



Allegato A-Copia anonima della Relazione di Stima





**TRIBUNALE DI PAVIA**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°354 / 2022.**



**“PENELOPE SPV s.r.l.”**  
creditore procedente  
contro  
**XXXXXXXXXXXXX s.r.l.**  
debitorice esecutata

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



**GIUDICE DELL’ESECUZIONE DOTTOR ERMINIO RIZZI**



**Tecnico incaricato: architetto Mario Giorcelli**



Oggetti della presente stima sono una serie di immobili nel territorio comunale di Tromello in provincia di Pavia e sono suddivisi in nove lotti come schematizzato nella **FIGURA 1** di seguito riportata.

Il Comune si trova nella Lomellina centrale sulla riva destra del Terdoppio. La popolazione è di 3616 abitanti. Lo stesso Comune si trova sulla Strada Provinciale n°596.

Il casello autostradale (A7 Milano –Genova) più vicino è a Groppello Cairoli distante dieci chilometri.

La distanza da Pavia capoluogo di Provincia è di 23 chilometri, quella da Milano 38 chilometri.

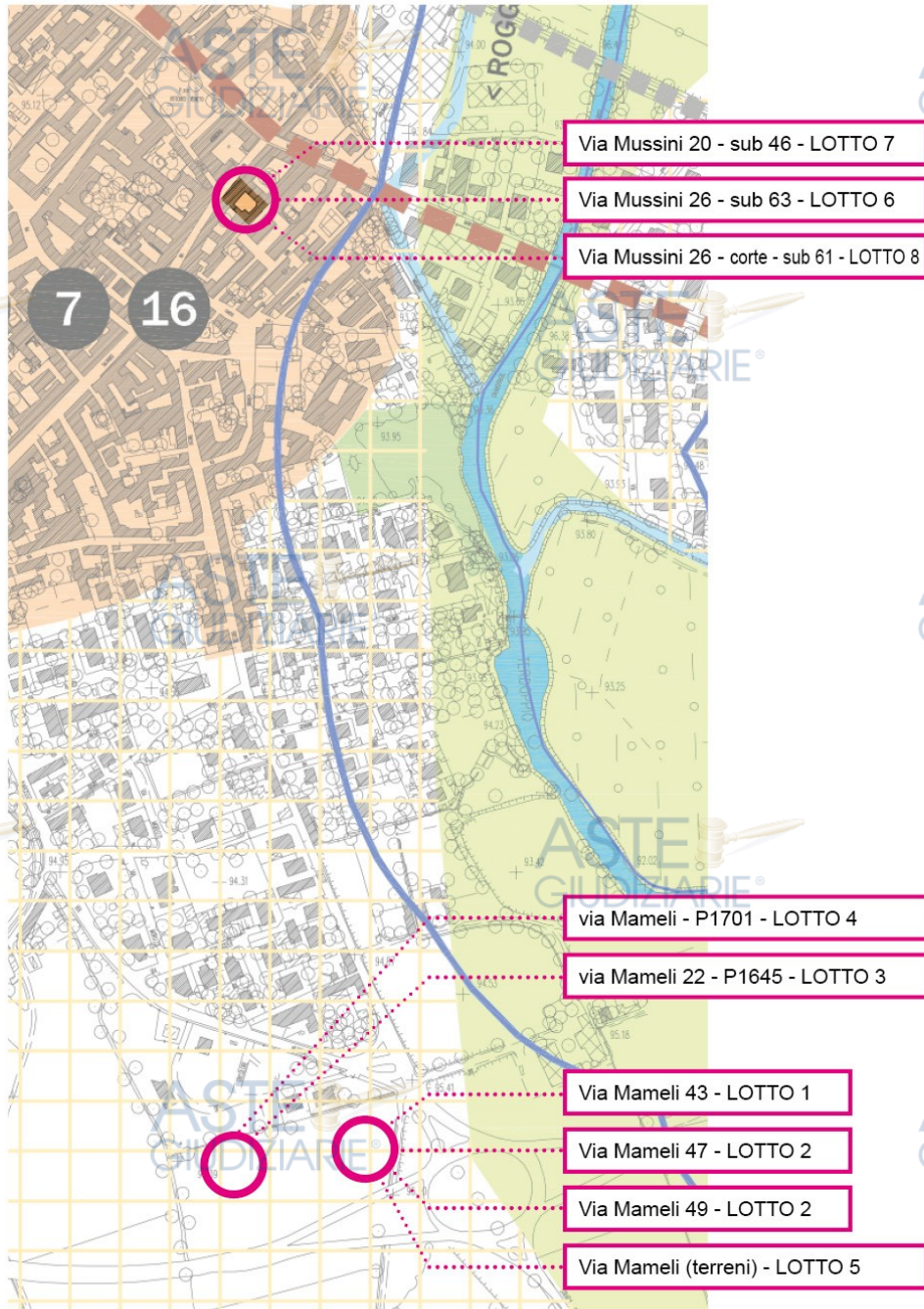


FIGURA 1

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.

LOTTO 1**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

Villetta con annessa corte in via Goffredo Mameli civico n°43 (zona periferica definita extraurbana nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia dell Entrate) riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Tromello (PV) al Foglio 17, Particella 1659 Subalterno 3, graffato al Foglio 17, Particella 1660, Subalterno 2, Foglio 17, Particella 1663, Categoria A/3, Classe 02, Piano T-1, metri quadrati 95, vani 4,5, Rendita Catastale Euro 148,74.

(Vedere **Allegato 1-LOTTO 1**-Documentazione Catastale)

L'unità si colloca al piano primo ed è costituita da soggiorno-ingresso, cucina abitabile, disimpegno, una camera da letto matrimoniale, bagno, camera da letto. Si rilevano la dotazione di terrazzo e ballatoio con scala proveniente dal piano terreno.

(Vedere **Allegato 2 LOTTO 1**-Documentazione fotografica).

(Vedere **Allegato 3 LOTTO 1**-Planimetrie stato di fatto dell'immobile).

L'immobile risulta di Proprietà della società xxxxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx lxxxxxxxl xxx con sede in Milano (MI), via xxxxxx xxxxxxxx, xx./xxx. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà..

**STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava oggetto di locazione regolarmente registrata di cui si allega copia intestata al signor Xxxxxxxxxxxx Xxxxx.(Vedere **Allegato 4 LOTTO 1**-Contratto di locazione)

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito della zona periferica del centro abitato. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati condominiali di qualità che si può definire media.

Caratteristiche zone limitrofe:

le zone limitrofe si connotano per la maggior parte come quella precedentemente descritta.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio come da certificazione notarile come da articolo 567 c.p.c. dottoressa Maria Landolfi in Corleone (PA). (Vedere

**Allegato 3 LOTTO 1** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 1

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

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna a conoscenza dello scrivente.

. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna a conoscenza dello scrivente.

