazione : ingresso



vista interno abitazione : camera





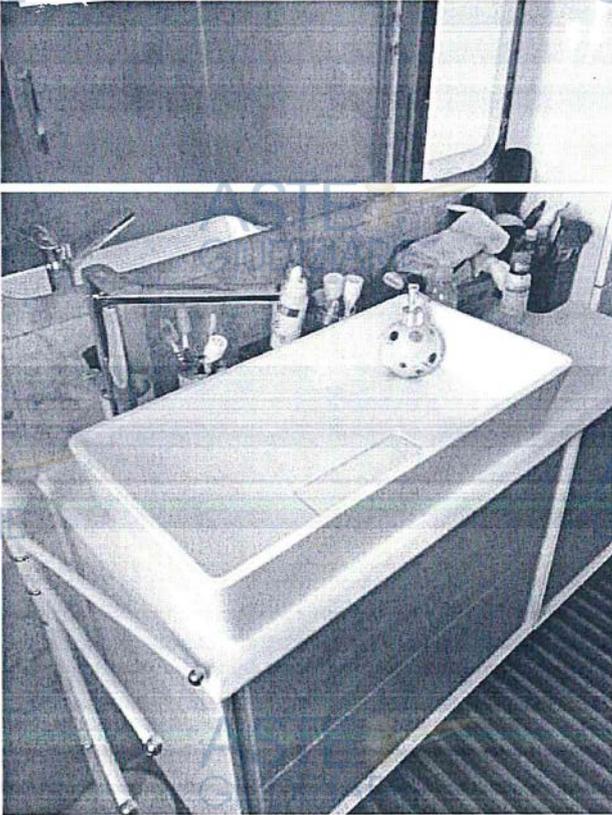
vista interno abitazione : camera



vista interno abitazione: ripostiglio / wc / lavanderia

Giudice Dr. F. Rocca
Perito Geom. Claudio Leoni
Pagina 65



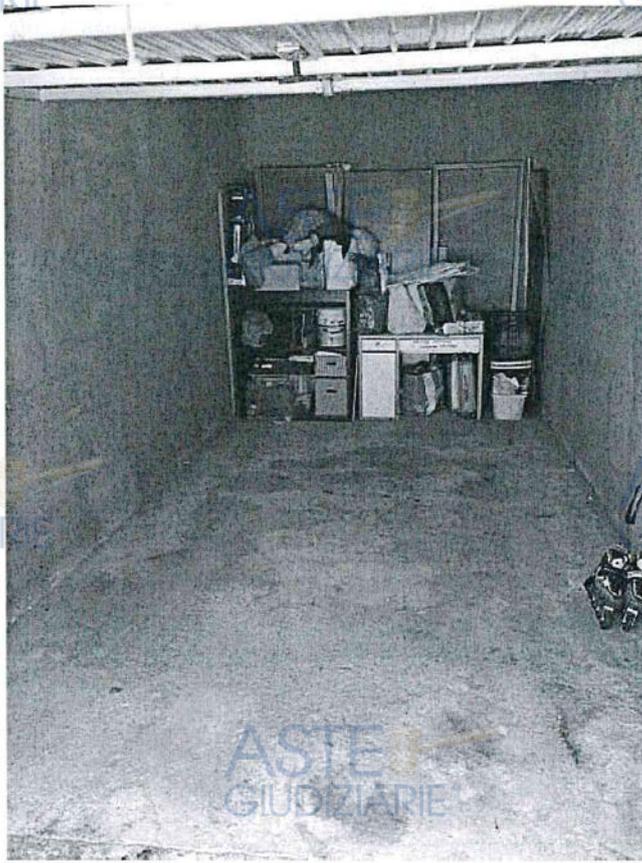


vista interno abitazione : bagno



vista interno abitazione : bagno





particolare interno autorimessa

Immobile Lotto 3	superficie	Valore intero	Valore della quota
Abitazione P1	mq. 108,00 c.a.	€ 70.000,00	€ 70.000,00
Balconi	mq. 6,20 c.a.	€ 2.200,00	€ 2.200,00
Autorimessa (a corpo)	mq. 15,00 c.a.	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Totale		€ 77.200,00	€ 77.200,00

- *Adeguamenti e correzioni della stima:* si applica la riduzione del 15% (circa) dal valore stimato pari ad € 11.500,00 (undicimilacinquecento/00)

NB il valore stimato del bene si riferisce all'immobile libero

- *Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente:* Nessuna



