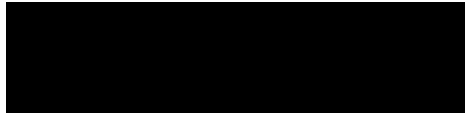


TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA  
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 422/2022 R.E.  
promossa da



AVV. DONVITO ANTONIO  
[antonio.donvito@milano.pecavvocati.it](mailto:antonio.donvito@milano.pecavvocati.it)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA

n.13 immobili

Cura Carpignano e Pavia

**Perito Estimatore**

Dott. Ing. Andrea CHIAISO  
Via di XX Settembre n.20  
16121 GENOVA

CELL: +39.328.3033532  
[andrea.chiaiso@gmail.com](mailto:andrea.chiaiso@gmail.com)  
[andrea.chiaiso@ingpec.eu](mailto:andrea.chiaiso@ingpec.eu)

Rif. Studio PVA34\_422-22

<b>1</b>	<b>Conclusioni Definitive</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Premessa – Attività Propedeutiche</b>	<b>9</b>
2.1	Operazioni peritali	9
2.2	Controlli preliminari	9
<b>3</b>	<b>Individuazione dei beni pignorati</b>	<b>11</b>
3.1	Dati catastali	11
3.1.1	Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10	11
3.1.2	Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3	11
3.1.3	Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2	11
3.1.4	Immobile da n.4 a n.13 – Pavia Autorimesse C6	12
3.2	Accessi	13
3.2.1	Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10	13
3.2.2	Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3	13
3.2.3	Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2	13
3.2.4	Immobile da n.4 a n.13 – Pavia Autorimesse C6	13
3.3	Confini	14
3.3.1	Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10	14
3.3.2	Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3	14
3.3.3	Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2	15
3.3.4	Immobile da n.4 a n.13 – Pavia C6	15
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	16
<b>4</b>	<b>Descrizione Analitica</b>	<b>16</b>
4.1	Tipologia del bene	16
4.2	Altezza interna utile	17
4.3	Composizione interna	17
4.3.1	Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10	17
4.3.2	Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3	17
4.3.3	Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2	17
4.3.4	Immobile da n.4 a n.13 – Pavia Autorimesse C6	17
4.4	Caratteristiche strutturali	18
4.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	18
4.6	Impianti	18
<b>5</b>	<b>Consistenza</b>	<b>19</b>
5.1.1	Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10	20
5.1.2	Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3	20
5.1.3	Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2	20
5.1.4	Immobile da n.4 a n.13 – Pavia C6	20
<b>6</b>	<b>Stato di possesso</b>	<b>21</b>
6.1.1	Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10	21
6.1.2	Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3	21
6.1.3	Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2	21
6.1.4	Immobile da n.4 a n.10 – Cura Carpignano Autorimesse C6	21
<b>7</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici</b>	<b>22</b>
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	22
7.1.1	Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10	22
7.1.2	Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3	24
7.1.3	Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2	25
7.1.4	Immobile da n.4 a n.10 – Pavia Autorimesse C6	26
7.1.4.1	Box n.1 : Bene 4.1	26
7.1.4.1	Box n.2 : Bene 4.2	27
7.1.4.1	Box n.3 : Bene 4.3	28
7.1.4.1	Box n.4 : Bene 4.4	29
7.1.4.1	Box n.5 : Bene 4.5	30
7.1.4.1	Box n.6 : Bene 4.6	31
7.1.4.1	Box n.7 : Bene 4.7	32

7.1.4.1	Box n.8 : Bene 4.8 .....	33
7.1.4.1	Box n.9 : Bene 4.9 .....	34
7.1.4.1	Box n.10 : Bene 4.10 .....	35
7.2	Atti di asservimento urbanistico .....	36
7.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale .....	37
7.4	Altre limitazioni d'uso .....	37
7.5	Iscrizioni .....	37
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli .....	37
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie .....	37
7.8	Oneri per difformità catastali .....	37
<b>8</b>	<b>Precedenti proprietari nel ventennio .....</b>	<b>38</b>
8.1	Attuali proprietari .....	38
8.1.1	Immobile n.1 - Cura Carpignano Ufficio A10.....	38
8.1.2	Immobile n.2 - Cura Carpignano Abitazione A3.....	38
8.1.3	Immobile n.3 - Cura Carpignano Magazzino C2.....	38
8.1.4	Immobile da n.4 a n.13 - Pavia C6 Autorimesse C6.....	38
8.2	Precedenti proprietari .....	38
8.2.1	Immobile n.1 - Cura Carpignano Ufficio A10.....	38
8.2.2	Immobile n.2 - Cura Carpignano Abitazione A3.....	38
8.2.3	Immobile n.3 - Cura Carpignano Magazzino C2.....	38
8.2.4	Immobile da n.4 a n.13 - Pavia C6 Autorimesse C6.....	39
<b>9</b>	<b>Pratiche edilizie.....</b>	<b>40</b>
9.1.1	Immobile n.1 - Cura Carpignano Ufficio A10.....	40
9.1.2	Immobile n.2 - Cura Carpignano Abitazione A3.....	40
9.1.3	Immobile n.3 - Cura Carpignano Magazzino C2.....	40
9.1.4	Immobile da n.4 a n.13 - Pavia C6 Autorimesse C6.....	40
9.2	Regolarità urbanistica .....	41
9.2.1	Immobile n.1 - Cura Carpignano Ufficio A10.....	41
9.2.2	Immobile n.2 - Cura Carpignano Abitazione A3.....	41
9.2.3	Immobile n.3 - Cura Carpignano Magazzino C2.....	41
9.2.4	Immobile da n.4 a n.13 - Pavia C6 Autorimesse C6.....	41
9.3	Regolarità catastale .....	42
9.3.1	Immobile n.1 - Cura Carpignano Ufficio A10.....	42
9.3.2	Immobile n.2 - Cura Carpignano Abitazione A3.....	42
9.3.3	Immobile n.3 - Cura Carpignano Magazzino C2.....	42
9.3.4	Immobile da n.4 a n.13 - Pavia C6 Autorimesse C6.....	42
<b>10</b>	<b>Dotazioni condominiali .....</b>	<b>42</b>
10.1.1	Immobile n.1 - Cura Carpignano Ufficio A10 .....	42
10.1.2	Immobile n.2 - Cura Carpignano Abitazione A3 .....	42
10.1.3	Immobile n.3 - Cura Carpignano Magazzino C2.....	42
10.1.4	Immobile da n.4 a n.13 - Pavia C6 Autorimesse C6 .....	42
<b>11</b>	<b>Stima dei beni .....</b>	<b>43</b>
11.1	Criteri di stima .....	43
11.2	Fonti di informazione .....	43
11.3	Stima del valore a base d'asta .....	43
11.3.1	Immobile n.1 - Cura Carpignano Ufficio A10 .....	43
11.3.2	Immobile n.2 - Cura Carpignano Abitazione A3 .....	44
11.3.3	Immobile n.3 - Cura Carpignano Magazzino C2.....	45
11.3.4	Immobile da n.4 a n.13 - Pavia Autorimesse C6.....	46
11.4	Divisione in lotti .....	48
<b>12</b>	<b>ELENCO ALLEGATI .....</b>	<b>49</b>
<b>13</b>	<b>DEPOSITO .....</b>	<b>49</b>

## 1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- I beni pignorati oggetto di stima sono n.13 e precisamente:
  - **IMMOBILE n.1 UFFICIO** : ufficio posto al piano secondo dello stabile;
  - **IMMOBILE n.2 ABITAZIONE** : abitazione di tipo economico posta al piano secondo dello stabile ed a servizio dell'immobile n.3 (con vincolo di destinazione);
  - **IMMOBILE n.3 MAGAZZINO-DEPOSITO** : magazzino con accesso carraio dotato di servizi igienici ed area cortilizia esterna al piano terreno.

I tre beni sopra indicati sono tutti localizzati a Cura Carpignano in VIA DELLA TECNICA n. 2.

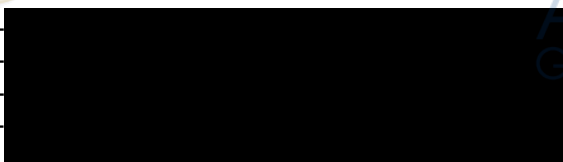
- **IMMOBILI da n.4 a n.13** : box in autorimessa interrata di differenti dimensioni (dettagli nella relazione).

I dieci beni sopra indicati sono tutti localizzati a Pavia in VIA FOSSARMATO n. 5.

- La Vendita dei beni è relativa alla quota dell'intero dei beni pignorati;
- STATO DI OCCUPAZIONE :
  - IMMOBILE n.1 : occupato dall'esecutato che ha riferito avervi stabilito la residenza;
  - IMMOBILE n.2 : occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX - collaboratore amministratore della società eseguita in forza di contratto di comodato d'uso gratuito dal 02/01/2023 al 31/12/2023. Contratto registrato il 03.02.2024 presso Ade Pavia;
  - IMMOBILE n.3 : occupato dall'esecutato;
  - IMMOBILI da n.4 a n.13 : al momento del sopralluogo si presentavano liberi.

- Gli immobili n.1, 2, 3 sono di proprietà dell'odierna eseguita XXXXXXXXXXXXXXXX Sede in CURA CARPIGNANO (PV) che ha completato l'edificazione sul terreno di cui al mappale 631 acquistato dalla società XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Marco MARCHETTI repertorio 31244 - raccolta n.9020 del 14.09.2005. L'atto è stato registrato a Pavia il 22.09.2005 al n.3340. L'atto viene allegato alla relazione.

- Gli immobili da n.4 a n.13 sono di proprietà dell'odierna eseguita XXXXXXXXXXXXXXXX con sede di PAVIA (PV) che ha edificato le autorimesse sui terreni acquistati dai seguenti soggetti:



In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio TROTTA repertorio 120890 – raccolta n.40434 del 29.05.2007. L'atto di provenienza viene allegato al presente elaborato.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data della trascrizione del pignoramento del 22.12.2022:

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

ISCRIZIONE del 01/07/2011

Registro Particolare 2450 Registro Generale 12005

Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO

Repertorio 131240/47850 del 28/06/2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1612 del 25/07/2013 (RETTIFICA)
2. Annotazione n. 1177 del 11/07/2014 (RETTIFICA)
3. Annotazione n. 1723 del 20/07/2015 (RETTIFICA)
4. Annotazione n. 2084 del 20/07/2016 (RETTIFICA)
5. Annotazione n. 2895 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 614 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2248 del 17/07/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. Annotazione n. 2249 del 17/07/2017 (RETTIFICA)

Capitale € 160.000,00 – Totale € 320.000,00 – durata 2 anni

A favore

Contro

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 24/01/2014

Registro Particolare 120 Registro Generale 932

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 111/2014 del 16/01/2014

Capitale € 6.000,00 – Totale € 12.000,00

A favore

Contro

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 02/07/2014

Registro Particolare 1369 Registro Generale 8724

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE

Repertorio 1183 del 28/03/2014

Capitale € 4.536,00 – Totale € 5.000,00

A favore

Contro

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**

ISCRIZIONE del 07/01/2016

Registro Particolare 20 Registro Generale 160

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 393 del 25/02/2015

Capitale € 6.984,00 – Totale € 21.755,60

A favore

Contro

**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO**

ISCRIZIONE del 10/09/2018

Registro Particolare 2868 Registro Generale 15548

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Repertorio 2428/7918 del 07/09/2018

Capitale € 83.820,15 – Totale € 167.640,30

A favore

Contro

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

ISCRIZIONE del 04/11/2008

Registro Particolare 4912 Registro Generale 24226

Pubblico ufficiale TROTТА ANTONIO

Repertorio 125246/43642 del 30/10/2008

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4992 del 28/12/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)  
Atto Notaio Antonio TROTТА rep.127902/45507
 

n.7	: Sez. C Fg.2 part. 366 sub.5 : Capitale € 15.000,00	(bene 4.1)
n.11	: Sez. C Fg.2 part. 366 sub.9 : Capitale € 15.000,00	(bene 4.2)
n.12	: Sez. C Fg.2 part. 366 sub.12 : Capitale € 15.000,00	(bene 4.3)
n.14	: Sez. C Fg.2 part. 366 sub.14 : Capitale € 15.000,00	(bene 4.4)
n.15	: Sez. C Fg.2 part. 366 sub.15 : Capitale € 15.000,00	(bene 4.5)
n.16	: Sez. C Fg.2 part. 366 sub.16 : Capitale € 15.000,00	(bene 4.6)
n.17	: Sez. C Fg.2 part. 366 sub.17 : Capitale € 15.000,00	(bene 4.7)
n.18	: Sez. C Fg.2 part. 366 sub.18 : Capitale € 15.000,00	(bene 4.8)
n.20	: Sez. C Fg.2 part. 366 sub.20 : Capitale € 15.000,00	(bene 4.9)
n.21	: Sez. C Fg.2 part. 366 sub.21 : Capitale € 15.000,00	(bene 4.10)
2. Annotazione n. 4993 del 28/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4994 del 28/12/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Annotazione n. 2753 del 05/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 430 del 13/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2894 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 613 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Capitale € 1.200.000,00 – Totale € 2.400.000,00 – durata 20 anni

A favore

Contro

**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO**

ISCRIZIONE del 15/06/2016

Registro Particolare 1708 Registro Generale 9582

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A.