. Atti di asservimento urbanistico: nessuno a conoscenza dello scrivente.

Altre limitazioni d'uso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

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

Iscrizioni:

Contro Si rimanda all' **Allegato 3 LOTTO 1** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c.pag. 3

Trascrizioni

A favore Si rimanda **Allegato 3 LOTTO 1** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c.pagina 2

Contro: Si rimanda **Allegato 3 LOTTO 1** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c.pagina 3

### **Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali**

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

Diffomità: dal confronto del fabbricato con la mappa di piano regolatore si riscontra la conformità della sagoma dell'edificio.

Accertamento di conformità Catastale:

Si riscontra la conformità dell'immobile rispetto alle schede catastali.

(Vedere **Allegato 1**-Documentazione catastale).

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: dato non in possesso dello scrivente

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

### **PRECEDENTI PROPRIETARI**

Si rimanda all'**Allegato 3 LOTTO 1**-Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 2.

(Vedere l'**Allegato 4 LOTTO 1**- Certificato di Agibilità e Dichiarazione di Fine Lavori).

Situazione urbanistica:

in riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Tromello, le unità immobiliari di via Goffredo Mameli n°43 e 47 sono inseriti all'interno delle "AREE DI CONSOLIDAMENTO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE E DEI CARATTERI CONNOTATIVI (ARTICOLO 33.32-34 DELLE NTA DI PTCP-ELABORATO 32A DI PTCP).

**DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO 1**

| <b>Destinazione</b> | <b>Sup. pavimento (mq.)</b> | <b>Esposizione</b> | <b>Condizioni</b> |
|---------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>PIANO PRIMO</b>  |                             |                    |                   |
| Soggiorno           | 18,50                       | N                  | Normali           |
| Cucina              | 8,64                        | N-E                | Normali           |
| Disimpegno          | 1,35                        | N-E                | Normali           |
| Camera              | 13,69                       | N                  | Normali           |
| Bagno               | 3,75                        | E                  | Normali           |
| Camera matrimoniale | 10,53                       | E                  | Normali           |
| <b>Sommano</b>      | <b>56,46</b>                |                    |                   |
| Terrazzo            | 14,62                       | N                  |                   |
| Ballatoio           | 4,92                        | O                  | Normali           |
| <b>Sommano</b>      | <b>19,54</b>                | N-O                |                   |

Altezza interna locali piano secondo mt. 2,75

Altezza interna autorimessa mt. 2,45

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq.56,46**

Superficie Commerciale complessiva: **mq.75,43**

(Terrazzo e ballatoio al 25%).

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Fabbricato abitativo**

**Caratteristiche Strutturali**

Copertura: a falde con struttura mista e copertura in tegole coppi-canalei in cotto e pluviali e scossaline in lamiera verniciata.

Fondazioni: struttura in c.a., in buone condizioni.

Solai: solaio misto in c.a. e laterizio, in buone condizioni.

Strutture verticali: travi e pilastri in c.a., in buone condizioni.

**Componenti Edilizie**

Cortile: esclusivo, pavimentato in autobloccanti di cemento, in buone condizioni

Infissi esterni: finestre in legno con ante a battente e vetro doppio, persiane in legno color noce

Infissi interni: porte interne pannellate cieche in legno color noce, in buone condizioni.

Pareti esterne: in parte intonacate al civile, in buone condizioni.

Pavim. interna: per tutto l'appartamento pavimentazione in ceramica il tutto in buone condizioni.

Rivestimenti interni: nella cucina e nel bagno piastrelle di ceramica sulle pareti attrezzate, in discrete condizioni.

Plafoni e pareti: intonaco a civile, tinteggiato, in buone condizioni.

Balconi e terrazzi: solai aggettanti in cemento armato, parapetto in ferro e muratura, pavimento in piastrelle in grès e cordolo di bordo in muratura, il tutto in normali condizioni

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio, in buone condizioni.

**Caratteristiche Impianti**

Citofonico: citofono esterno in prossimità del cancelletto pedonale d'ingresso.

Elettrico: sottotraccia - tensione di rete: 220 V - in modesto stato; impianto tv: antenna installata sul tetto con impianto canalizzato.

Idrico: sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico -apparecchi alimentati: elementi idrosanitari costituiti da lavello, vaso, bidet e vasca, in modeste in normali condizioni.

Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

Telefonico: sotto traccia.

Termico: autonomo con alimentazione a metano di rete con tubazioni in acciaio e con radiatori in ghisa.



**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1**

**Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq., dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

**Fonti di informazione**

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di Mortara.

Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

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

**Valutazione delle superfici**

| Immobile   | Superficie | Valore totale      |
|------------|------------|--------------------|
| Abitazione | 75,43      | <b>E 82.973,00</b> |

Valore complessivo del Lotto **E 82.973,00** (euro ottantaduemilanovecentosettantatre/00).

Valore della quota di **1000/1000 E 82,973,00** (euro ottantaduemilanovecentosettantatre/00).

**Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi .**Euro 12.445,95.**

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione E 0

Decurtazione per lo stato di possesso: E 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: E 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: E 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico

dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni **nessuna**

e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

**. Prezzo base d'asta del LOTTO 1.**

In funzione della quota di 1000/1000 il prezzo a base d'asta viene determinato del **LOTTO 1** in complessivi **Euro 70.527,05 (Euro settantamilacinquecentoventisette / 05)**.

### Lista Allegati LOTTO 1

Allegato 1-Lotto 1-Documentazione catastale

Allegato 2-Lotto 1-Planimetria dello stato di fatto dell'immobile

Allegato 3-Lotto1-Stralcio PGT

Allegato 4-Lotto 1- Contratto d'affitto

Allegato 5-Lotto 1- Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c.pagg. 1, 2, 3.

Allegato 6-Lotto 1- Certificato di Agibilità e Dichiarazione di Fine Lavori

Allegato 7-Lotto 1-Documentazione fotografica

**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

Villetta con annessa corte in via Goffredo Mameli civico n°47 (zona periferica definita extraurbana nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia dell Entrate) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Tromello (PV) al Foglio 17, Particella 1659 Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 02 graffato al Foglio 17, Particella 1660, Subalterno 2, Foglio 17, Particella 1663, Categoria A/3, Classe 02, Piano T, metri quadrati 64, vani 3, Rendita Catastale Euro 99,16.

(Vedere **Allegato 1 LOTTO 2**-Documentazione catastale)

L'unità si colloca al piano terreno ed è costituita da soggiorno-ingresso-cottura, , disimpegno, una camera da letto matrimoniale, bagno, vano lavanderia connesso al resto dell'edificio da porticato.

. Si rilevano la dotazione di un piccolo cortile in corrispondenza dell'ingresso all'unità immobiliare e da un cortile-giardino in corrispondenza dei prospetti est ed Ovest.

