

contro

**Beni siti in Lacchiarella – Via Antonio Gramsci n.31  
Lotto 2**

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

A. Autorimessa sito in Lacchiarella – Via Antonio Gramsci n. 31

in ragione di:

Proprietà per la quota di ½ in

Proprietà per la quota di ½ in

Composta da:

al piano terra: locale autorimessa

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **18**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 17, mappale 489, subalterno 29, categoria C/6, classe 5, mq.15, rendita: 38,73 €

Coerenze:

NORD: altra u.i.u. al sub.28

SUD: altra u.i.u. al sub.30

OVEST: mapp.598

EST: altra u.i.u. al sub.1 (bcnc)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semi-centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal Sig.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **convenzione stipulata tra** \_\_\_\_\_ **e la**  
**del 10/11/2004 rep. 21199 rac. 8154 a Ministero Notaio Filippo Salvo di**  
**cui si riporta stralcio**

**gli alloggi, i boxes e i posti auto che la cooperativa realizzerà sull'area ceduta in proprietà potranno essere ceduti in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti:**

- a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'unione europea oppure, in caso di cittadinanza di altro stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione e accoglienza;**
- b) avere la residenza nel comune di lacchiarella da almeno un anno alla data di pubblicazione dell'avviso pubblico (luglio 2000), per non meno del 90% (novanta per cento) degli alloggi costruendi;**

contro

c) avere la residenza, o in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa in uno dei comuni aderenti al .. per il restante 10% (dieci per cento);

d) non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, usufrutto, di uso o abitazione, di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nei comuni aderenti al .. si considera adeguata alle esigenze della famiglia un'abitazione che, esclusi i vani accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni): - abbia un vano per ogni componente della famiglia, con un minimo di due e un massimo di cinque; - non sia gravata da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi; - non sia stata dichiarata antigienica (dal comune o dalla a.s.l. competente), - non sia in comproprietà con soggetti diversi dal nucleo familiare di riferimento; al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della assegnazione e/o registrazione dell'atto preliminare d'acquisto, debitamente sottoscritto ai sensi dell'art.1351 del c.c., l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio idoneo posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito;

e) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di altro alloggio costruito su area del piano di zona consortile ceduta in proprietà;

f) aver ceduto l'alloggio già acquisito in precedenza, in proprietà o con patto di futura vendita e realizzato su area del piano di zona consortile concessa in diritto di superficie; al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della nuova assegnazione, l'impegnativa alla vendita dell'alloggio precedentemente acquistato e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito; nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'assegnatario abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dallo stato o altro ente pubblico, non potrà in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati pubblici; g) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla regione lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato del 20% (venti per cento) sia che concorrano redditi da lavoro dipendente sia da lavoro autonomo, e con

l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico;

i posti auto andranno assegnati nel seguente modo:

uno, che deve essere previsto come box individuale di dimensioni non superiori a mq.18 (diciotto), costituisce pertinenza dell'alloggio cui è riferito e non può essere assegnato dalla cooperativa separatamente dall'alloggio stesso. detta clausola è valida anche per le cessioni successive alla prima assegnazione. per quanto riguarda i posti auto eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi, gli stessi possono essere ceduti agli assegnatari di un alloggio nell'edificio realizzato dall'operatore a condizione che, alla fine, gli stessi non risultino proprietari di più di 2 (due) posti auto oltre al box di pertinenza dell'alloggio assegnato

Si evidenzia che ogni caso di cessione dell'alloggio successivamente alla prima assegnazione, è riservata al Comune la prelazione nell'acquisto degli alloggi posti in vendita:

(omissis) a tal fine dovrà essere effettuata comunicazione all'Ente in relazione a quanto disposto dal successivo comma a pena di nullità del futuro contratto. Tale prelazione e tale facoltà dovranno essere esercitate dal Comune entro 60gg dalla comunicazione al Comune medesimo della messa in vendita dell'alloggio, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, in cui dovranno essere indicati l'esatta indicazione dell'unità immobiliare e relative pertinenze.

Vedasi ulteriori precisazioni nell'allegata convenzione.

4.1.3. Servitù: Nessuna

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

### 4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: iscritta a Pavia l'11/12/2004 ai nn. 24543/6264 contro la

a favore di

gravante sul mapp. 489 del fg. 17 del catasto terreni, per complessiva somma di € , con precisazione che in forza di atto di frazionamento in quote e svincolo ipotecario stipulato il 28/09/2007 nn. 31371/13849 dall'ipoteca è stata svincolata l'autorimessa al mapp. 489 sub.29 mentre ai subb. 86, 92 e 49 è stata attribuita una quota capitale di € una quota ipotecaria di € :ostituenti il lotto 15, frazionamento annotato il 18/03/2008 ai nn. 6218/1443.