Repertorio 1635/7916 del 07/06/2016

Capitale € 38.567,65 – Totale € 77.135,30

A favore

Contro

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 02/07/2014

Registro Particolare 1368 Registro Generale 8723

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 264 del 09/01/2014

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2896 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 615 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Capitale € 42.813,20 – Totale € 45.000,00

A favore



Annotazioni

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

ANNOTAZIONE del 28/12/2009

Registro Particolare 4994 Registro Generale 26182

Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 127902/45507 del 24/11/2009

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4912 del 2008

Note : trattasi della IPOTECA VOLONTARIA Capitale € 1.200.000,00 – Totale € 2.400.000,00 – durata 20 anni A favore di [REDACTED] e Contro XXXXXXXXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca), XXXXXXXXXXXXXXXX.

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – per cui si procede**

TRASCRIZIONE del 22/12/2022 - Registro Particolare 17007

Registro Generale 25472

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 7699 del 02/12/2022

A favore di [REDACTED]

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione (cf XXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione (cf XXXXXXXXXXXXXXXX)

- Atto di asservimento mediante **“costituzione di vincolo di pertinenzialità”** inscindibile relativo agli immobili n.2 (appartamento) e n.3 magazzino mediante atto autentico conservato dal Notaio Marchetti rep.30989 del 10.03.2005 - trascritto a Pavia al reg.gen.4862 reg.part.3152 in data 18.03.2005.
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

**LOTTO n.1** : costituito da **UFFICIO** in Cura Carpignano, descritto nel presente elaborato quale immobile n.1 (sez. C – Fg-1 – Part.631 – Sub.9) prezzo base d’asta di **€ 163.000,00** (centosessantatremila,00 euro).

**LOTTO n.2** : costituito da **APPARTAMENTO** (sez. C – Fg.1 – Part.631 – Sub.7) e **MAGAZZINO** (sez. C – Fg.1 – Part.631 - Sub.2) legati tra loro da vincolo di destinazione d’uso, entrambi in Cura Carpignano prezzo base d’asta di **€ 147.000,00** (centoquarantasettemila,00 euro).

**LOTTO n.3** : costituito da Box in **AUTORIMESSA** in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C – Part.366 – Sub.5), descritto nel presente elaborato quale immobile 4 prezzo base d’asta **€ 29.000,00** (ventinovemila,00 euro)

**LOTTO n.4** : costituito da Box in **AUTORIMESSA** in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C – Part.366 – Sub.9), descritto nel presente elaborato quale immobile 5 prezzo base d’asta **€ 28.000,00** (ventottomila,00 euro)

**LOTTO n.5** : costituito da Box in **AUTORIMESSA** in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C – Part.366 – Sub.12), descritto nel presente elaborato quale immobile 6 prezzo base d’asta € **27.000,00** (ventisettemila,00 euro)

**LOTTO n.6** : costituito da Box in **AUTORIMESSA** in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C – Part.366 – Sub.14), descritto nel presente elaborato quale immobile 7 prezzo base d’asta € **28.000,00** (ventottomila,00 euro)

**LOTTO n.7** : costituito da Box in **AUTORIMESSA** in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C – Part.366 – Sub.15), descritto nel presente elaborato quale immobile 8 prezzo base d’asta € **29.000,00** (ventinovemila,00 euro)

**LOTTO n.8** : costituito da Box in **AUTORIMESSA** in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C – Part.366 – Sub.16), descritto nel presente elaborato quale immobile 9 prezzo base d’asta € **28.000,00** (ventottomila,00 euro)

**LOTTO n.9** : costituito da Box in **AUTORIMESSA** in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C – Part.366 – Sub.17), descritto nel presente elaborato quale immobile 10 prezzo base d’asta € **29.000,00** (ventinovemila,00 euro)

**LOTTO n.10** : costituito da Box in **AUTORIMESSA** in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C – Part.366 – Sub.18), descritto nel presente elaborato quale immobile 11 prezzo base d’asta € **28.000,00** (ventottomila,00 euro)

**LOTTO n.11** : costituito da Box in **AUTORIMESSA** in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C – Part.366 – Sub.20), descritto nel presente elaborato quale immobile 11 prezzo base d’asta € **27.000,00** (ventisettemila,00 euro)

**LOTTO n.11** : costituito da Box in Aut **AUTORIMESSA** orimessa in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C – Part.366 – Sub.21), descritto nel presente elaborato quale immobile 12 prezzo base d’asta € **28.000,00** (ventottomila,00 euro)

- Si specifica che è stato utilizzato il **valore massimo dell’OMI (immobile n.1, 2) e medio (immobili da n.4 a n.13)** per stato di conservazione ottimo È stato quindi applicato un ulteriore decremento del – 15 % così come indicato dall’ufficio per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all’acquisto all’asta.



## **2 PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE**

### **2.1 Operazioni peritali**

In data 29.03.2023 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione XXXXXXXXXXXXXXXX indicato in copertina formulando accettazione dell'incarico in data 31.03.2023.

In data 14.04.2023 ho effettuato accesso presso il NECU per estrarre copia della documentazione catastale aggiornata.

In data 17.07.2023 ho effettuato accesso presso il Notaio Marchetti e quindi in data 13.09.2023 presso il Notaio Trotta.

In data 14.09.2023 ho effettuato accesso agli atti presso i Comuni di competenza estraendo copia dei titoli autorizzativi.

In data 12.09.2023 ho effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima.

Posto che l'esecuzione XXXXXXXXXXXXXXXX è relativa ad n.13 immobili e precisamente : n.3 nel Comune di Cura Carpignano e n.10 nel Comune di Pavia e che le attività tecniche hanno richiesto più tempo del previsto – come dettagliato nelle istanze che ho sottoposto al Giudice Esecutore – ho richiesto e ottenuto n.2 proroghe per il deposito dell'elaborato peritale.

In data 07.03.2024 ho effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 18.03.2024 ho depositato l'elaborato.

### **2.2 Controlli preliminari**

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato agli atti il Certificato Notarile redatto in data 12.01.2023 dalla Dott. Niccolò TIECCO, Notaio in Perugia attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Lo scrivente ha comunque compiuto autonome ispezioni ipotecarie in data 07.03.2024.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato risulta iscritto oltre al Creditore Procedente anche:

- S [REDACTED] he è intervenuta per l'im [REDACTED] 19 [REDACTED] e è intervenuta per l'importo di € 314.406,52
- [REDACTED] che è intervenuta per [REDACTED] che è intervenuta per l'importo di € 334.584,781
- [REDACTED] he è intervenuta per l'importo di € 331.178,562

Risultano altresì iscritti ma non intervenuti alla data di redazione del mio elaborato anche i seguenti soggetti:

[REDACTED] codice

Risulta depositato per conto di [REDACTED] avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. debitamente notificato in data 07.02.2023.

Il Creditore Procedente [REDACTED] e per essa la mandataria [REDACTED] è creditrice delle società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione, attuali proprietarie dei beni immobili oggetto di stima esecuzione, dell'importo di complessivi € 438.655,91, in forza del decreto ingiuntivo n. 1140/2019 - rg. 2748/2019, emesso il 13 maggio 2019 dal Tribunale di Pavia.

Il creditore procedente [REDACTED] ha promosso procedura esecutiva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avanti [REDACTED] Pavia nei confronti delle società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione, con atto di pignoramento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX notificato il 15.11.2022, e trascritto avanti l'Agenzia del Territorio di Pavia il giorno 22.12.2022, reg. gen. n. 25472 - reg. part. n. 17007;

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari ulteriori rispetto agli esecutati. Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di [REDACTED] codice [REDACTED] contro gli odierni esecutati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede in [REDACTED] (PV) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede in PAVIA (PV) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'importo di € 438.655,91 oltre interessi;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 22.12.2022;
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario in data 19.11.2022 ed in data 02.12.2022;

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] OSSIONE  
( [REDACTED] )

### **3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

La presente Perizia di stima è relativa a n.13 differenti immobili.

Nello specifico i primi tre immobili sono differenti tra loro e verranno descritti ciascuno in uno specifico paragrafo.

I restanti n.10 beni sono invece tutti della medesima tipologia ovvero box inseriti in autorimessa e, per facilità di lettura della relazione, avendo caratteristiche simili, verranno indicati tutti nel medesimo paragrafo.

#### **3.1 Dati catastali**

##### **3.1.1 Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10**

Comune di CURA CARPIGNANO (Codice:B824)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **C** Foglio: **1** Particella: **631** Sub.: **9**

Categoria **A10**, Classe U, Consistenza 6 vani Superficie 137 [m<sup>2</sup>] Rendita € 805,67

Sita in CURA CARPIGNANO VIA DELLA TECNICA n. 2 Piano 2

L'immobile risulta censito al NECU in capo a: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** Sede in CURA CARPIGNANO (PV) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

##### **3.1.2 Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3**

Comune di CURA CARPIGNANO (Codice:B824)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **C** Foglio: **1** Particella: **631** Sub.: **7**

Categoria **A3**, Classe 3, Consistenza 2.5 vani Superficie 58 [m<sup>2</sup>] Rendita € 109,75

Sita in CURA CARPIGNANO VIA DELLA TECNICA n. 2 Piano 2

L'immobile risulta censito al NECU in capo a: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** Sede in CURA CARPIGNANO (PV) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

##### **3.1.3 Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2**

Comune di CURA CARPIGNANO (Codice:B824)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **C** Foglio: **1** Particella: **631** Sub.: **2**

Categoria **C2**, Classe U, Consistenza 119 [m<sup>2</sup>] Rendita € 116,77

Sita in CURA CARPIGNANO VIA DELLA TECNICA n. 2 Piano T

L'immobile risulta censito al NECU in capo a: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** Sede in CURA CARPIGNANO (PV) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**3.1.4 Immobile da n.4 a n.13 – Pavia Autorimesse C6**

Segue il dettaglio di ciascuno dei n.10 immobili della tipologia autorimesse.