(Vedere **Allegato 2 LOTTO 2**-Documentazione fotografica).

(Vedere **Allegato 3 LOTTO 2** Planimetrie stato di fatto dell'immobile).

**STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava oggetto di locazione regolarmente registrata di cui si allega copia intestata al signor Xxxxx Xxxxxxxxxx. (Vedere **Allegato 4 LOTTO 2**-Contratto di locazione).

L'immobile risulta di Proprietà della società xxxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx lxxxxxxxxl xxx con sede in Milano (MI), via xxxxxx xxxxxxxx, xx./xxx. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà..

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito della zona periferica del centro abitato. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati condominiali di qualità che si può definire media.

Caratteristiche zone limitrofe:

le zone limitrofe si connotano per la maggior parte come quella precedentemente descritta.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio come da certificazione notarile come da articolo 567 c.p.c. dottoressa Maria Landolfi in Corleone (PA). (Vedere

**Allegato 3 LOTTO 1** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 1

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

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna a conoscenza dello scrivente.

. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna a conoscenza dello scrivente.

. Atti di asservimento urbanistico: nessuno a conoscenza dello scrivente.

Altre limitazioni d'uso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

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

Iscrizioni:

A favore Si rimanda all'**Allegato 3 LOTTO 2-** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 2.

Trascrizioni.

A favore Si rimanda all'**Allegato 3 LOTTO 2-** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 2.

Contro. Si rimanda all'**Allegato 3 LOTTO 2-** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina.3

**Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali**

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

Diffimità: dal confronto del fabbricato con la mappa di piano regolatore si riscontra la conformità della sagoma dell'edificio.

Accertamento di conformità Catastale:

Si riscontra la conformità dell'immobile rispetto alle schede catastali.

(Vedere **Allegato 1 LOTTO 2-** Documentazione catastale)

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: dato non in possesso dello scrivente.

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

**PRECEDENTI PROPRIETARI**

Si rimanda all'**Allegato 3 LOTTO 2-** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c pagina.2

**PRATICHE EDILIZIE**

Situazione urbanistica:

in riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Tromello, gli immobili di via Goffredo Mameli n°43 e 47 sono inseriti all'interno delle "AREE DI CONSOLIDAMENTO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE E DEI CARATTERI CONNOTATIVI (ARTICOLO 33.32-34 DELLE NTA DI PTCP-ELABORATO 32A DI PTCP)

**DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO 2**

| Destinazione         | Sup. pavimento (mq.) | Esposizione | Condizioni |
|----------------------|----------------------|-------------|------------|
| <b>PIANO TERRENO</b> |                      |             |            |
| Soggiorno cottura    | 10,40                | O           | Normali    |
| Bagno                | 33,58                | E           | Normali    |
| Camera matrimoniale  | 13,69                | E           | Normali    |
| Disimpegno           | 4,94                 |             | Normali    |
| <b>Sommano</b>       | <b>62,61</b>         | S-O         |            |
| Porticato            | 10,64                |             |            |
| Cortile di fronte    | 19,38                | O           | Normale    |
| Cortile di retro     | 94,00                | E           | Normale    |
| Lavanderia           | 3,45                 | E           | Normale    |
| <b>Sommano</b>       | <b>124,02</b>        |             |            |
| <b>AUTORIMESSA</b>   | 17,36                |             | Normale    |

Altezza interna locali piano terreno mt. 2,70

Altezza interna lavanderia mt. 2,40

Altezza interna autorimessa mt. 2,40

Superficie Calpestable complessiva abitazione: **mq.62,61**

Superficie Commerciale complessiva: **mq.92,06**

(Sedime al 10%, porticato 35%, lavanderia 25%)

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Caratteristiche Strutturali**

Copertura: a falde con struttura mista e copertura in tegole coppi-canale in cotto e pluviali e scossaline in lamiera verniciata.

Fondazioni: struttura in c.a., in buone condizioni.

Solai: solaio misto in c.a. e laterizio, in buone condizioni.

Strutture verticali: travi e pilastri in c.a., in buone condizioni.

**Componenti Edilizie**

Cortile: esclusivo, pavimentato in autobloccanti di cemento, in discrete condizioni

Infissi esterni: finestre in legno con ante a battente e vetro doppio, persiane esterne in in legno color noce, in condizioni normali.

Infissi interni: porte interne pannellate cieche in legno color noce.

Copertura dell'autorimessa in solaio misto dotato di impermeabilizzazione.

Pareti esterne: in parte intonacate al civile, in discrete condizioni.

Pavim. interna: per tutto l'appartamento pavimentazione in legno ed in ceramica relativamente a bagno il tutto in discrete condizioni.

Rivestimenti interni: nella cucina e nel bagno piastrelle di ceramica sulle pareti attrezzate, in discrete condizioni.

Plafoni e pareti: intonaco a civile, tinteggiato, in buone condizioni.

Balconi e terrazzi: solai aggettanti in cemento armato, parapetto in ferro e muratura, pavimento in piastrelle in grès e cordolo di bordo in muratura, il tutto in modeste condizioni

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio, in buone condizioni.

**Caratteristiche Impianti**

Citofonico: citofono esterno in prossimità del cancelletto pedonale d'ingresso.

Elettrico: sottotraccia - tensione di rete: 220 V - in modesto stato; impianto tv: antenna installata sul tetto con impianto canalizzato.

Idrico: sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico -apparecchi alimentati: elementi idrosanitari costituiti da lavello, vaso, bidet e vasca, in

modeste in normali condizioni.

Rete fognaria:

fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

Telefonico:

sotto traccia.

Termico:

autonomo con alimentazione a metano di rete con tubazioni in acciaio e con radiatori in ghisa.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

### Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq., dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

### Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di Tromello.

Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

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

### Valutazione delle superfici

| Immobile    | Superficie | Valore totale       |
|-------------|------------|---------------------|
| Abitazione  | 92,06      | <b>E 110.293,20</b> |
| Autorimessa | 17,36      |                     |

Valore complessivo del Lotto **E 110.293,20** (euro centodiecimiladuecentonovatre/20)

Valore della quota di **1000/1000 E 110.293,20** (euro centodiecimiladuecentonovatre/20)

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi. **Euro 16.543,98** (comprensiva della valutazione dell'autorimessa).

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione E 0

Decurtazione per lo stato di possesso: E 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: E 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

E 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

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

### **Prezzo base d'asta del Lotto 2.**

In funzione della quota di 1000/1000 il prezzo a base d'asta viene determinato del **LOTTO 2** in complessivi **Euro 93.749,22 (Euro novantatremilasettecentoquarantanove / 22).**

### **Lista Allegati LOTTO 2**

Allegato 1-Lotto 2-Documentazione catastale

Allegato 2-Lotto 2 dello stato di fatto dell'immobile

Allegato 3-Lotto 2 Stralcio PGT

Allegato 4-Lotto 2- Contratto d'affitto

Allegato 5-Lotto 2- Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c.pagg. 1, 2, 3.