Ipoteca volontaria: iscritta a Pavia il 21/12/2005 ai nn.520/412 contro i Sig.ri

a favore di

gravante sul mapp. 489 subb. 86, 92, 49 e 29 del fg. 17

### 4.2.2.

Trascrizioni:

contro

Pignoramento: trascritto a Pavia il 08/11/2019 ai nn. 19265/12621 a favore contro il  
Sig.ri per la quota ciascuno di ½ di proprietà in regime di

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Anno di costruzione 2007

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lacchiarella sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire del 20/06/2005 prot n. 7367 PE 02/05 per costruzione di edifici residenziali
- Dichiarazione di inizio lavori del 22/06/2005 prot. n. 7522
- Domanda di agibilità del 15/06/2007 prot. n. 7598

Dal sopralluogo effettuato in data 21/02/2020, confrontate le tavole progettuali depositate con lo stato dei luoghi non si segnalano difformità

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), non ha riscontrato difformità.

Si segnala solamente imprecisione toponomastica sul civico dell'unità autorimessa indicato con n.33 anziché n.31.

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente l'immobile risulta di proprietà dei Sig.ri per acquisto  
effettuato dalla " in forza di atto di assegnazione a socio di  
stipulato in data 17/11/2007 n. 31696/14105 rep. trascritto a Pavia il 14/12/2007  
ai nn. 29503/16405

La " acquistò l'originario terreno identificato al fg.17  
mapp. 489 dal " " in forza di atto di  
cessione stipulato il 10/11/2004 ai nn. 21199/8154 di rep trascritto a Pavia il 11/12/2004 ai nn.  
24542/14626

Al " " per atto pubblico  
amministrativo n del 19/04/2005 in forza del quale è stata disposta espropriazione per pubblica



contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di autorimessa posto al piano terra, in separato corpo di fabbrica, di un complesso residenziale edificato nell'anno 2007.

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla pubblica Via indi attraverso corsello carraio in area condominiale si accede all'unità.

Strutture verticali	materiale: muratura e c.a.
Copertura	tipologia: a falda unica – materiale: c.a. – rivestimento: tegole portoghesi in cotto – isolamento: non verificabile
Rivestimenti verticali esterni	Facciate rivestite da intonaco civile
Infissi interni	tipologia: porta basculante - materiale: metallo - condizioni: buone – ubicazione: autorimessa
Pavim. interna	materiale: piastrelle di ceramica – condizioni: buone – ubicazione: autorimessa
Elettrico (impianto):	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**8. VALUTAZIONE LOTTO:**

Il valore dell'immobile è stato attribuito in conformità alla richiamata Convenzione

**Determina prezzo/valore in conformità alle disposizioni di Convenzione a Ministero Notaio F. Salvo rep. 21199/8154 anno 2004**

I trasferimenti in proprietà degli alloggi, dei boxes e dei posti auto successivi al primo dovranno avvenire a un prezzo determinato come segue: Al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati FOI, tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dell'età dell'edificio: 0/5 anni 0% - 6 /10 anni 5% - 11/20 anni 10% - 21/30 anni 20%

Prezzo totale anno 2007	LOTTO 1 Prezzo iva esclusa	iva 4%	LOTTO 1 Prezzo anno 2007	incremento indice FOI (1,147)	incremento ISTAT C.C. Residenziale (16,3%)	SOMMANO
€ 196.447,14	€ 174.432,83	€ 6.977,31	€ 181.410,14	€ 26.667,29	€ 29.569,85	€ 237.647,29
				Deprezzamento percentuale (10%)		-€ 23.764,73
				LOTTO 1 - PREZZO ATTUALIZZATO		€ 213.882,56
Prezzo totale anno 2007	LOTTO 2 Prezzo iva esclusa	iva 10%	LOTTO 2 Prezzo anno 2007	incremento indice FOI (1,147)	incremento ISTAT C.C. Residenziale (16,3%)	SOMMANO
€ 196.447,14	€ 13.670,00	€ 1.367,00	€ 15.037,00	€ 2.210,44	€ 2.451,03	€ 19.698,47
				Deprezzamento percentuale (10%)		-€ 1.969,85
				LOTTO 2 - PREZZO ATTUALIZZATO		€ 17.728,62

contro

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
autorimessa	18,00	€ 17.728,62	€ 17.728,62
	TOTALE	€ 17.728,62	€ 17.728,62

### 9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

#### Adegamenti

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore lotto € 17.728,62 x 15%

€ 2.659,29

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico

€ 0,00

**Non si riportano tali adeguamenti nel prezzo esposto di base d'asta in quanto tale valore è disciplinato da norme di Convenzione**

#### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO

Valore del lotto nello stato in cui si trova

€ 17.728,62

Pavia, li 20 luglio 2020

Il perito  
geom. Jacopo Bricca