Comune di PAVIA (Codice:G388)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **C** Foglio: **2** Particella: **366** Sub.: **5**

Categoria **C6**, Classe 2, Consistenza 30 [m<sup>2</sup>] Rendita € 145,64

Sita in VIA FOSSARMATO n. 5 Piano S1

Comune di PAVIA (Codice:G388)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **C** Foglio: **2** Particella: **366** Sub.: **9**

Categoria **C6**, Classe 2, Consistenza 28 [m<sup>2</sup>] Rendita € 135,93

Sita in VIA FOSSARMATO n. 5 Piano S1

Comune di PAVIA (Codice:G388)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **C** Foglio: **2** Particella: **366** Sub.: **12**

Categoria **C6**, Classe 2, Consistenza 28 [m<sup>2</sup>] Rendita € 135,93

Sita in VIA FOSSARMATO n. 5 Piano S1

Comune di PAVIA (Codice:G388)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **C** Foglio: **2** Particella: **366** Sub.: **14**

Categoria **C6**, Classe 2, Consistenza 28 [m<sup>2</sup>] Rendita € 135,93

Sita in VIA FOSSARMATO n. 5 Piano S1

Comune di PAVIA (Codice:G388)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **C** Foglio: **2** Particella: **366** Sub.: **15**

Categoria **C6**, Classe 2, Consistenza 28 [m<sup>2</sup>] Rendita € 135,93

Sita in VIA FOSSARMATO n. 5 Piano S1

Comune di PAVIA (Codice:G388)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **C** Foglio: **2** Particella: **366** Sub.: **16**

Categoria **C6**, Classe 2, Consistenza 28 [m<sup>2</sup>] Rendita € 135,93

Sita in VIA FOSSARMATO n. 5 Piano S1

Comune di PAVIA (Codice:G388)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **C** Foglio: **2** Particella: **366** Sub.: **17**

Categoria **C6**, Classe 2, Consistenza 28 [m<sup>2</sup>] Rendita € 135,93

Sita in VIA FOSSARMATO n. 5 Piano S1

Comune di PAVIA (Codice:G388)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **C** Foglio: **2** Particella: **366** Sub.: **18**

Categoria **C6**, Classe 2, Consistenza 28 [m<sup>2</sup>] Rendita € 135,93

Sita in VIA FOSSARMATO n. 5 Piano S1

Comune di PAVIA (Codice:G388)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **C** Foglio: **2** Particella: **366** Sub.: **20**  
Categoria **C6**, Classe 2, Consistenza 28 [m<sup>2</sup>] Rendita € 135,93  
Sita in VIA FOSSARMATO n. 5 Piano S1

Comune di PAVIA (Codice:G388)  
Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **C** Foglio: **2** Particella: **366** Sub.: **21**  
Categoria **C6**, Classe 2, Consistenza 28 [m<sup>2</sup>] Rendita € 135,93  
Sita in VIA FOSSARMATO n. 5 Piano S1

tutti gli immobili risultano censiti al NECU in capo a Sede in PAVIA (PV) codice fiscale  
XXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà.

### **3.2 Accessi**

#### **3.2.1 Immobilabile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10**

L'accesso all'immobile è indipendente ed è direttamente da piano strada.

#### **3.2.2 Immobilabile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3**

L'accesso all'immobile avviene attraverso vano scala condominiale.

#### **3.2.3 Immobilabile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2**

L'accesso all'immobile avviene attraverso vano scala condominiale.

#### **3.2.4 Immobilabile da n.4 a n.13 – Pavia Autorimesse C6**

L'accesso all'immobile avviene attraverso vano scala condominiale.

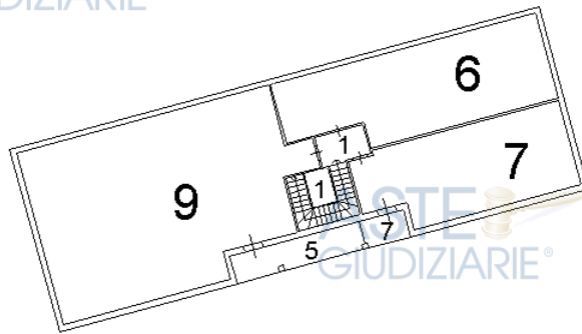


### 3.3 Confini

#### 3.3.1 Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10

Riporto di seguito - per pronto riscontro - la rappresentazione dei subalterni per un immediato riscontro e identificazione dei beni.

#### PIANO SECONDO

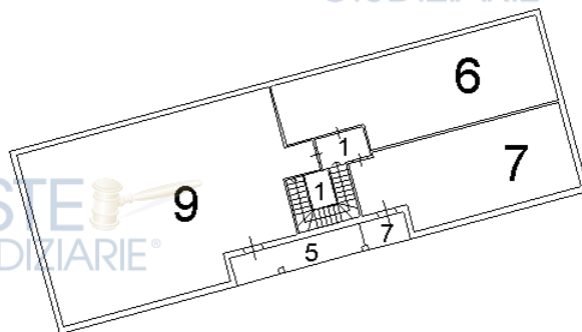


L'immobile confina da nord in senso orario con distacco che si affaccia su mapp.631 sub.2, unità XXXXXXXXXXXXXXXmapp.631 sub.6 e vano scala sub.1, distacco che si affaccia su mapp.631 sub.2.

#### 3.3.2 Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3

Riporto di seguito - per pronto riscontro - la rappresentazione dei subalterni per un immediato riscontro e identificazione dei beni.

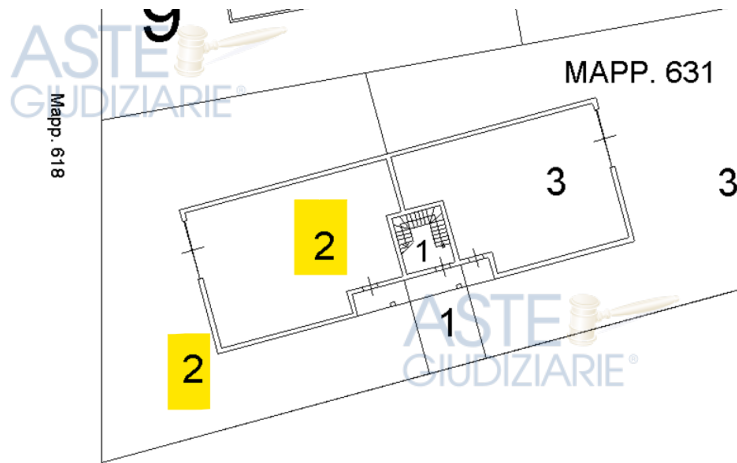
#### PIANO SECONDO



L'immobile confina da nord in senso orario con distacco che si affaccia su mapp.631 sub.3, unità XXXXXXXXXXXXXXXmapp.631 sub.7 e vano scala sub.1, distacco che si affaccia su mapp.631 sub.3.

**3.3.3 Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2**

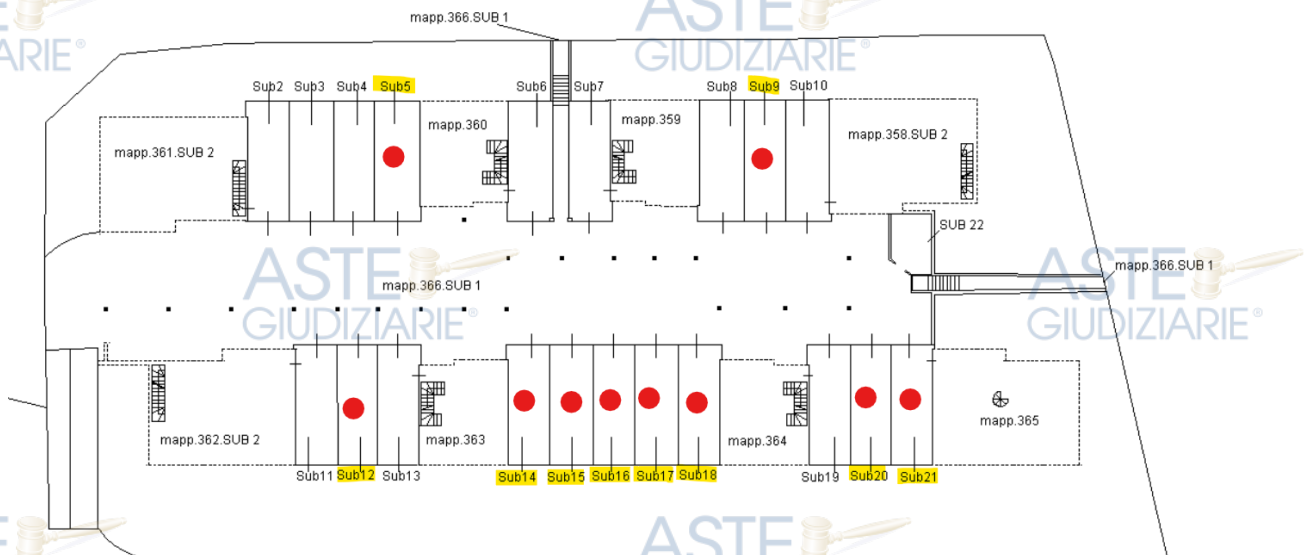
Riporto di seguito - per pronto riscontro - la rappresentazione dei subalterni per un immediato riscontro e identificazione dei beni.



L'immobile confina da nord in senso orario con il mappale 663 (attraverso il cortile circostante), con il mappale 631 sub.3, con il mappale 631 sub.1, con strada pubblica, con il mappale 618.

**3.3.4 Immobile da n.4 a n.13 – Pavia C6**

Riporto di seguito per pronto riscontro la rappresentazione dei subalterni per un immediato riscontro e identificazione dei beni.



### **3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile dei Condomini dell'edificio le parti indicate nell'art.1117 del Codice Civile e quelle destinate tali per contratto.

Alla data di redazione dell'elaborato gli immobili facenti parte del compendio di Cura Carpignano (immobili n.1,2,3) non risultano dotati di Amministrazione Condominiale mentre le autorimesse di Pavia (immobili da n.4 a n.13) fanno parte di un'amministrazione per la quale tuttavia - non essendo stato apposto un cartello con l'indicazione dell'amministratore nonché i suoi riferimenti non sono in grado di riferire.

## **4 DESCRIZIONE ANALITICA**

Gli immobili n.1,2,3 si trovano nel Comune di CURA CARPIGNANO all'interno di un edificio di due piani fuori terra nel quale sono presenti anche altre unità immobiliari.

Nello specifico trattasi di

- IMMOBILE n.1 : ufficio, adibito ad abitazione posto al piano secondo dello stabile;
- IMMOBILE n.2 : abitazione di tipo economico posta al piano secondo dello stabile a servizio dell'immobile n.3;
- IMMOBILE n.3 : magazzino-deposito con accesso carraio dotato di servizi igienici ed area cortilizia esterna al piano terreno.

Cura Carpignano è un comune italiano di 4.905 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese centro-orientale, a sud-est dell'Olonza e dista circa 10 km dal centro di Pavia.

Gli immobili da n.4 a n.13 si trovano nel Comune di Pavia e fanno parte di un'autorimessa semi-interrata costituita complessivamente da 20 box oltre a 8 cantine.

Nello specifico trattasi di :

- Immobili da n.4 a n.13 : box autorimessa di forma regolare avente dimensione media di circa 9.00 \* 3 [m] ciascuno, dotati di ampia zona di manovra antistante.

Pavia è un comune italiano di 71.320 abitanti, capoluogo della provincia omonima in Lombardia.