Allegato 6-Lotto 2- Certificato di Agibilità e Dichiarazione di Fine Lavori

Allegato 7-Lotto 2-Documentazione fotografica



## . IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA.

**LOTTO 3****Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

Fabbricato in corso di costruzione con annessa corte in via Goffredo Mameli civico n°22 (zona periferica definita extraurbana nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia dell Entrate) riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Tromello (PV) al Foglio 17, Particella 1701 Subalterno 3, Categoria F/3, Piano 1.

(Vedere **Allegato 1-LOTTO 3** -Documentazione Catastale)

(Vedere **Allegato 2 LOTTO 3**-Documentazione fotografica).

(Vedere **Allegato 3 LOTTO 3**-Pianta, prospetti e sezioni stato di fatto dell'immobile).

L'immobile risulta di Proprietà della società xxxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx lxxxxxxxl xxx con sede in Milano (MI), via xxxxxx xxxxxxxx, xx./xxx. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà..

**STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava non idoneo alla residenza perché non finito

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito della zona periferica del centro abitato. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati condominiali di qualità che si può definire media.

Caratteristiche zone limitrofe:

le zone limitrofe si connotano per la maggior parte come quella precedentemente descritta.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio come da certificazione notarile come da articolo 567 c.p.c.dottorssa Maria Landolfi in Corleone (PA). (Vedere **Allegato 4 LOTTO 3** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c.pagina 2)

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

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna a conoscenza dello scrivente.

. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno a conoscenza dello scrivente.

Altre limitazioni d'uso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

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

Iscrizioni:

Contro Si rimanda all' **Allegato 4 LOTTO 3** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 2)

Trascrizioni

Contro. Si rimanda **Allegato 4 LOTTO 3** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 3)

**Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali**

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

Differenza: dal confronto del fabbricato con la mappa di piano regolatore si riscontra la conformità della sagoma dell'edificio.

Accertamento di conformità Catastale:

Non sono state eseguite le schede catastali in quanto edificio non finito.

(Vedere **Allegato 1**-Documentazione catastale).

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: da valutarsi ad edificio eventualmente finito.

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

**PRECEDENTI PROPRIETARI**

Si rimanda all'**Allegato 4 LOTTO 1**-Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c.pagina 2.

Situazione urbanistica:

in riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Tromello, l' immobile di via Goffredo Mameli n°22 è inseriti all'interno delle "AREE DI CONSOLIDAMENTO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE E DEI CARATTERI CONNOTATIVI (ARTICOLO 33.32-34 DELLE NTA DI PTCP-ELABORATO 32A DI PTCP).

L'edificio risulta non finito ovvero finito per le parti strutturali e da completarsi con tavolati interni, serramenti, impianti, pavimentazione e rivestimenti e finiture in generale.

La superficie edificata è di mq.88,37.

Il giardino di pertinenza esclusiva è di mq.140,57

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Fabbricato abitativo**

**Caratteristiche Strutturali**

Copertura: a falde con struttura mista e copertura in tegole coppi-canale in cotto .

Fondazioni: struttura in c.a., in buone condizioni.

Solai: solaio misto in c.a. e laterizio, in buone condizioni.

Strutture verticali: travi e pilastri in c.a., in buone condizioni.

**Componenti Edilizie**

Cortile: non finito

Infissi esterni: non forniti

Infissi interni: non forniti

Pareti esterne: in parte intonacate al civile, in normali condizioni.

Pavim. interna: non fornita

Rivestimenti interni: non forniti.

Plafoni e pareti: non intonacati

Tramezzature interne: non costruite

**Caratteristiche Impianti**

Citofonico: non presente

Elettrico: non presente.

Idrico: non presente

Rete fognaria: in attesa di allaccio alla fognatura comunale.

Telefonico: non presente

Termico: autonomo con alimentazione a metano di rete con tubazioni in acciaio e con radiatori in ghisa.

**Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq., dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

**Fonti di informazione**

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di Tromello.

Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

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

**Valutazione delle superfici**

| Immobile   | Superficie | Valore totale      |
|------------|------------|--------------------|
| Abitazione | mq.87,42   | <b>E 52.452,00</b> |

Valore complessivo del Lotto **E 52.452,00** (euro quattrocentocnquantadue/00).

Valore della quota di **1000/1000 E 52.452,00** (euro quattrocentocnquantadue/00).

**Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi .**Euro 7.867,80**

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione **E 0**

Decurtazione per lo stato di possesso: **E 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **E 0**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **E 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico

dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni

e iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

.



**Prezzo base d'asta del LOTTO 3**

In funzione della quota di 1000/1000 il prezzo a base d'asta viene determinato del **LOTTO 3** in complessivi **Euro 44.584,80 (Euro quarantaquattromilacinquecentoottantaquattro / 80)**.

**Lista Allegati LOTTO 3**

Allegato 1-Lotto 3-Documentazione catastale

Allegato 2-Lotto 3- Planimetria di progetto dell'immobile

Allegato 3-Lotto 3- Stralcio PGT

Allegato 4-Lotto 3- Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pag.1, 2 e 3

Allegato 5-Lotto 3-Documentazione fotografica



## IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA.

LOTTO 4**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

Fabbricato in corso di costruzione con annessa corte in via Goffredo Mameli civico n°22 (zona periferica definita extraurbana nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia dell Entrate) riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Tromello (PV) al Foglio 17, Particella 1701 Subalterno 3, Categoria F/3, Piano 1.

(Vedere **Allegato 1-LOTTO 4** -Documentazione Catastale)

(Vedere **Allegato 3 LOTTO 4**- Prospetti e sezioni stato di fatto dell'immobile).

L'immobile risulta di Proprietà della società xxxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx lxxxxxxxl xxx con sede in Milano (MI), via xxxxxx xxxxxxxx, xx./xxx. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà..

..

**STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava non idoneo alla residenza perché non finito

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito della zona periferica del centro abitato. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati condominiali di qualità che si può definire media.

Caratteristiche zone limitrofe:

le zone limitrofe si connotano per la maggior parte come quella precedentemente descritta.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio come da certificazione notarile come da articolo 567 c.p.c. dottoressa Maria Landolfi in Corleone (PA). (Vedere

**Allegato 5 LOTTO 4** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 2

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

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna a conoscenza dello scrivente.

. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna a conoscenza dello scrivente.

. Atti di asservimento urbanistico: nessuno a conoscenza dello scrivente.

Altre limitazioni d'uso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**Iscrizioni:

Contro Si rimanda all' **Allegato 4 LOTTO 4** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 10

Trascrizioni

A favore Si rimanda all' **Allegato 4 LOTTO 4** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 9

Contro. Si rimanda **Allegato 4 LOTTO 4** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 10

**Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali**

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

Diffomità: dal confronto del fabbricato con la mappa di piano regolatore si riscontra la conformità della sagoma dell'edificio.

