



TRIBUNALE DI PAVIA



Esecuzione Forzata



contro



Sede legale:
Sede operativa:



N. Gen. Rep. **550/2019**



Giudice Dr. **Erminio Rizzi**



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: geom. Jacopo Bricca



iscritto all'Albo Collegio Geometri della Provincia di Pavia al N. 3431
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 366

Qualifica REV – IT/CNGeGL/2023/4



C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 02708570185



con studio in Pavia, V.le Indipendenza, 26

Telefono/fax: 038228743

email: info@bricca.eu



contro

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;

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:

contro

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 € e una quota ipotecaria di € costituenti 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:

Pignoramento: trascritto a Pavia il 08/11/2019 ai nn. 19265/12621 a favore di contro i

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno 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, si segnala quanto segue;

Al piano terzo, il locale cucina è stato realizzato in sostituzione alla camera in lato ovest; il tavolato divisorio tra il presente locale cucina, ripostiglio ed il soggiorno risulta geometricamente difforme da quanto indicato in progetto; all'interno del locale soggiorno è stata realizzata una scala modulare di collegamento con il sovrastante piano sottotetto.

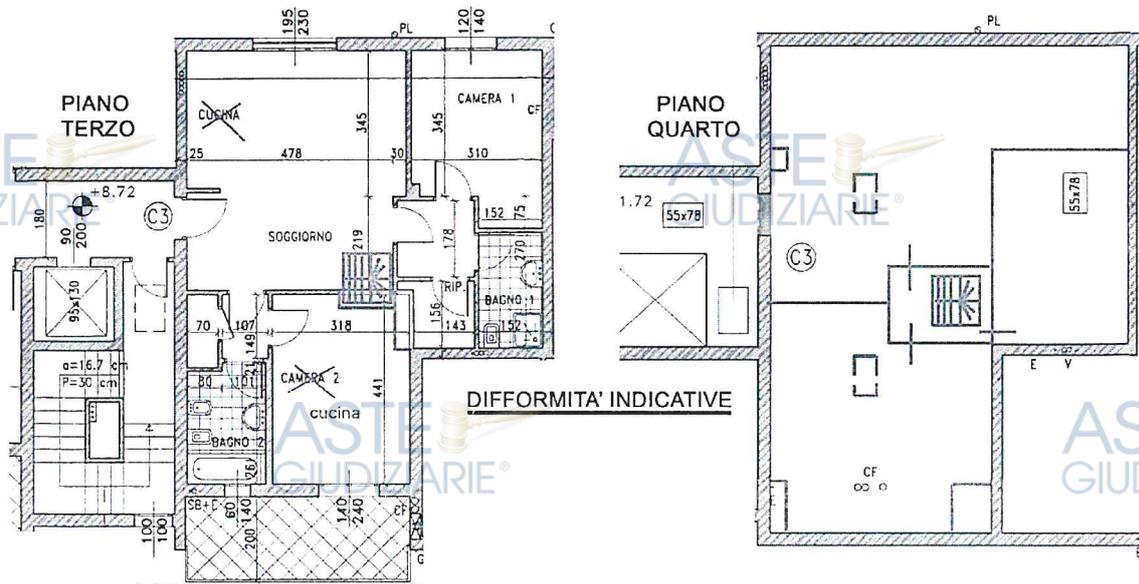
Il piano quarto sottotetto, oltre ad essere stato collegato al sottostante piano, modificando le dimensioni della buca presente nel solaio, è stato suddiviso in tre locali ricavandone così due

contro

camere ed un bagno. Inoltre sono presenti n.2 lucernari (passo uomo), ciascuno in ogni camera, non indicati nelle tavole progettuali.

Come specificato in convenzione all'art 5 punto b, non è possibile aumentare la superficie abitativa dell'unità immobiliare in quanto le unità residenziali non possono avere una superficie utile abitabile (Su) superiore ai 95 mq.

È fatto inoltre noto che agli alloggi realizzati non si potranno applicare le normative che regolano il recupero del sottotetto.



Alla luce di quanto evidenziato sarà necessario ripristinare il locale sottotetto così come da tavole progettuali depositate, nonché la rimozione del collegamento tra i piani in conformità alle NTA vigenti (art 3.3.2) in quanto la scala fissa comporta aumento di SLP non consentito.

Lo scrivente perito, tenuto conto delle difformità rilevate, dello stato dei locali al piano quarto e relativi impianti presenti, quantifica cautelativamente l'onere di ripristino in € 15.000,00. Tale onere sarà a carico della proprietà e non verrà preventivamente dedotto dalla valutazione finale in quanto il prezzo viene determinato secondo Convenzione.