### **4.1 Tipologia del bene**

I beni sono:

**IMMOBILE n.1 (Ufficio)**: Ufficio all'interno di palazzina residenziale

**IMMOBILE n.2 (Abitazione)**:Abitazione di tipo economico

**IMMOBILE n.3 (Magazzino)**:Magazzino-deposito carrabile

**IMMOBILI da n.4 a n.13** : Box in autorimessa

## **4.2 Altezza interna utile**

Immobilabile n.1	altezza media rilevata 2.70 [m].
Immobilabile n.2	altezza media rilevata 2.70 [m] con ribassamento a 2.60 [m] nella zona controsottostata.
Immobilabile n.3	altezza media rilevata 4.00 [m] con ribassamento a 2.25 [m] nella zona ove è stato realizzato abusivamente un soppalco.
Immobili da n.4 a n.13	altezza media rilevata 2.40 [m].

## **4.3 Composizione interna**

### **4.3.1 Immobiliare n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10**

L'accesso all'unità XXXXXXXXXXXXXXXX avviene da un vano scala condominiale mediante il quale accedono anche altre unità immobiliari. Attualmente l'unità XXXXXXXXXXXXXXXX è accatastata ad uso ufficio sebbene per conformazione e reale utilizzo possa sia riconducibile ad un'abitazione.

Dalla porta caposcala si accede ad un'ampia zona living sul quale si affaccia il locale cucina nel quale è presente una porta-finestra che consente l'accesso al balcone.

Dal locale living si accede ad un disimpegno/corridoio sul quale affacciano 4 camere da letto e due bagni.

Per una migliore descrizione rimando all'allegato fotografico nel quale ho riportato anche uno schema di organizzazione degli spazi.

### **4.3.2 Immobiliare n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3**

L'accesso all'unità XXXXXXXXXXXXXXXX avviene da un vano scala condominiale mediante il quale accedono anche altre unità immobiliari. Dalla porta capo scala si accede ad una zona living dotata di angolo cottura e quindi ad un disimpegno sul quale affaccia un bagno ed una camera da letto.

Per una migliore descrizione rimando all'allegato fotografico nel quale ho riportato anche uno schema di organizzazione degli spazi.

### **4.3.3 Immobiliare n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2**

L'accesso all'unità XXXXXXXXXXXXXXXX avviene attraverso un cortile carrabile che affaccia direttamente sulla via pubblica. Il magazzino è dotato di un ampio portale ed è pertanto possibile l'accesso anche con mezzi di medie dimensioni. Il magazzino ha forma regolare ed è dotato servizi igienici. Completa l'unità immobiliare un ampio cortile carrabile.

### **4.3.4 Immobiliare da n.4 a n.13 – Pavia Autorimesse C6**

I beni da n.4 a n.13 sono costituiti da n.10 box inseriti all'interno di un'autorimessa condominiale posta al piano semi-interrato. L'accesso all'autorimessa avviene dalla via pubblica mediante un portone meccanizzato e attraverso una rampa si giunge all'area di manovra. Ciascuno dei n.10 box ha forma regolare ed una dimensione di circa 9 \* 3 [m] potendo quindi ospitare due vetture di normali dimensioni.

#### **4.4 Caratteristiche strutturali**

Gli immobili n.1, 2, 3 sono stati edificati nell'anno 2005-2006 con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi, le condizioni non sono state verificate ma ad un esame visivo si presentano in buono stato generale.

Gli immobili da n.4 a n.13 sono stati edificati nell'anno 2008 circa con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi, le condizioni non sono state verificate ma ad un esame visivo si presentano in buono stato generale.

#### **4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne**

Le facciate e le pareti esterne degli immobili n.1,2,3 si presentano intonacate e tinteggiate in ottimo stato di conservazione. La muratura interna delle unità immobiliari si presenta intonacata e tinteggiata in ottimo stato.

Le porte di accesso caposcala agli immobili n.1,2 sono del tipo blindato mentre per l'immobile n.3 è presente un portale di accesso carrabile scorrevole in ferro.

Gli infissi interni delle unità immobiliari sono in legno dotato di vetrocamera in ottimo stato. Gli oscuranti, ove previsti sono costituiti da persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato in ottimo stato.

La pavimentazione - all'interno degli immobili n.1,2 è in piastrelle di gres in ottimo stato, mentre all'interno dell'unità XXXXXXXXXXXXXXXXXXXn.3 è presente un battuto di cemento con il piazzale carrabile antistante dotato di autobloccanti.

È da segnalare che all'interno dell'unità XXXXXXXXXXXXXXXXXXXn.2 è stata parzialmente realizzata una controsoffittatura ed in particolare risulta essere stata posata la sola struttura metallica nella zona living ed anche i pannelli nel bagno (senza procedere alla rasatura) che nella camera da letto risulta invece completa.

Complessivamente gli immobili n.1,2,3 si presentano in ottimo stato con la precisazione della parte incompleta di controsoffittatura dell'immobile n.2.

Gli immobili da n.4 a n.13 - costituiti dai box, hanno le pareti al grezzo ed il pavimento in battuto di cemento. Gli immobili da n.4 a n.13 sono da ritenersi in normale stato.

#### **4.6 Impianti**

Gli immobili n.1,2,3 sono dotati di :

Impianto Elettrico : sottotraccia funzionante. Dall'accesso presso il Comune ho reperito le dichiarazioni di conformità relative alla realizzazione.

Idrico e Gas : sottotraccia funzionante. Reperate le dichiarazioni di conformità.

Riscaldamento: autonomo con calderina a gas.

Gli immobili da n.4 a n.13 sono dotati del solo impianto elettrico.



Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

**a)** vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità XXXXXXXXXXXXXXXX(cantine, soffitte, locali deposito).

**b)** Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

**c)** Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

**a)** Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:  
al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;  
al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

**b)** Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Visto quanto sopra ottengo:

**5.1.1 Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10**

Superficie Commerciale : 137 [m<sup>2</sup>]

**5.1.2 Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3**

Superficie Commerciale : 58 [m<sup>2</sup>]

**5.1.3 Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2**

Superficie Commerciale : 163 [m<sup>2</sup>]

**5.1.4 Immobile da n.4 a n.13 – Pavia C6**

Riporto di seguito al Superficie commerciale calcolata

Immobile n.4 : Sub.5	:	34 [m <sup>2</sup> ]
Immobile n.5 : Sub.9	:	32 [m <sup>2</sup> ]
Immobile n.6 : Sub.12	:	31 [m <sup>2</sup> ]
Immobile n.7 : Sub.14	:	32 [m <sup>2</sup> ]
Immobile n.8 : Sub.15	:	33 [m <sup>2</sup> ]
Immobile n.9 : Sub.16	:	32 [m <sup>2</sup> ]
Immobile n.10 : Sub.17	:	33 [m <sup>2</sup> ]
Immobile n.11 : Sub.18	:	32 [m <sup>2</sup> ]
Immobile n.12 : Sub.20	:	31 [m <sup>2</sup> ]
Immobile n.13 : Sub.21	:	32 [m <sup>2</sup> ]

## **6 STATO DI POSSESSO**

### **6.1.1 Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 12.09.2023 l'immobile era occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX - amministratore della società esecutata - che ha riferito avervi stabilito la residenza.

### **6.1.2 Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 12.09.2023 l'immobile era occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX - collaboratore amministratore della società esecutata.

A seguito di specifica interrogazione presso Ade risulta registrato telematicamente il 03/02/2023 presso l'Ufficio TNZ - DPPV UT PAVIA a nome del soggetto esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX CON UNICO SOCIO IN LIQUIDAZIONE avente sede in CURA CARPIGNANO (PV) - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX il contratto di comodato n. 41 serie 3x relativo a tale immobile.

Il contratto registrato è un COMODATO USO GRATUITO IMMOBILE dal 02/01/2023 al 31/12/2023.

### **6.1.3 Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 12.09.2023 il magazzino era occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

### **6.1.4 Immobile da n.4 a n.10 – Cura Carpignano Autorimesse C6**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 12.09.2023 le autorimesse risultavano libere. Anche a seguito di specifica interrogazione presso Ade non sono emersi contratti di locazione attivi.

## **7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 07.03.2024 risulta:

#### **7.1.1 Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10**

Immobile : Comune di CURA CARPIGNANO (PV)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Sezione urbana **C** - Foglio : **1** - Particella **631** - Subalterno **9**

#### **IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

ISCRIZIONE del 01/07/2011  
Registro Particolare 2450 Registro Generale 12005  
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO  
Repertorio 131240/47850 del 28/06/2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1612 del 25/07/2013 (RETTIFICA)
2. Annotazione n. 1177 del 11/07/2014 (RETTIFICA)
3. Annotazione n. 1723 del 20/07/2015 (RETTIFICA)
4. Annotazione n. 2084 del 20/07/2016 (RETTIFICA)
5. Annotazione n. 2895 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 614 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2248 del 17/07/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. Annotazione n. 2249 del 17/07/2017 (RETTIFICA)

Capitale € 160.000,00 – Totale € 320.000,00 – durata 2 anni

A favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 24/01/2014  
Registro Particolare 120 Registro Generale 932  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 111/2014 del 16/01/2014  
Capitale € 6.000,00 – Totale € 12.000,00

A favore  
Contro

#### **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 02/07/2014  
Registro Particolare 1369 Registro Generale 8724  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE  
Repertorio 1183 del 28/03/2014  
Capitale € 4.536,00 – Totale € 5.000,00

A favore  
Contro

#### **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**

ISCRIZIONE del 07/01/2016  
Registro Particolare 20 Registro Generale 160  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
Repertorio 393 del 25/02/2015  
Capitale € 6.984,00 – Totale € 21.755,60



**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO**

ISCRIZIONE del 10/09/2018

Registro Particolare 2868 Registro Generale 15548

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Repertorio 2428/7918 del 07/09/2018

Capitale € 83.820,15 – Totale € 167.640,30

A favore AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione



**7.1.2 Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3**

Comune di CURA CARPIGNANO (PV)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Sezione urbana **C** - Foglio : **1** - Particella **631** - Subalterno **7**

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

ISCRIZIONE del 04/11/2008  
Registro Particolare 4912 Registro Generale 24226  
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO  
Repertorio 125246/43642 del 30/10/2008  
Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 4992 del 28/12/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)  
Atto Notaio Antonio TROTTA rep.127902/45507
- |      |   |             |
|------|---|-------------|
| n.7  | : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.5 : Capitale € 15.000,00  | (bene 4.1)  |
| n.11 | : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.9 : Capitale € 15.000,00  | (bene 4.2)  |
| n.12 | : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.12 : Capitale € 15.000,00 | (bene 4.3)  |
| n.14 | : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.14 : Capitale € 15.000,00 | (bene 4.4)  |
| n.15 | : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.15 : Capitale € 15.000,00 | (bene 4.5)  |
| n.16 | : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.16 : Capitale € 15.000,00 | (bene 4.6)  |
| n.17 | : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.17 : Capitale € 15.000,00 | (bene 4.7)  |
| n.18 | : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.18 : Capitale € 15.000,00 | (bene 4.8)  |
| n.20 | : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.20 : Capitale € 15.000,00 | (bene 4.9)  |
| n.21 | : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.21 : Capitale € 15.000,00 | (bene 4.10) |

2. Annotazione n. 4993 del 28/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)  
3. Annotazione n. 4994 del 28/12/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)  
4. Annotazione n. 2753 del 05/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)  
5. Annotazione n. 430 del 13/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)  
6. Annotazione n. 2894 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)  
7. Annotazione n. 613 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Capitale € 1.200.000,00 – Totale € 2.400.000,00 – durata 20 anni

A favore  
Contro

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 24/01/2014  
Registro Particolare 120 Registro Generale 932  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 111/2014 del 16/01/2014  
Capitale € 6.000,00 – Totale € 12.000,00