Accertamento di conformità Catastale:

Non è presente la scheda catastale in quanto edificio non finito.

(Vedere **Allegato 1-LOTTO 4** Documentazione catastale).

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: da valutarsi ad edificio eventualmente finito.

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

**PRECEDENTI PROPRIETARI**

Si rimanda all' **Allegato 3 LOTTO 4**-Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c.pagina 8..

Situazione urbanistica:

in riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Tromello, l' immobile di via Goffredo Mameli n°22 è inseriti all'interno delle "AREE DI CONSOLIDAMENTO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE E DEI CARATTERI CONNOTATIVI (ARTICOLO 33.32-34 DELLE NTA DI PTCP-ELABORATO 32A DI PTCP).

**DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO 4**

L'edificio risulta non finito ovvero finito per le parti strutturali e da completarsi con tavolati interni, serramenti, impianti, pavimentazione e rivestimenti e finiture in generale.

La superficie edificata è di mq.58,59

Il giardino di pertinenza esclusiva è di mq.55,50

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI****Fabbricato abitativo****Caratteristiche Strutturali**

Copertura: a falde con struttura mista e copertura in tegole coppi-canale in cotto .

Fondazioni: struttura in c.a., in buone condizioni.

Solai: solaio misto in c.a. e laterizio, in buone condizioni.

Strutture verticali: travi e pilastri in c.a., in buone condizioni.

**Componenti Edilizie**

Cortile: non finito

Infissi esterni: non forniti

Infissi interni: non forniti

Pareti esterne: in parte intonacate al civile, in normali condizioni.

Pavim. interna: non fornita

Rivestimenti interni: non forniti.

Plafoni e pareti: non intonacati

Tramezzature interne: non costruite

**Caratteristiche Impianti**

Citofonico: non presente



Elettrico: non presente.

Idrico: non presente

Rete fognaria: in attesa di allaccio alla fognatura comunale.

Telefonico: non presente

Termico: autonomo con alimentazione a metano di rete con tubazioni in acciaio e con radiatori in ghisa.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 5

### Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq., dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

### Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di Tromello.

Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

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

### Valutazione delle superfici

| Immobile   | Superficie | Valore totale      |
|------------|------------|--------------------|
| Abitazione | mq.58,59   | <b>E 29.295,00</b> |

Valore complessivo del Lotto **E 29.295,00** (euro ventinovemiladuecentonovantacinque/00).

Valore della quota di **1000/1000 E 29.295,00** (euro ventinovemiladuecentonovantacinque/00).

### Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi .**Euro 4394,25**

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione **E 0**

Decurtazione per lo stato di possesso: **E 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **E 0**



Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico

dell'acquirente:

**nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni

e iscrizioni a carico dell'acquirente:

**nessuna**

**. Prezzo base d'asta**

In funzione della quota di 1000/1000 il prezzo a base d'asta viene determinato del **LOTTO 4** in complessivi **Euro 24.900,75 (Euro ventiquattromilanovecento/75)**.

#### Lista Allegati LOTTO 4

Allegato 1-Lotto 4-Documentazione catastale

Allegato 2-Lotto 4- Disegni di progetto dell'immobile

Allegato 3-Lotto 4- Stralcio PGT

Allegato 4-Lotto 4- Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c.pag.1, 2 e 3

Allegato 5-Lotto 4-Documentazione fotografica



## IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA.

**LOTTO 5****Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

Terreni edificabili nella zona via Goffredo Mameli (zona periferica definita extraurbana nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia dell'Entrate) riportata nel Catasto Terreni del Comune di

Tromello (PV) al Foglio 17, Particelle 1668, 1670, 1771 e 1772

(Vedere **Allegato 1-LOTTO 5** -Documentazione Catastale)

(Vedere **Allegato 2 LOTTO 5**-Documentazione fotografica).

L'immobile risulta di Proprietà della società xxxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx lxxxxxxxl xxx con sede in Milano (MI), via xxxxxx xxxxxxxx, xx./xxx. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà..

**STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava ineditato

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inseriscono i terreni è nell'ambito della zona periferica del centro abitato. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati condominiali di qualità che si può definire media.

Caratteristiche zone limitrofe:

le zone limitrofe si connotano per la maggior parte come quella precedentemente descritta.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio come da certificazione notarile come da articolo 567 c.p.c. dottoressa Maria Landolfi in Corleone (PA). (Vedere

**Allegato 3 LOTTO 5** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 8

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

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna a conoscenza dello scrivente.

. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna a conoscenza dello scrivente.

. Atti di asservimento urbanistico: nessuno a conoscenza dello scrivente.

Altre limitazioni d'uso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

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

Iscrizioni:

A favore Si rimanda all' **Allegato 3 LOTTO 5** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 8

Contro Si rimanda all' **Allegato 3 LOTTO 5** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 10

Trascrizioni

A favore Si rimanda **Allegato 3 LOTTO 5** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 9)

Contro. Si rimanda **Allegato 3 LOTTO 5** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 10)

Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

Differtità: la rappresentazione grafica risulta coerente con la mappa catastale in scala 1 a 1000.

Accertamento di conformità Catastale:

Si riscontra la conformità dell'immobile rispetto alla mappa catastale in scala 1 a 1000.

(Vedere **Allegato 1 LOTTO 6** Documentazione catastale).

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione del bene e di manutenzione:

: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

**PRECEDENTI PROPRIETARI**

Si rimanda all'**Allegato 3 LOTTO 5**-Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c.pagina 8.

Situazione urbanistica:

in riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Tromello, i terreni in oggetto inseriti all'interno delle "AREE DI CONSOLIDAMENTO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE E DEI CARATTERI CONNOTATIVI (ARTICOLO 33.32-34 DELLE NTA DI PTCP-ELABORATO 32A DI PTCP).

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 5**

Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq., dell'ubicazione geografica, della tipologia, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

**GLI APPEZZAMENTI DI TERRENO IN OGGETTO SONO GIA' PREDISPOSTI AD ESSERE DOTATI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, FATTO CHE CONTRIBUISCE A FORMARNE IL VALORE DI STIMA.**

Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di Tromello.

Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

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

#### **Valutazione delle superfici**

| <b>Immobile</b>     | <b>Superficie</b> | <b>Valore totale</b> |
|---------------------|-------------------|----------------------|
| Terreni edificabili | mq.1006,0         | <b>E 106.000,00</b>  |

Valore complessivo del Lotto **E 106.000,00** (euro centomila e sei /00).

Valore della quota di **1000/1000 E 106.,000,00** (euro euro centomila e sei /00).

#### **Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Non si ritiene di dover stimare la riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi.