Relativamente al piano terzo, occorrerà invece presentare una Cila in sanatoria per adeguare le modifiche effettuate.

Si quantifica l'onere professionale per la presentazione della suindicata pratica in € 1.000,00 oltre a sanzione Comunale di pari importo. Importi non dedotti dal prezzo finale.

Conformità catastale:

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

contro

Occorrerà preventivamente ripristinare lo stato dei luoghi al piano quarto, inoltre, mezzo professionista abilitato, predisporre nuova planimetria catastale mediante pratica Docfa per aggiornare lo stato dei luoghi del piano terzo.

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

Si computa l'onere professionale per tale operazione in € 350,00 oltre eventuali sanzioni che verranno computate al momento del deposito da parte dell'Agenzia delle Entrate – Dipartimento Territorio.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente l'immobile risulta di proprietà dei _____, per acquisto effettuato _____ in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia 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 utilità nei confronti della _____, atto trascritto a Pavia il 12/05/2005 ai n.ri 8810/5381

Alla _____ il terreno originario pervenne per titoli anteriori al ventennio.

6. CONDOMINIO – MILLESIMI E SPESE:

Condominio LE MAGNOLIE
millesimi di proprietà lotto 1: **39,63/1000**

Bilancio preventivo 2019/20 € 1.377,58

Alla data del sopralluogo risultavano pagate le rate n.1 e n.2 a preventivo per importo totale pari ad € 580,00

Risultavano ancora da versare le restanti rate.

7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:**A. Appartamento sito in Lacchiarella – Via Antonio Gramsci n. 33 – sc. C**

in ragione di:

Proprietà per la quota di ½ in

Proprietà per la quota di ½ in

Composta da:

al piano terzo: soggiorno, cucina, disimpegno, camera, due bagni, due ripostigli e balcone

al piano terra: locale cantina

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **100**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 17, mappale 489, subalterno 86, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, rendita: 440,28 €

Coerenze:

NORD: altre u.i.u. ai sub. 8 (bcnc) – 84

SUD: altra u.i.u. al sub. 87

OVEST: altra u.i.u. ai sub. 1 (bcnc)

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

B. Locale di deposito/sottotetto sito in Lacchiarella – Via Antonio Gramsci n. 33 - sc. C

in ragione di:

Proprietà per la quota di ½ in

Proprietà per la quota di ½ in

Composta da:

al piano quarto: locale sottotetto

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **90**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 17, mappale 489, subalterno 92, categoria C/2, classe 3, mq.81, rendita: 163,15 €

Coerenze:

NORD: altre u.i.u. ai sub. 8 (bcnc) – 90 - 91

SUD: altra u.i.u. al sub. 93

OVEST: altra u.i.u. ai sub. 1 (bcnc)

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

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

contro

L'unità oggetto di stima è composta da cucina, soggiorno, due bagni, una camera, due disimpegni, due ripostigli e un balcone.

Di pertinenza dell'unità locale cantina e autorimessa al piano terra oltre a locale sottotetto al piano quarto.

L'unità abitativa si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla pubblica Via indi attraverso camminamento pedonale in area condominiale e scale comuni si accede all'appartamento ed ai vani accessori.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: tegole portoghesi in cotto – isolamento: non verificabile
<i>Rivestimenti verticali esterni</i>	Facciate rivestite da intonaco civile e mattoni in cotto faccia a vista
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: legno vetro doppio, protezione: tapparelle in pvc - condizioni: buone.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso blindata - condizioni: buone tipologia: porte interne - materiale: legno tamburato - condizioni: buone tipologia: porta d'accesso - materiale: metallo - condizioni: buone – ubicazione: cantina tipologia: porta basculante - materiale: metallo - condizioni: buone – ubicazione: autorimessa
<i>Pavim. interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica – condizioni: buone – ubicazione: abitazione e cantina materiale: piastrelle di ceramica – condizioni: buone – ubicazione: autorimessa materiale: piastrelle in gres porcellanato – condizioni: buone – ubicazione: balcone
<i>Impianti:</i>	videocitofono, impianto d'allarme volumetrico e perimetrale, impianto di climatizzazione con split.
<i>Gas metano (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Elettrico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

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

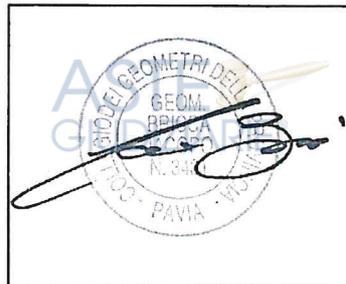
PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO

Valore del lotto nello stato in cui si trova

€ 213.882,56

Pavia, li 20 luglio 2020

Il perito
geom. Jacopo Bricca



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®