A favore  
Contro

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**

ISCRIZIONE del 07/01/2016 - Registro Particolare 20 Registro Generale 160  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 393 del 25/02/2015  
Capitale € 6.984,00 – Totale € 21.755,60

A favore  
Contro

**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO**

ISCRIZIONE del 10/09/2018 - Registro Particolare 2868 Registro Generale 15548  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Repertorio 2428/7918 del 07/09/2018  
Capitale € 83.820,15 – Totale € 167.640,30

A favore  
Contro

**Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2**

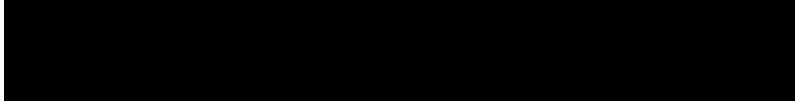
Comune di CURA CARPIGNANO (PV)  
 Tipo catasto : Fabbricati  
 Sezione urbana **C** - Foglio : **1** - Particella **631** - Subalterno **2**

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

ISCRIZIONE del 04/11/2008  
 Registro Particolare 4912 Registro Generale 24226  
 Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO  
 Repertorio 125246/43642 del 30/10/2008  
 Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4992 del 28/12/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)  
 Atto Notaio Antonio TROTTA rep.127902/45507  
 n.7 : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.5 : Capitale € 15.000,00 (bene 4.1)  
 n.11 : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.9 : Capitale € 15.000,00 (bene 4.2)  
 n.12 : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.12 : Capitale € 15.000,00 (bene 4.3)  
 n.14 : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.14 : Capitale € 15.000,00 (bene 4.4)  
 n.15 : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.15 : Capitale € 15.000,00 (bene 4.5)  
 n.16 : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.16 : Capitale € 15.000,00 (bene 4.6)  
 n.17 : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.17 : Capitale € 15.000,00 (bene 4.7)  
 n.18 : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.18 : Capitale € 15.000,00 (bene 4.8)  
 n.20 : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.20 : Capitale € 15.000,00 (bene 4.9)  
 n.21 : Sez. C Fg.2 part. 366 sub.21 : Capitale € 15.000,00 (bene 4.10)
2. Annotazione n. 4993 del 28/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4994 del 28/12/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Annotazione n. 2753 del 05/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 430 del 13/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2894 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 613 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Capitale € 1.200.000 00 – Totale € 2.400.000 00 – durata 20 anni



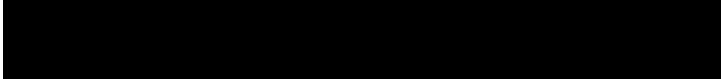
**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 24/01/2014  
 Registro Particolare 120 Registro Generale 932  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 111/2014 del 16/01/2014  
 Capitale € 6.000,00 – Totale € 12.000,00



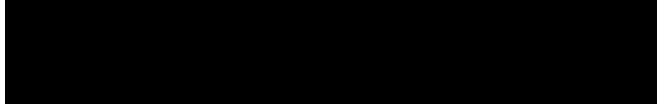
**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**

ISCRIZIONE del 07/01/2016 - Registro Particolare 20 Registro Generale 160  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 393 del 25/02/2015  
 Capitale € 6.984,00 – Totale € 21.755,60



**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO**

ISCRIZIONE del 15/06/2016  
 Registro Particolare 1708 Registro Generale 9582  
 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A.  
 Repertorio 1635/7916 del 07/06/2016  
 Capitale € 38.567,65 – Totale € 77.135,30



**7.1.4 Immobile da n.4 a n.10 – Pavia Autorimesse C6**

**7.1.4.1 Box n.1 : Bene 4.1**

Comune di PAVIA (PV)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Sezione urbana **C** - Foglio : **2** - Particella **366** - Subalterno **5**

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

ISCRIZIONE del 01/07/2011  
Registro Particolare 2450 Registro Generale 12005  
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO  
Repertorio 131240/47850 del 28/06/2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1612 del 25/07/2013 (RETTIFICA)
2. Annotazione n. 1177 del 11/07/2014 (RETTIFICA)
3. Annotazione n. 1723 del 20/07/2015 (RETTIFICA)
4. Annotazione n. 2084 del 20/07/2016 (RETTIFICA)
5. Annotazione n. 2895 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 614 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2248 del 17/07/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. Annotazione n. 2249 del 17/07/2017 (RETTIFICA)

Capitale € 160.000,00 – Totale € 320.000,00 – durata 2 anni

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 02/07/2014  
Registro Particolare 1368 Registro Generale 8723  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 264 del 09/01/2014  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2896 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 615 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Capitale € 42.813,20 – Totale € 45.000,00

Annotazioni

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

ANNOTAZIONE del 28/12/2009  
Registro Particolare 4994 Registro Generale 26182  
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 127902/45507 del 24/11/2009  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4912 del 2008  
Note : trattasi della IPOTECA VOLONTARIA Capitale € 1.200.000,00 – Totale € 2.400.000,00 –  
d

**7.1.4.1 Box n.2 : Bene 4.2**

Comune di PAVIA (PV)  
 Tipo catasto : Fabbricati  
 Sezione urbana **C** - Foglio : **2** - Particella **366** - Subalterno **9**

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

ISCRIZIONE del 01/07/2011  
 Registro Particolare 2450 Registro Generale 12005  
 Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO  
 Repertorio 131240/47850 del 28/06/2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1612 del 25/07/2013 (RETTIFICA)
2. Annotazione n. 1177 del 11/07/2014 (RETTIFICA)
3. Annotazione n. 1723 del 20/07/2015 (RETTIFICA)
4. Annotazione n. 2084 del 20/07/2016 (RETTIFICA)
5. Annotazione n. 2895 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 614 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2248 del 17/07/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. Annotazione n. 2249 del 17/07/2017 (RETTIFICA)

Capitale € 160.000,00 – Totale € 320.000,00 – durata 2 anni

Contro [REDACTED]  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca)  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 02/07/2014  
 Registro Particolare 1368 Registro Generale 8723  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 264 del 09/01/2014

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2896 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 615 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Capitale € 42.813,20 – Totale € 45.000,00

Contro [REDACTED]  
 XX

Annotazioni

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

ANNOTAZIONE del 28/12/2009  
 Registro Particolare 4994 Registro Generale 26182  
 Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 127902/45507 del 24/11/2009  
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4912 del 2008

Note : trattasi della IPOTECA VOLONTARIA Capitale € 1.200.000,00 – Totale € 2.400.000,00 –

[REDACTED] Contro  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**7.1.4.1 Box n.3 : Bene 4.3**

Comune di PAVIA (PV)  
 Tipo catasto : Fabbricati  
 Sezione urbana **C** - Foglio : **2** - Particella **366** - Subalterno **12**

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

ISCRIZIONE del 01/07/2011  
 Registro Particolare 2450 Registro Generale 12005  
 Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO  
 Repertorio 131240/47850 del 28/06/2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1612 del 25/07/2013 (RETTIFICA)
2. Annotazione n. 1177 del 11/07/2014 (RETTIFICA)
3. Annotazione n. 1723 del 20/07/2015 (RETTIFICA)
4. Annotazione n. 2084 del 20/07/2016 (RETTIFICA)
5. Annotazione n. 2895 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 614 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2248 del 17/07/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. Annotazione n. 2249 del 17/07/2017 (RETTIFICA)

Capitale € 160.000 00 – Totale € 320.000 00 – durata 2 anni

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca)  
 XXXXXXXXXXXXXXXX

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 02/07/2014  
 Registro Particolare 1368 Registro Generale 8723  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 264 del 09/01/2014  
 Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2896 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 615 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

ANNOTAZIONE del 28/12/2009  
 Registro Particolare 4994 Registro Generale 26182  
 Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 127902/45507 del 24/11/2009  
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4912 del 2008

Note : trattasi della IPOTECA VOLONTARIA Capitale € 1.200.000,00 – Totale € 2.400.000,00 –  
 e Contro  
 XXXXXXXXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca), XXXXXXXXXXXXXXXX.



#### **7.1.4.1 Box n.4 : Bene 4.4**

Comune di PAVIA (PV)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Sezione urbana **C** - Foglio : **2** - Particella **366** - Subalterno **14**

#### **IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

ISCRIZIONE del 01/07/2011  
Registro Particolare 2450 Registro Generale 12005  
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO  
Repertorio 131240/47850 del 28/06/2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1612 del 25/07/2013 (RETTIFICA)
2. Annotazione n. 1177 del 11/07/2014 (RETTIFICA)
3. Annotazione n. 1723 del 20/07/2015 (RETTIFICA)
4. Annotazione n. 2084 del 20/07/2016 (RETTIFICA)
5. Annotazione n. 2895 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 614 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2248 del 17/07/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. Annotazione n. 2249 del 17/07/2017 (RETTIFICA)

Capitale € 160.000,00 – Totale € 320.000,00 – durata 2 anni

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 02/07/2014  
Registro Particolare 1368 Registro Generale 8723  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 264 del 09/01/2014

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2896 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 615 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Capitale € 42.813,20 – Totale € 45.000,00

Annotazioni

#### **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

ANNOTAZIONE del 28/12/2009  
Registro Particolare 4994 Registro Generale 26182  
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 127902/45507 del 24/11/2009  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4912 del 2008

Note : trattasi della IPOTECA VOLONTARIA Capitale € 1.200.000,00 – Totale € 2.400.000,00 –  
e Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**7.1.4.1 Box n.5 : Bene 4.5**

Comune di PAVIA (PV)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Sezione urbana **C** - Foglio : **2** - Particella **366** - Subalterno **15**

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

ISCRIZIONE del 01/07/2011  
Registro Particolare 2450 Registro Generale 12005  
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO  
Repertorio 131240/47850 del 28/06/2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1612 del 25/07/2013 (RETTIFICA)
2. Annotazione n. 1177 del 11/07/2014 (RETTIFICA)
3. Annotazione n. 1723 del 20/07/2015 (RETTIFICA)
4. Annotazione n. 2084 del 20/07/2016 (RETTIFICA)
5. Annotazione n. 2895 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 614 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2248 del 17/07/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. Annotazione n. 2249 del 17/07/2017 (RETTIFICA)

Capitale € 160.000,00 - Totale € 320.000,00 - durata 2 anni

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 02/07/2014  
Registro Particolare 1368 Registro Generale 8723  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 264 del 09/01/2014

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2896 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 615 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Capitale € 42.813,20 - Totale € 45.000,00

Annotazioni

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

ANNOTAZIONE del 28/12/2009  
Registro Particolare 4994 Registro Generale 26182  
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 127902/45507 del 24/11/2009  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4912 del 2008

Note : trattasi della IPOTECA VOLONTARIA Capitale € 1.200.000,00 - Totale € 2.400.000,00 - durata 20 anni - Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**7.1.4.1 Box n.6 : Bene 4.6**

Comune di PAVIA (PV)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Sezione urbana **C** - Foglio : **2** - Particella **366** - Subalterno **16**

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

ISCRIZIONE del 01/07/2011  
Registro Particolare 2450 Registro Generale 12005  
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO  
Repertorio 131240/47850 del 28/06/2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1612 del 25/07/2013 (RETTIFICA)
2. Annotazione n. 1177 del 11/07/2014 (RETTIFICA)
3. Annotazione n. 1723 del 20/07/2015 (RETTIFICA)
4. Annotazione n. 2084 del 20/07/2016 (RETTIFICA)
5. Annotazione n. 2895 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 614 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2248 del 17/07/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. Annotazione n. 2249 del 17/07/2017 (RETTIFICA)