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione E 0

Decurtazione per lo stato di possesso: E 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: E 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: E 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico

dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni

e iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

#### **Prezzo base d'asta**

In funzione della quota di 1000/1000 il prezzo a base d'asta viene determinato del **LOTTO 5** in complessivi **Euro 106.000,00 (Euro centoseimila/00)**.



**Lista Allegati LOTTO 5**

Allegato 1-Lotto 5-Documentazione catastale

Allegato 2-Lotto 5-Stralcio di PGT

Allegato 3-Lotto 5- Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagg. 8, 9, 10.

Allegato 4-Lotto 5-Documentazione fotografica



**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.****LOTTO 6****Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

Unità immobiliare nel centro storico in via Giovanni Mussini civico n°26 (zona definita centrale nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia dell Entrate) riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Tromello (PV) al Foglio 17, Particella 2527 Subalterno 63, , Categoria A/3, Classe 02, Piano-1, metri quadrati 675, vani 3,5, Rendita Catastale Euro 115,69

(Vedere **Allegato 1-LOTTO 6**-Documentazione Catastale)

L'unità si colloca al piano primo ed è costituita da ingresso, soggiorno-cottura, disimpegno, una camera da letto matrimoniale, bagno, vano cieco adibito a guardaroba. Si rilevano la dotazione di un balconcino in corrispondenza di una porta balcone..

(Vedere **Allegato 2 LOTTO 6**-Documentazione fotografica).

(Vedere **Allegato 3 LOTTO 6**-Planimetria stato di fatto dell'immobile).

L'immobile risulta di Proprietà della società xxxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx lxxxxxxxl xxx con sede in Milano (MI), via xxxxxx xxxxxxxx, xx./xxx. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

**STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava libero in quanto in fase di manutenzione straordinaria..

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito del centro storico di Tromello (PV). Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati condominiali di qualità che si può definire media e di antica fondazione.

Caratteristiche zone limitrofe:

le zone limitrofe si connotano per la maggior parte come quella precedentemente descritta.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio come da certificazione notarile come da articolo 567 c.p.c.dottorssa Maria Landolfi in Corleone (PA). (Vedere

**Allegato 4 LOTTO 6** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 5

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

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno a conoscenza dello scrivente.

Altre limitazioni d'uso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

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

Iscrizioni:

A favore Si rimanda all' **Allegato 3 LOTTO 6** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 5, 6

Contro Si rimanda all' **Allegato 3 LOTTO 6** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 6 e 7

Trascrizioni

A favore Si rimanda all' **Allegato 3 LOTTO 6** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 5

Contro. Si rimanda **Allegato 3 LOTTO 6** pagina Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 6.

**Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali**

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

Diffomità: dal confronto del fabbricato con la mappa di piano regolatore si riscontra la conformità della sagoma dell'edificio.

Accertamento di conformità Catastale:

Si riscontra la conformità dell'immobile rispetto alle schede catastali.

(Vedere **Allegato 1 LOTTO 6** Documentazione catastale).

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

**PRECEDENTI PROPRIETARI**

Si rimanda all'**Allegato 3 LOTTO 6**-Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pag.6

**PRATICHE EDILIZIE**

(Vedere l'**Allegato 6 LOTTO 6**- Certificato di Agibilità e Dichiarazione di Fine Lavori).

Situazione urbanistica:



in riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Tromello, gli immobili di via Giovanni Mussini n°26 e 20 sono inseriti all'interno dei "CENTRI E NUCLEI STORICI (ARTICOLO 33.67-75 DELLE NTA DI PTCP-ELABORATO 32A DI PTCP).

**DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO 6**

| Destinazione       | Sup. pavimento (mq.) | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|----------------------|-------------|------------|
| <b>PIANO PRIMO</b> |                      |             |            |
| Ingresso           | 8,16                 | S           | Normali    |
| Soggiorno-cottura  | 17,92                | S           | Normali    |
| Disimpegno         | 2,04                 | N-E         | Normali    |
| Camera             | 16,00                | N           | Normali    |
| Guardaroba         | 4,50                 |             | Normali    |
| <b>Sommano</b>     | <b>52,19</b>         |             |            |

Altezza interna locali piano primo mt.2,70-2,90

Altezza interna autorimessa mt. 2,45

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq.52,19**

Superficie Commerciale complessiva: **mq.64,00**

(Detrazione delle pareti portanti al 50%).

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Fabbricato abitativo**

**Caratteristiche Strutturali**

Copertura: a falde con struttura mista e copertura in tegole coppi-canalei in cotto e pluviali e scossaline in rame.

Fondazioni: struttura in c.a., in buone condizioni.

Solai: solaio misto in c.a. e laterizio, in buone condizioni.

Strutture verticali: muratura portante., in buone condizioni.

**Componenti Edilizie**

- Cortile: esclusivo, pavimentato in autobloccanti di cemento, in discrete condizioni
- Infissi esterni: finestre in legno con ante a battente e vetro doppio, persiane esterne color noce
- Infissi interni: porte interne pannellate cieche in legno color noce, in discrete condizioni.
- Pareti esterne: in parte intonacate al civile, in discrete condizioni.
- Pavim. interna: per tutto l'appartamento pavimentazione in cotto ed in ceramica relativamente al bagno il tutto in discrete condizioni.
- Rivestimenti interni: nella cucina e nel bagno piastrelle di ceramica sulle pareti attrezzate, in discrete

- Plafoni e pareti: intonaco a civile, tinteggiato, in normali condizioni.
- Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio, in buone condizioni.

**Caratteristiche Impianti**

- Citofonico: citofono esterno in prossimità del cancelletto pedonale d'ingresso.
- Elettrico: sottotraccia - tensione di rete: 220 V - in modesto stato; impianto tv: antenna installata sul tetto con impianto canalizzato.
- Idrico: sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico -apparecchi alimentati: elementi idrosanitari costituiti da lavello, vaso, bidet e vasca, in modeste in normali condizioni.
- Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale.
- Telefonico: sotto traccia.
- Termico: autonomo con alimentazione a metano di rete con tubazioni in acciaio e con radiatori in ghisa.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 6**

**Criteri di stima**

Sintetica comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq., dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

**Fonti di informazione**

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di Mortara.

Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE® **Valutazione delle superfici**

| Immobile   | Superficie | Valore totale      |
|------------|------------|--------------------|
| Abitazione | 64,00      | <b>E 70.400,00</b> |

Valore complessivo del Lotto **E 70.400,00** (euro settantamilaquattrocento/00).

Valore della quota di **1000/1000 E 70,400,00** (euro settantamilaquattrocento/00).

**Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi .**Euro 10.560,00.**

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione **E 0**

Decurtazione per lo stato di possesso: **E 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **E 0**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **E 0**

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

Spese di cancellazioni trascrizioni

e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

**. Prezzo base d'asta LOTTO 6**

In funzione della quota di 1000/1000 il prezzo a base d'asta viene determinato del **LOTTO 7** in complessivi **Euro 59.840,00 (Euro cinquantanovemilaottocentoquaranta / 00).**

**Lista Allegati LOTTO 6**

Allegato 1-Lotto 6-Documentazione catastale

Allegato 2-Lotto 6 Planimetra dello stato di fatto dell'immobile

Allegato 3-Lotto 6 Stralcio PGT

Allegato 4-Lotto 6- Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pag.5, 6, 7.

**Beni in Tromello (PV).****IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.****LOTTO 7****Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

Unità immobiliare nel centro storico in via Giovanni Mussini civico n°20 (zona definita centrale nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia dell Entrate) riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Tromello (PV) al Foglio 17, Particella 2527 Subalterno 46, , Categoria A/3, Classe 02, Piano-1, metri quadrati 675, vani 3,5, Rendita Catastale Euro 115,69

(Vedere **Allegato 1-LOTTO 7-Documentazione Catastale**)

L'unità si colloca al piano primo ed è costituita da soggiorno-ingresso, vano cottura, disimpegno, una camera da letto, bagno.

(Vedere **Allegato 2 LOTTO 7-Documentazione fotografica**).

(Vedere **Allegato 3 LOTTO 7-Planimetria stato di fatto dell'immobile**).

L'immobile risulta di Proprietà della società xxxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx lxxxxxxxl xxx con sede in Milano (MI), via xxxxxx xxxxxxxx, xx./xxx. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà..

**STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava locato con regolare contratto.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito del centro storico di Tromello (PV). Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati condominiali di qualità che si può definire media e di antica fondazione.

Caratteristiche zone limitrofe:

le zone limitrofe si connotano per la maggior parte come quella precedentemente descritta.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio come da certificazione notarile come da articolo 567 c.p.c.dottorssa Maria Landolfi in Corleone (PA). (Vedere

**Allegato 4 LOTTO 7** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagine 5, 6, 7)

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno a conoscenza dello scrivente.

Altre limitazioni d'uso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

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

Iscrizioni:

A favore Si rimanda all' **Allegato 3 LOTTO 7** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 5, 6

Contro Si rimanda all' **Allegato 3 LOTTO 7** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 6 e 7

Trascrizioni

A favore Si rimanda all' **Allegato 3 LOTTO 7** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 5

Contro. Si rimanda **Allegato 3 LOTTO 7** pagina Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 6

Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

Diffomità: dal confronto del fabbricato con la mappa di piano regolatore si riscontra la conformità della sagoma dell'edificio.

Accertamento di conformità Catastale:

Si riscontra la conformità dell'immobile rispetto alle schede catastali.

(Vedere **Allegato 1 LOTTO 7** Documentazione catastale).

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

#### **PRECEDENTI PROPRIETARI**

Si rimanda all'**Allegato 3 LOTTO 7**-Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c.. pag.6

#### **PRATICHE EDILIZIE**

(Vedere l'**Allegato 6 LOTTO 7**- Documentazione D.I.A.).

Situazione urbanistica:

in riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Tromello, l'immobile di via Giovanni Mussini n° 20 sono

**DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO 7**

| Destinazione       | Sup. pavimento (mq.) | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|----------------------|-------------|------------|
| <b>PIANO PRIMO</b> |                      |             |            |
| Soggiorno-ingresso | 14,00                | N-S         | Normali    |
| Vano cottura       | 2,65                 | S           | Normali    |
| Disimpegno         | 1,44                 |             | Normali    |
| Camera             | 16,00                | N-S         | Normali    |
| Bagno              | 3,85                 | N           | Normali    |
| <b>Sommano</b>     | <b>34,68</b>         |             |            |

Altezza interna locali piano primo 270-290

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq.34,68**

Superficie Commerciale complessiva: **mq.41,00**

(Detrazione delle pareti portanti al 50%).

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Fabbricato abitativo**

**Caratteristiche Strutturali**

Copertura: a falde con struttura mista e copertura in tegole coppi-canalei in cotto e pluviali e scossaline in rame.

Fondazioni: struttura in c.a., in buone condizioni.

Solai: solaio misto in c.a. e laterizio, in buone condizioni.

Strutture verticali: muratura portante., in buone condizioni.

**Componenti Edilizie**

Cortile: esclusivo, pavimentato in autobloccanti di cemento, in discrete condizioni

Infissi esterni: finestre in legno con ante a battente e vetro doppio, persiane esterne color noce

- Infissi interni: porte interne pannellate cieche in legno color noce, in discrete condizioni.
- Pareti esterne: in parte intonacate al civile, in discrete condizioni.
- Pavim. interna: per tutto l'appartamento pavimentazione in cotto ed in ceramica relativamente al bagno il tutto in discrete condizioni.
- Rivestimenti interni: nella cucina e nel bagno piastrelle di ceramica sulle pareti attrezzate, in discrete condizioni.
- Plafoni e pareti: intonaco a civile, tinteggiato, in normali condizioni.
- Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio, in buone condizioni.

### Caratteristiche Impianti

- Citofonico: citofono esterno in prossimità del cancelletto pedonale d'ingresso.
- Elettrico: sottotraccia - tensione di rete: 220 V - in modesto stato; impianto tv: antenna installata sul tetto con impianto canalizzato.
- Idrico: sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico -apparecchi alimentati; elementi idrosanitari costituiti da lavello, vaso, bidet e vasca, in modeste in normali condizioni.
- Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale.
- Telefonico: sotto traccia.
- Termico: autonomo con alimentazione a metano di rete con tubazioni in acciaio e con radiatori in ghisa.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 7

### Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq., dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili similari.

### Fonti di informazione

- Catasto di: Pavia.
- Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.
- Ufficio Tecnico di Mortara.
- Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

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

**Valutazione delle superfici**

| Immobile   | Superficie | Valore totale      |
|------------|------------|--------------------|
| Abitazione | 64,00      | <b>E 45.100,00</b> |

Valore complessivo del Lotto **E 45.100,00** (euro quarantacinquemilacento/00).

Valore della quota di **1000/1000 E 45.100,00** (euro quarantacinquemilacento/00).

**Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi. **Euro 6.765,00.**

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione **E 0**

Decurtazione per lo stato di possesso: **E 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **E 0**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **E 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico

dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni

e iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

**. Prezzo base d'asta del LOTTO 7**

In funzione della quota di 1000/1000 il prezzo a base d'asta viene determinato del **LOTTO 8** in complessivi **Euro 38.335,00 (Euro trentottomilatrecentotrentacinque / 00).**

**Lista Allegati LOTTO 7**

Allegato 1-Lotto 7-Documentazione catastale

Allegato 2-Lotto 7 Planimetra dello stato di fatto dell'immobile

Allegato 3-Lotto 7-Stralcio PGT

Allegato 4-Lotto 7- Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pag.5, 6, 7.