Capitale € 160.000,00 – Totale € 320.000,00 – durata 2 anni

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 02/07/2014  
Registro Particolare 1368 Registro Generale 8723  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 264 del 09/01/2014

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2896 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 615 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Capitale € 42.813,20 – Totale € 45.000,00

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Annotazioni

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

ANNOTAZIONE del 28/12/2009  
Registro Particolare 4994 Registro Generale 26182  
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 127902/45507 del 24/11/2009  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4912 del 2008  
Note : trattasi della IPOTECA VOLONTARIA Capitale € 1.200.000,00 – Totale € 2.400.000,00 –

**7.1.4.1 Box n.7 : Bene 4.7**

Comune di PAVIA (PV)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Sezione urbana **C** - Foglio : **2** - Particella **366** - Subalterno **17**

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

ISCRIZIONE del 01/07/2011  
Registro Particolare 2450 Registro Generale 12005  
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO  
Repertorio 131240/47850 del 28/06/2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1612 del 25/07/2013 (RETTIFICA)
2. Annotazione n. 1177 del 11/07/2014 (RETTIFICA)
3. Annotazione n. 1723 del 20/07/2015 (RETTIFICA)
4. Annotazione n. 2084 del 20/07/2016 (RETTIFICA)
5. Annotazione n. 2895 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 614 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2248 del 17/07/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. Annotazione n. 2249 del 17/07/2017 (RETTIFICA)

Capitale € 160.000,00 – Totale € 320.000,00 – durata 2 anni



XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 02/07/2014  
Registro Particolare 1368 Registro Generale 8723  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 264 del 09/01/2014

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2896 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 615 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Capitale € 42.813,20 – Totale € 45.000,00



Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Annotazioni

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

ANNOTAZIONE del 28/12/2009  
Registro Particolare 4994 Registro Generale 26182  
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 127902/45507 del 24/11/2009

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4912 del 2008

Note : trattasi della IPOTECA VOLONTARIA Capitale € 1.200.000,00 – Totale € 2.400.000,00 – durata 20 anni A fav



**7.1.4.1 Box n.8 : Bene 4.8**

Comune di PAVIA (PV)  
 Tipo catasto : Fabbricati  
 Sezione urbana **C** - Foglio : **2** - Particella **366** - Subalterno **18**

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

ISCRIZIONE del 01/07/2011  
 Registro Particolare 2450 Registro Generale 12005  
 Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO  
 Repertorio 131240/47850 del 28/06/2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1612 del 25/07/2013 (RETTIFICA)
2. Annotazione n. 1177 del 11/07/2014 (RETTIFICA)
3. Annotazione n. 1723 del 20/07/2015 (RETTIFICA)
4. Annotazione n. 2084 del 20/07/2016 (RETTIFICA)
5. Annotazione n. 2895 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 614 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2248 del 17/07/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. Annotazione n. 2249 del 17/07/2017 (RETTIFICA)

Capitale € 160.000,00 – Totale € 320.000,00 – durata 2 anni

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 02/07/2014  
 Registro Particolare 1368 Registro Generale 8723  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 264 del 09/01/2014

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2896 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 615 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Capitale € 42.813,20 – Totale € 45.000,00

Annotazioni

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

ANNOTAZIONE del 28/12/2009  
 Registro Particolare 4994 Registro Generale 26182  
 Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 127902/45507 del 24/11/2009  
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4912 del 2008

Note : trattasi della IPOTECA VOLONTARIA Capitale € 1.200.000,00 – Totale € 2.400.000,00 – durata 20 anni A favore

(titolo di ipoteca), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**7.1.4.1 Box n.9 : Bene 4.9**

Comune di PAVIA (PV)  
 Tipo catasto : Fabbricati  
 Sezione urbana **C** - Foglio : **2** - Particella **366** - Subalterno **20**

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

ISCRIZIONE del 01/07/2011  
 Registro Particolare 2450 Registro Generale 12005  
 Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO  
 Repertorio 131240/47850 del 28/06/2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1612 del 25/07/2013 (RETTIFICA)
2. Annotazione n. 1177 del 11/07/2014 (RETTIFICA)
3. Annotazione n. 1723 del 20/07/2015 (RETTIFICA)
4. Annotazione n. 2084 del 20/07/2016 (RETTIFICA)
5. Annotazione n. 2895 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 614 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2248 del 17/07/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. Annotazione n. 2249 del 17/07/2017 (RETTIFICA)

Capitale € 160.000,00 – Totale € 320.000,00 – durata 2 anni

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 02/07/2014  
 Registro Particolare 1368 Registro Generale 8723  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 264 del 09/01/2014

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2896 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 615 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Capitale € 42.813,20 – Totale € 45.000,00

Annotazioni

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

ANNOTAZIONE del 28/12/2009  
 Registro Particolare 4994 Registro Generale 26182  
 Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 127902/45507 del 24/11/2009  
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4912 del 2008

Note : trattasi della IPOTECA VOLONTARIA Capitale € 1.200.000,00 – Totale € 2.400.000,00 – durata 20 anni

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



**7.1.4.1 Box n.10 : Bene 4.10**

Comune di PAVIA (PV)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Sezione urbana **C** - Foglio : **2** - Particella **366** - Subalterno **21**

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

ISCRIZIONE del 01/07/2011  
Registro Particolare 2450 Registro Generale 12005  
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO  
Repertorio 131240/47850 del 28/06/2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1612 del 25/07/2013 (RETTIFICA)
2. Annotazione n. 1177 del 11/07/2014 (RETTIFICA)
3. Annotazione n. 1723 del 20/07/2015 (RETTIFICA)
4. Annotazione n. 2084 del 20/07/2016 (RETTIFICA)
5. Annotazione n. 2895 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 614 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2248 del 17/07/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. Annotazione n. 2249 del 17/07/2017 (RETTIFICA)

Capitale € 160.000,00 – Totale € 320.000,00 – durata 2 anni

Contro [REDACTED]  
XXXXXXXXXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca)  
XXXXXXXXXXXXXXXXX

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 02/07/2014  
Registro Particolare 1368 Registro Generale 8723  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 264 del 09/01/2014

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2896 del 25/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 615 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Capitale € 42.813,20 – Totale € 45.000,00

Contro [REDACTED]  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Annotazioni

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

ANNOTAZIONE del 28/12/2009  
Registro Particolare 4994 Registro Generale 26182  
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 127902/45507 del 24/11/2009  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4912 del 2008

Note : trattasi della IPOTECA VOLONTARIA Capitale € 1.200.000,00 – Totale € 2.400.000,00 – durata 20 anni A [REDACTED] Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

## 7.2 Atti di asservimento urbanistico

Risulta atto di asservimento mediante "**costituzione di vincolo di pertinenzialità**" inscindibile relativo agli immobili n.2 (appartamento) e n.3 magazzino mediante atto autentico conservato dal Notaio Marchetti rep.30989 del 10.03.2005 - trascritto a Pavia al reg.gen.4862 reg.part.3152 in data 18.03.2005.

Riporto di seguito per pronto riscontro l'estratto di quanto registrato.

" premesso che :

- l' "XXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l." è proprietaria di un'area sulla quale insistono fabbricati in corso di costruzione, costituiti da magazzini ed uffici, in comune di Cura Carpignano, Località Prado, Via della Tecnica n.2, distinta in catasto fabbricati come segue: sezione c, foglio 1, particella 631, via della tecnica n. 2, pt (fabbricato in corso di costruzione) tra le coerenze: a nord, particella 226; ad est, particelle 634 e 632; ad ovest, particella 618. salvo errore e come in fatto.
- che detta area è quella contornata in giallo nella planimetria allegata al trascrivendo atto sotto "b";
- che la società ha presentato al Comune di Cura Carpignano un progetto, di cui alla pratica edilizia n.951/04, al fine di ottenere permesso di costruire per l'ampliamento degli immobili suddetti mediante costruzione di altro fabbricato sul medesimo mappale 631, costituito da magazzini, uffici ed appartamenti;
- che a proposito di quest'ultimo progetto il Comune di Cura Carpignano con provvedimento del 22 febbraio 2005 n.940 di prot. e n.951/04 p.e. ha richiesto documentazione integrativa, e precisamente, tra l'altro, ha chiesto per il rilascio del permesso di costruire la **costituzione di vincolo di pertinenzialità**, registrato e trascritto, riferito all'unità produttiva in costruzione, di cui la parte residenziale, pure in costruzione, è porzione connessa ed inscindibile, così come stabilito dall'art.45, comma 1, lettera d), delle n.t.a. del Prg di Cura Carpignano;
- che gli immobili realizzandi su detta area al mappale 631 sono identificati dalle planimetrie che sono allegata al trascrivendo atto sotto "c" e "d".

Tutto ciò premesso e confermato ha dichiarato di **legare con vincolo pertinenziale**, ai sensi dell'art.45, comma 1, lettera d), delle n.t.a. del Prg di Cura Carpignano:

- a) il magazzino costruendo identificato con il n. 1 nella planimetria allegata sub c all'appartamento costruendo identificato con la lettera a nella planimetria allegata sub d
- b) il **magazzino** costruendo identificato con il **n.2** nella planimetria allegata sub c all'**appartamento** costruendo identificato con la lettera **B** nella planimetria allegata sub d. in modo che le unità immobiliari residenziali costituiscano porzioni connesse ed inscindibili delle unità produttive alle quali sono state legate con vincolo pertinenziale.

Il trascrivendo atto di vincolo è risolutivamente condizionato al diniego del permesso di costruire, per cui, nel caso in cui tale realizzazione non fosse assentita e quindi nel caso

in cui per tali motivi l'intervento edilizio non fosse realizzato, il vincolo pertinenziale creato con il presente atto dovrà considerarsi privo di effetti ..."

Ho quindi provveduto a richiedere al Notaio copia dell'atto e dei relativi allegati che viene inserito in calce alla presente relazione.

Il magazzino identificato con il n.2 è il bene n.3 (sez. C - fg.1 - part.631 - sub.2) mentre l'appartamento identificato con la lettera B è il bene n.2 (sez. C - fg.1 - part.631 - sub.7).

### **7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale**

Non risultano.

### **7.4 Altre limitazioni d'uso**

Non risultano.

### **7.5 Iscrizioni**

Non risultano.

### **7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 07.03.2024 risulta:

#### **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - per cui si procede**

TRASCRIZIONE del 22/12/2022 - Registro Particolare 17007

Registro Generale 25472

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 7699 del 02/12/2022

contro [REDACTED] (XXXXXXXXXX)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione (cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Il verbale di pignoramento in oggetto è relativo a tutti n.13 i beni oggetto del presente elaborato peritale.

### **7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie**

Per sanare le irregolarità evidenziate nel paragrafo 10.02.03 relative al magazzino è previsto un costo di € 5.000,00. Tale costo è quello necessario a rimuovere e smaltire il soppalco in ferra presente all'interno del locale magazzino ed esternamente il porticato in aderenza nonché il costo per ripristinare le quattro bucatore (finestre) non previste a progetto.

### **7.8 Oneri per difformità catastali**

Non previsti poiché non accertate difformità.

## **8 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

### **8.1 Attuali proprietari**

#### **8.1.1 Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10**

Il compendio XXXXXXXXXXXXXXXX oggetto di stima è di proprietà dell'odierna esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX Sede in CURA CARPIGNANO (PV) che ha completato l'edificazione sul terreno di cui al mappale 631 acquistato dalla società XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Marco MARCHETTI repertorio 31244 – raccolta n.9020 del 14.09.2005. L'atto è stato registrato a Pavia il 22.09.2005 al n.3340.

L'atto di provenienza viene allegato al presente elaborato.

#### **8.1.2 Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3**

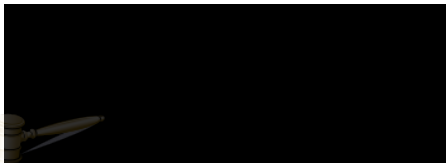
Vedasi medesime considerazioni espresse al paragrafo 9.1.1.

#### **8.1.3 Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2**

Vedasi medesime considerazioni espresse al paragrafo 9.1.1.

#### **8.1.4 Immobile da n.4 a n.13 – Pavia C6 Autorimesse C6**

Il compendio XXXXXXXXXXXXXXXX oggetto di stima è di proprietà dell'odierna esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX con sede di PAVIA (PV) che ha edificato le autorimesse sui terreni acquistati dai seguenti soggetti:



quota di 2/6  
quota di 2/6  
quota di 1/6  
quota di 1/6

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio TROTTA repertorio 120890 – raccolta n.40434 del 29.05.2007

L'atto di provenienza viene allegato al presente elaborato.

### **8.2 Precedenti proprietari**

#### **8.2.1 Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10**

La società XXXXXXXXXXXXXXXX è proprietaria al ventennio in forza di atto d'acquisto del 09.08.1996 repertorio 80794/19432 notaio Dott. Trotta registrato a Vigevano il 23.08.1996 al n.1575 e trascritto a Pavia il 13.08.1996 ai n. ri 12150/7358.

#### **8.2.2 Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3**

Vedasi medesime considerazioni espresse al paragrafo 9.1.1.

#### **8.2.3 Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2**

Vedasi medesime considerazioni espresse al paragrafo 9.1.1.

#### **8.2.4 Immobile da n.4 a n.13 – Pavia C6 Autorimesse C6**

\_\_\_\_\_ era proprietaria di 2/6 del mappale 331 al ventennio in \_\_\_\_\_ (09.1924) deceduto il 12.04.2003, la cui denuncia di successione è stata registrata a Corteolona il 07.10.2003 al n.3/364 e trascritta a Pavia il 19.11.2003 ai n. ri 23184/13222, con la precisazione che il coniuge, \_\_\_\_\_ con atto a rogito Notaio Susi CAVIGIOLI del 02.10.2003 rep.351 ha espressamente rinunciato all'eredità in oggetto.

\_\_\_\_\_ era proprietaria di 2/6 al ventennio in forza di successione in morte del padre, \_\_\_\_\_ (8.09.1915) deceduto il 04.07.1997, la cui denuncia di successione è stata registrata a Corteolona il 18.12.1998 al n.ri 12/343 e trascritta a Pavia in data 29.09.1998 con la precisazione che il coniuge, \_\_\_\_\_ rinunciato all'eredità in oggetto con atto della pretura circondariale di Pavia il 15.12.1997 n.972 di repertorio, registrato a Pavia il 15.12.1997 al n.ro 2062.

La Sig \_\_\_\_\_ erano proprietarie di 1/6 ciascuna del mappale 331 in quanto ne era proprietarie al ventennio in forza di successione in morte del \_\_\_\_\_ (12.08.1915) deceduto il 22.03.2001, la cui denuncia di successione è stata registrata a Corteolona in data 02.10.2001 al n.97/356 e trascritta a Pavia in data 03.02.2002 ai n.ri 3801/2682, con la precisazione che il coniuge, \_\_\_\_\_ ha espressamente rinunciato all'eredità oggetto con atto Tribunale di Pavia in data 18.07.2001 registrato a Pavia il 31.07.2001 al n.ri 1125.

**9.1.1 Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10**

Ho effettuato accesso agli atti presso il comune di Cura Carpignano e, relativamente al complesso edilizio oggetto di stima sono di seguito a riferire.

Il complesso edilizio fa parte di un più ampio intervento edilizio promosso dall'attuale esecutato nel quale sono stati definiti gli edifici denominati "A", "B", "B1". Nello specifico le unità immobiliari 1,2,3 fanno parte del corpo di fabbrica denominato "B1".

Sinteticamente le pratiche edilizie afferenti a tale corpo di fabbrica sono le seguenti:

- **951/04** : relativo ad ampliamento capannoni (edificio "A" PT+1°P; edificio "B" PT+1°P; Edificio "B1" PT+1°P+2°P)
- **1169/06** : relativo a varianti interne edificio "B1" PT+1°P+2°P
- **1191/06** : relativo ad agibilità edificio "B1" PT+1°P+2°P

In allegato alla presente relazione riporto l'ultimo stato di progetto 1169/06 nonché la pratica 1191/06 ove è presente la fine dei lavori e la richiesta di agibilità.

**9.1.2 Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3**

Vedasi medesime considerazioni espresse al paragrafo 9.1.1.

**9.1.3 Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2**

Vedasi medesime considerazioni espresse al paragrafo 9.1.1.

**9.1.4 Immobile da n.4 a n.13 – Pavia C6 Autorimesse C6**

Ho effettuato l'accesso agli atti presso il comune di Pavia e, relativamente al complesso edilizio oggetto di stima sono di seguito a riferire.

Il complesso edilizio fa parte di un più ampio intervento edilizio promosso da Residenziale Fossarmato nel quale sono stati definiti il LOTTO A costituito da n.3 edifici e il LOTTO B costituito da 8 edifici più l'autorimessa.

Per quanto di interesse la pratica di riferimento è il PG 21/2008 rif.456/2008 relativo a "*Realizzazione di un complesso edilizio residenziale*" per il quale in data 11.05.2010 è stata data "comunicazione di fine lavori parziali" e per la quale in precedenza era stato depositata DIA prot.20230-2009 in data 11.09.2009 relativa a varianti in corso d'opera che avevano riguardato anche le unità immobiliari oggetto di stima (fg.2 mapp.366 dal sub.2 al sub.21 ovvero l'autorimessa).

In allegato alla presente relazione riporto stralcio della DIA prot.20230-2009 in data 11.09.2009 nella quale viene raffigurato l'ultimo stato approvato.



## 9.2 Regolarità urbanistica

### 9.2.1 Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10

La planimetria dell'ultimo stato approvato depositata in Comune è conforme allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

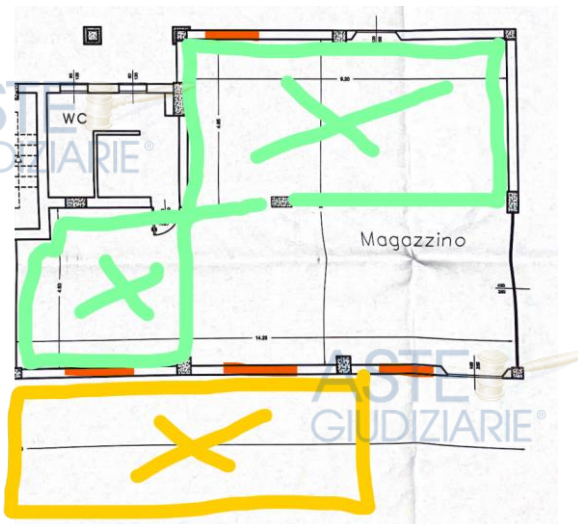
### 9.2.2 Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3

La planimetria dell'ultimo stato approvato depositata in Comune è conforme allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

### 9.2.3 Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2

Rispetto alla planimetria relativa all'ultimo stato approvato (Variante -1169/06) ho riscontrato le seguenti irregolarità che dovranno essere rimosse:

- Sono state realizzate quattro bucatore (finestre) non previste a progetto (nello schema sottostante identificate in rosso);
- È stato realizzato un soppalco in ferro e legno all'interno di parte dei locali adibiti a magazzino;
- È stato realizzato un porticato in aderenza all'immobile nella parte posteriore del cortile.



*Estratto TAV-3 stato di progetto della pratica 1169/06*

### 9.2.4 Immobile da n.4 a n.13 – Pavia C6 Autorimesse C6

La raffigurazione degli spazi è coerente con l'ultimo stato approvato DIA prot.20230-2009 in data 11.09.2009 ad esclusione delle seguenti irregolarità:

- La porta basculante del subalterno 21 (immobile 4.10) è montata leggermente più arretrata rispetto al filo box al quale dovrebbe essere allineata;
- In tutti i subalterni è stata realizzata una piccola finestra di aereazione che affaccia sul cavedio retrostante. Tale bucatore non è raffigurata nella planimetria in atti.

### **9.3 Regolarità catastale**

#### **9.3.1 Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10**

Lo stato raffigurato nella planimetria presso il NECU è conforme allo stato rilevato durante il sopralluogo.

#### **9.3.2 Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3**

Lo stato raffigurato nella planimetria presso il NECU è conforme allo stato rilevato durante il sopralluogo.

#### **9.3.3 Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2**

Lo stato raffigurato nella planimetria presso il NECU NON è conforme allo stato rilevato durante il sopralluogo in quanto non sono rappresentate le irregolarità descritte al paragrafo 10.2.3 che comunque andranno rimosse.

#### **9.3.4 Immobile da n.4 a n.13 – Pavia C6 Autorimesse C6**

La planimetria catastale è coerente con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo ad eccezione delle irregolarità indicate al paragrafo 10.2.4 che dovranno essere rimosse.

## **10 DOTAZIONI CONDOMINIALI**

#### **10.1.1 Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10**

Non applicabile.

#### **10.1.2 Immobile n.2 – Cura Carpignano Abitazione A3**

Videocitofono ed apri cancello elettrico.

#### **10.1.3 Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2**

Videocitofono ed apri cancello elettrico.

#### **10.1.4 Immobile da n.4 a n.13 – Pavia C6 Autorimesse C6**

Apricancello elettrico

**11.1 Criteri di stima**

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

**11.2 Fonti di informazione**

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio XXXXXXXXXXXXXXXX dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita XXXXXXXXXXXXXXXX proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

**11.3 Stima del valore a base d'asta.**

**11.3.1 Immobile n.1 – Cura Carpignano Ufficio A10**

Il compendio XXXXXXXXXXXXXXXX oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R. A. N.7) - INTERO TERRITORIO COMUNALE - Codice zona: R1 Microzona: 1

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
**agenzia entrate**  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1  
 Provincia: PAVIA  
 Comune: CURA CARPIGNANO  
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R. A. N.7) - INTERO TERRITORIO COMUNALE  
 Codice zona: R1  
 Microzona: 1  
 Tipologia prevalente: Non presente  
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1000	1400	L			
Ville e Villini	Normale	850	960	L			
Ville e Villini	Ottimo	1150	1600	L			

Stampa      Legenda

Quotazione OMI aggiornata al 07.03.2024

La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni di tipo Economico" stato di conservazione "ottimo" un intervallo di prezzo compreso tra 1000 [€/m<sup>2</sup>] e 1.400 [€/m<sup>2</sup>].

Oltre ai valori della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio ho effettuato una disamina del mercato XXXXXXXXXXXXXXX della zona rilevando che in un raggio di 500 [m] dal compendio oggetto di stima - al momento della stesura del presente elaborato - sono presenti in vendita n.10 immobili dei quali quelli direttamente comparabili (nuova costruzioni e/o comunque stato ottimo) sono n.8. Il prezzo medio di offerta sul mercato libero di tali immobili è 1.573,52 € [€/m<sup>2</sup>].

L'immobile, sebbene accatastato come A10, ha finiture e ripartizione degli spazi interni equiparabili, ai fini della valutazione economica, ad una abitazione.

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile che si presenta in ottimo stato ritengo opportuno applicare il valore massimo dell'intervallo indicato dall'OMI. Viste le considerazioni sopra esposte ritengo applicabile una quotazione di **1.400,00 [€/m<sup>2</sup>]**.