Allegato 5-Lotto 7-Documentazione D.I.A.

Allegato 6-Lotto 7-Documentazione fotografica

**Beni in Tromello (PV).**



**LOTTO 8****Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

Unità immobiliare nel centro storico in fase di ristrutturazione quindi non ultimato, in via Giovanni Mussini civico n°26 (zona definita nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia dell'Entrate) riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Tromello (PV) al Foglio 18, Particella 2527 Subalterno 61, , Categoria F/4.

(Vedere **Allegato 1-LOTTO 8**-Documentazione Catastale)

L'unità si colloca al piano primo ed è costituita da un vano unico di forma rettangolare dotato di balcone continuo con affaccio sulla corte interna dell'edificio. Il tetto è di recente costruzione ed è stato realizzato in modo esemplare. La parte rimanente dovrà essere oggetto di una ristrutturazione completa di serramenti ed adeguamenti impiantistici.

(Vedere **Allegato 2 LOTTO 8**-Documentazione fotografica).

(Vedere **Allegato 3 LOTTO 8**-Planimetria stato di fatto dell'immobile).

L'immobile risulta di Proprietà della società xxxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx lxxxxxxxl xxx con sede in Milano (MI), via xxxxxx xxxxxxxx, xx./xxx. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà..

**STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato in quanto non finito.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il fabbricato è nell'ambito del centro storico di Tromello (PV). Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie residenziali con fabbricati condominiali di qualità che si può definire media e di antica fondazione.

Caratteristiche zone limitrofe:

le zone limitrofe si connotano per la maggior parte come quella precedentemente descritta.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio come da certificazione notarile come da articolo 567 c.p.c.dottoressa Maria Landolfi in Corleone (PA). (Vedere

**Allegato 4 LOTTO 8** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 5.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno a conoscenza dello scrivente.

Altre limitazioni d'uso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

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

Iscrizioni:

A favore Si rimanda all' **Allegato 3 LOTTO 8** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 5, 6

Contro Si rimanda all' **Allegato 3 LOTTO 8** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 6 e 7

Trascrizioni

A favore Si rimanda all' **Allegato 3 LOTTO 6** Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 5

Contro. Si rimanda **Allegato 3 LOTTO 6** pagina Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pagina 5

Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

Differmità: dal confronto del fabbricato con la mappa di piano regolatore si riscontra la conformità della sagoma dell'edificio.

Accertamento di conformità Catastale:

Non risultano schede catastali in quanto l'edificio non è finito per la parte interna.

(Vedere **Allegato 1 LOTTO 9** Documentazione catastale).

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Altre spese: nessuna a conoscenza dello scrivente.

Cause in corso: nessuna a conoscenza dello scrivente.

#### **PRECEDENTI PROPRIETARI**

Si rimanda all'**Allegato 3 LOTTO 8**-Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c.. pag 6.

#### **PRATICHE EDILIZIE**

(Vedere l'**Allegato 6 LOTTO 8**- Documentazione D.I.A.).

Situazione urbanistica:

in riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Tromello, l'immobile di via Giovanni Mussini n° 20 sono inseriti all'interno dei "CENTRI E NUCLEI STORICI (ARTICOLO 33.67-75 DELLE NTA DI PTCP-

ELABORATO 32A DI PTCP).

Altezza interna locale piano primo mt. 2,70-3,50

Superficie Commerciale complessiva: **mq.43,27**

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Fabbricato rustico nato come granaio**

#### **Caratteristiche Strutturali**

Copertura: a falde con struttura mista e copertura in tegole coppi-canalei in cotto e pluviali e scossaline in rame.

Fondazioni: struttura in c.a., in buone condizioni.

Solai: solaio misto in c.a. e laterizio, in buone condizioni.

Strutture verticali: muratura portante., in buone condizioni.

#### **Componenti Edilizie**

Cortile: esclusivo, pavimentato in autobloccanti di cemento, in discrete condizioni

Infissi esterni: non forniti

Infissi interni: non forniti

Pareti esterne: rustiche: dovranno

Pavim. interna: non fornita

Rivestimenti interni: non forniti

Plafoni e pareti: presenti al rustico

Tramezzature interne: non presenti.

#### **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: non presente.

Elettrico: non presente.

Idrico: non presente

Rete fognaria: possibilità di collegamento alla fognatura comunale.

Telefonico: non presente.

Termico: non presente

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 8**

**Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq., dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili similari.

**Fonti di informazione**

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di Mortara.

Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

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

**Valutazione della superficie.**

| Immobile   | Superficie | Valore totale      |
|------------|------------|--------------------|
| Abitazione | 43,27      | <b>E 25.962,00</b> |

Valore complessivo del Lotto **E 25.962,00** (euro venticinquemilanovecentosessantadue/00).

Valore della quota di **1000/1000 E 25.962,00** (euro venticinquemilanovecentosessantadue/00).

**Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi .**Euro 3.894,30**

Spese relative a lavori di manutenzione e ristrutturazione **E 0**

Decurtazione per lo stato di possesso: **E 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **E 0**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **E 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico

dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni

e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

**. Prezzo base d'asta LOTTO 8.**

In funzione della quota di 1000/1000 il prezzo a base d'asta viene determinato del **LOTTO 8** in complessivi **Euro 22.067,70 (Euro ventidue milasessantasett / 00)**.

**Lista Allegati LOTTO 8**

Allegato 1-Lotto 8-Documentazione catastale

Allegato 2-Lotto 8- Certificazione notarile ex-art.567 c.p.c. pag.5, 6, 7.

Allegato 3-Lotto 8-Schema planimetrico

Allegato 4-Lotto 8-Documentazione fotografica

Esecuzione immobiliare RGE 354 / 2022 Tribunale di Pavia (PV)

| Numeraz. LOTTI | Localizzazione dei LOTTI                    | Prezzo base d'asta Euro |
|----------------|---|-------------------------|
| LOTTO 1        | Via G.Mameli 43                             | 70.527,05               |
| LOTTO 2        | Via G.Mameli 47                             | 93.749,22               |
| LOTTO 3        | Via G.Mameli 22                             | 44.584,20               |
| LOTTO 4        | Cat. Fabbricati F 17, P. 1701 sub. 3,       | 24.900,75               |
| LOTTO 5        | Cat..Terreni F 17, P.P 1668, 1670,1771,1772 | 106.000,00              |
| LOTTO 6        | Via G.Mussini 26                            | 59.840,00               |
| LOTTO 7        | Via G.Mussini 20                            | 38.335,00               |
| LOTTO 8        | Via G.Mussini 26 F18 P.2577 sub.61          | 22.067,70               |
| <b>Sommano</b> |   | <b>Euro 460.003,92</b>  |

**Allegato A-Copia anonima della Relazione di Stima.**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, 29 maggio 2023.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Architetto Mario Giorcelli