Per quanto sopra si ottiene : 137 mq x 1.400 [€/m<sup>2</sup>]= € 191.800,00

Complessivamente, applicando la riduzione forfettaria del -15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio;

ottengo il seguente computo:

[A] Abitazione	€	191.800,00
Decurtazione - 15 % indicata dall'ufficio	- €	28.770,00

**Valore complessivo Bene n.1 € 163.030,00**

**11.3.2 Immobile n.2 - Cura Carpignano Abitazione A3**

Per le valutazioni relative all'immobile n.2 valgono le considerazioni già esposte nel paragrafo 12.3.1.

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile che si presenta in ottimo stato riterrei opportuno applicare il valore massimo dell'intervallo indicato dall'OMI. Viste le considerazioni sopra esposte ritengo applicabile una quotazione di **1.400,00 [€/m<sup>2</sup>]**.

Per quanto sopra si ottiene : 58 mq x 1.400 [€/m<sup>2</sup>]= € 81.200,00

Complessivamente, applicando la riduzione forfettaria del -15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio;

ottengo il seguente computo:

[A] Abitazione	€	81.200,00
Decurtazione - 15 % indicata dall'ufficio	- €	12.180,00

**Valore complessivo Bene n.1 € 69.020,00**



**11.3.3 Immobile n.3 – Cura Carpignano Magazzino C2**

Il compendio XXXXXXXXXXXXXXXX oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R. A. N.7) - INTERO TERRITORIO COMUNALE - Codice zona: R1 Microzona: 1

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: CURA CARPIGNANO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R. A. N.7) - INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	245	335	L			

[Stampa](#) [Legenda](#)

**Quotazione OMI aggiornata al 07.03.2024**

La Banca Dati dell’Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia Commerciale la sola tipologia “Capannoni Industriali” con stato di conservazione “Normale” un intervallo di prezzo compreso tra 245 [€/m<sup>2</sup>] e 335 [€/m<sup>2</sup>].

La tipologia di bene, inserito in un complesso residenziale e con finiture riconducibili più all’abitativo rispetto al commerciale è più afferente ad una tipologia di laboratori e comunque ricade nella tipologia C.

Oltre ai valori della Banca Dati dell’Agenzia del Territorio, che comunque ritengo non aderenti alla reale destinazione dell’immobile in esame, ho effettuato una disamina del mercato XXXXXXXXXXXXXXXX della zona rilevando che in un raggio di 5.5 [km] dal compendio oggetto di stima – al momento della stesura del presente elaborato – sono presenti in vendita n.4 immobili dei quali quelli direttamente comparabili (dimensioni < 250 [m<sup>2</sup>]) sono n.2. Il prezzo medio di offerta sul mercato libero di tali immobili è 600,00 € [€/m<sup>2</sup>].

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell’immobile che si presenta in ottimo stato riterrei opportuno applicare una quotazione di **600,00 [€/m<sup>2</sup>]**.

Per quanto sopra si ottiene : 163 mq x 600 [€/m<sup>2</sup>]= € 97.800,00

Occorre poi considerare il costo per rimuovere le irregolarità urbanistiche riscontrate (soppalco interno, pergolato esterno, chiusura delle bucaure) il cui importo è quantificabile in € 5.000,00.

Complessivamente, applicando la riduzione forfettaria del -15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio e decurtando le spese per il ripristino dei luoghi;

ottengo il seguente computo:

[A] Abitazione	€	97.800,00
Decurtazione - 15 % indicata dall'ufficio	- €	14.670,00
Decurtazione Spese di Ripristino	- €	5.000,00

**Valore complessivo Bene n.1**

**€ 78.130,00**

**11.3.4 Immobile da n.4 a n.13 - Pavia Autorimesse C6**

Il compendio XXXXXXXXXXXXXXXX oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.6) - Codice zona: R1 Microzona: 4

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: PAVIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.6)

Codice zona: R1

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	990	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1900	2700	L			
Ville e Villini	Normale	1550	1750	L			
Ville e Villini	Ottimo	1950	2300	L			

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Quotazione OMI aggiornata al 07.03.2024



La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni di tipo Economico" stato di conservazione "ottimo" un intervallo di prezzo compreso tra 1.900 [€/m<sup>2</sup>] e 2.700 [€/m<sup>2</sup>] e pertanto non fornisce invece dati relativi alla tipologia Box.

Procedendo quindi ad una ricerca nelle zone limitrofe rilevo che nel territorio comunale e specificatamente nella zona "Periferia/polclinico codice zona D2 è riportato un valore per la tipologia "Box" compreso tra 810-1100 [€/m<sup>2</sup>].

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile che si presenta in normale stato riterrei opportuno applicare una quotazione di **1.000,00 [€/m<sup>2</sup>]**.

Per quanto sopra si ottiene

Sub.5 :	34 [m <sup>2</sup> ] x 1.000,00 [€/m <sup>2</sup> ]=	€ 34.000,00
Sub.9 :	32 [m <sup>2</sup> ] x 1.000,00 [€/m <sup>2</sup> ]=	€ 32.000,00
Sub.12 :	31 [m <sup>2</sup> ] x 1.000,00 [€/m <sup>2</sup> ]=	€ 31.000,00
Sub.14 :	32 [m <sup>2</sup> ] x 1.000,00 [€/m <sup>2</sup> ]=	€ 32.000,00
Sub.15 :	33 [m <sup>2</sup> ] x 1.000,00 [€/m <sup>2</sup> ]=	€ 33.000,00
Sub.16 :	32 [m <sup>2</sup> ] x 1.000,00 [€/m <sup>2</sup> ]=	€ 32.000,00
Sub.17 :	33 [m <sup>2</sup> ] x 1.000,00 [€/m <sup>2</sup> ]=	€ 33.000,00
Sub.18 :	32 [m <sup>2</sup> ] x 1.000,00 [€/m <sup>2</sup> ]=	€ 32.000,00
Sub.20 :	31 [m <sup>2</sup> ] x 1.000,00 [€/m <sup>2</sup> ]=	€ 31.000,00
Sub.21 :	32 [m <sup>2</sup> ] x 1.000,00 [€/m <sup>2</sup> ]=	€ 32.000,00

Complessivamente, procedendo alla somma e applicando la riduzione forfettaria del - 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio;

ottengo il seguente computo:

<b>Sub.5 :</b>	<b>€ 34.000,00 - 15%</b>	<b>= € 28.900,00</b>
<b>Sub.9 :</b>	<b>€ 32.000,00 - 15%</b>	<b>= € 27.200,00</b>
<b>Sub.12 :</b>	<b>€ 31.000,00 - 15%</b>	<b>= € 26.350,00</b>
<b>Sub.14 :</b>	<b>€ 32.000,00 - 15%</b>	<b>= € 27.200,00</b>
<b>Sub.15 :</b>	<b>€ 33.000,00 - 15%</b>	<b>= € 28.050,00</b>
<b>Sub.16 :</b>	<b>€ 32.000,00 - 15%</b>	<b>= € 27.200,00</b>
<b>Sub.17 :</b>	<b>€ 33.000,00 - 15%</b>	<b>= € 28.050,00</b>
<b>Sub.18 :</b>	<b>€ 32.000,00 - 15%</b>	<b>= € 27.200,00</b>
<b>Sub.20 :</b>	<b>€ 31.000,00 - 15%</b>	<b>= € 26.350,00</b>
<b>Sub.21 :</b>	<b>€ 32.000,00 - 15%</b>	<b>= € 27.200,00</b>

## **11.4 Divisione in lotti**

**LOTTO n.1** : costituito da Ufficio in Cura Carpignano, descritto nel presente elaborato quale immobile n.1 (sez. C - Fg-1 - Part.631 - Sub.9) prezzo base d'asta di **€ 163.000,00** (centosesantatremila,00 euro).

**LOTTO n.2** : costituito da appartamento (sez. C - Fg.1 - Part.631 - Sub.7) e magazzino (sez. C - Fg.1 - Part.631 - Sub.2) legati tra loro da vincolo di destinazione d'uso, entrambi in Cura Carpignano prezzo base d'asta di **€ 147.000,00** (centoquarantasettemila,00 euro).

**LOTTO n.3** : costituito da Box in Autorimessa in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C - Part.366 - Sub.5), descritto nel presente elaborato quale immobile 4 prezzo base d'asta **€ 29.000,00** (ventinovemila,00 euro)

**LOTTO n.4** : costituito da Box in Autorimessa in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C - Part.366 - Sub.9), descritto nel presente elaborato quale immobile 5 prezzo base d'asta **€ 28.000,00** (ventottomila,00 euro)

**LOTTO n.5** : costituito da Box in Autorimessa in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C - Part.366 - Sub.12), descritto nel presente elaborato quale immobile 6 prezzo base d'asta **€ 27.000,00** (ventisettemila,00 euro)

**LOTTO n.6** : costituito da Box in Autorimessa in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C - Part.366 - Sub.14), descritto nel presente elaborato quale immobile 7 prezzo base d'asta **€ 28.000,00** (ventottomila,00 euro)

**LOTTO n.7** : costituito da Box in Autorimessa in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C - Part.366 - Sub.15), descritto nel presente elaborato quale immobile 8 prezzo base d'asta **€ 29.000,00** (ventinovemila,00 euro)

**LOTTO n.8** : costituito da Box in Autorimessa in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C - Part.366 - Sub.16), descritto nel presente elaborato quale immobile 9 prezzo base d'asta **€ 28.000,00** (ventottomila,00 euro)

**LOTTO n.9** : costituito da Box in Autorimessa in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C - Part.366 - Sub.17), descritto nel presente elaborato quale immobile 10 prezzo base d'asta **€ 29.000,00** (ventinovemila,00 euro)

**LOTTO n.10** : costituito da Box in Autorimessa in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C - Part.366 - Sub.18), descritto nel presente elaborato quale immobile 11 prezzo base d'asta **€ 28.000,00** (ventottomila,00 euro)

**LOTTO n.11** : costituito da Box in Autorimessa in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C - Part.366 - Sub.20), descritto nel presente elaborato quale immobile 11 prezzo base d'asta **€ 27.000,00** (ventisettemila,00 euro)

**LOTTO n.11** : costituito da Box in Autorimessa in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C - Part.366 - Sub.21), descritto nel presente elaborato quale immobile 12 prezzo base d'asta **€ 28.000,00** (ventottomila,00 euro)

## **12 ELENCO ALLEGATI**

- 001\_\_ Perizia in formato privacy
- 002\_\_ Documentazione Catastale (estratto di mappa, visure storiche, planimetrie)
- 003\_\_ Atto di provenienza Beni 1-3 - notaio Marchetti
- 004\_\_ Allegato Atto Vincolo destinazione Beni 2-3 notaio Marchetti
- 005\_\_ Atto di provenienza Beni 4-13 - notaio Trotta
- 006\_\_ Documentazione Fotografica Bene n.1
- 007\_\_ Documentazione Fotografica Bene n.2
- 008\_\_ Documentazione Fotografica Bene n.3
- 009\_\_ Documentazione Fotografica Beni da n.4 a n.13
- 010\_\_ Ispezioni ipotecarie Ulteriori (effettuate su ciascun bene e sul vincolo d'uso)
- 011\_\_ Certificato notarile ex art. 567 cpc
- 012\_\_ Atti da Comune
- 013\_\_ Nota di Trascrizione Pignoramento
- 014\_\_ Accesso Ade + Comodato d'uso Immobile n.2

## **13 DEPOSITO**

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 18.03.2024

Il Perito Estimatore  
Dott. Ing. Andrea CHIAISO  
(documento firmato digitalmente)



Stampa professionale del Dott. Ing. Andrea Chiaiso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia, con firma manoscritta.