

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE PRIMA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 7/2023 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.r.l.

con avv. Donvito Antonio

CREDITORI INTERVENUTI: - **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE**

- **ABACO S.p.A.** con avv. Elisa Faccioli

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI:

- CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA
- I.C.A. – IMPOSTE COMUNALI AFFINI S.r.l.
- 

CONTRO

OMISSIS

debitrice esecutata

Fabbricati in Comune di Binasco (MI) – vicolo Martiri d'Ungheria 8

Terreno in Comune di Casorate Primo (PV) – via G. Marconi snc e via G. Di Bella

Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega

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

Tecnico incaricato: geom. Giancarlo Carnevale Bonino
27025 Gambolò – Via Rovelleto, 13/A Tel 0381 939177
e. mail : carnevale@carnevalegiancarlo.191.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione Immobiliare n. 7/2023 Reg. Esec.

Esecutato: OMISSIS

Immobili in Comune di Binasco (MI) Vicolo Martiri d'Ungheria
Terreno in Comune di Casorate Primo (PV) Via G. Marconi e via G. Di Bella

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

n. 4 APPARTAMENTI posti al piano primo – n. 1 al secondo + n. 3 GARAGE posti al piano terra nel Comune di Binasco + terreno nel Comune di Casorate Primo.

Quota di **1000/1000** di propr. **OMISSIS** con sede in ***** (**),
* ***** – c.f.: *****. Tale quota è riferita a tutte unità oggetto della presente procedura.

Ogni singolo lotto è vendibile autonomamente.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Milano come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Binasco (MI), Foglio 3

- Map. 658 sub. 725, P1, cat. A/3, classe 2 – vani 6,5 RC. €. 436,41 superf. catastale totale mq. 109 – via Martiri d'Ungheria 8;
- Map. 658 sub. 727, P1, cat. A/3, classe 2 – vani 9 RC. €. 604,25 superf. catastale totale mq. 129 – via Martiri d'Ungheria 8;
- Map. 658 sub. 729, P1, cat. A/3, classe 2 – vani 4 RC. €. 268,56 superf. catastale totale mq. 63 – via Martiri d'Ungheria 8;
- Map. 658 sub. 730, P1, cat. A/3, classe 3 – vani 6 RC. €. 480,30 superf. catastale totale mq. 105 – via Martiri d'Ungheria 8;
- Map. 658 sub. 731, P2, cat. A/3, classe 2 – vani 7,5 RC. €. 503,55 superf. catastale totale mq. 106 – via Martiri d'Ungheria 8;
- Map. 658 sub. 736, PT, cat. C/6, classe 4 – mq. 18 RC. €. 46,48 superf. catastale totale mq. 21 – via Martiri d'Ungheria 8;
- Map. 658 sub. 738, PT, cat. C/6, classe 4 – mq. 23 RC. €. 59,39 superf. catastale totale mq. 26 – via Martiri d'Ungheria 8;
- Map. 658 sub. 739, PT, cat. C/6, classe 4 – mq. 25 RC. €. 64,56 superf. catastale totale mq. 27 – via Martiri d'Ungheria 8;

Catasto Terreni, Comune di Casorate Primo (PV), Foglio 3

Map. 1129, prato marc. Classe U are 54 ca 80 - RD. €. 65.09 R.A. €. 50,94;

2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO

BENI IN BINASCO:

- Con atto notarile pubblico a firma del notaio Petroboni Tommaso del ***** ai n. *****, registrato a ***** il ***** al n. **** Serie ** (atto non trascritto). Viene stipulato il trasferimento della sede sociale ed il patrimonio della Società, a favore di **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: *****, per l'intera piena proprietà – dando atto che, ai soli fini dell'iscrizione presso il Registro delle Imprese, l'indirizzo della sede sociale è in *****, contro **OMISSIS** con sede in ***** (**). P.Iva: ***** – *****, per l'intera proprietà. Sono compresi tra gli altri i beni oggetto della presente procedura;
- Con atto di compravendita a firma del notaio Tedone Giuseppe del ***** ai nn. ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****; a favore della: **OMISSIS** con sede in ***** (**). P.Iva: ***** per la piena proprietà contro ***** con sede in ***** c.f.: *****, per la quota intera di piena proprietà. Sono compresi tra gli altri i beni oggetto della presente procedura;

TERRENO IN CASORATE PRIMO:

- Con atto di divisione parziale a firma del notaio Sebastiano Moretti del ***** al n. *****, registrato ad ***** il ***** al n. *** Serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** a favore della **OMISSIS** con sede in ***** (**). c.f.: ***** per l'intera proprietà contro **OMISSIS** con sede in ***** (**). c.f.: ***** per i diritti di 8921/10000 di piena proprietà e ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per i diritti di 1079/10000 del terreno oggetto della presente procedura;
- Con atto di compravendita del ***** n. ***** di rep. a firma del notaio Valentina Maria Fiorilla, registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****, la società **OMISSIS** con sede in ***** (**). c.f.: *****, acquistò dai signori, ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** (per quota indivisa di 3.333/10.000 – 1/3) – ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** (per quota indivisa di 3.333/10.000 – 1/3) e da ***** (per la quota

indivisa di 2.255/10.000) per una complessiva quota indivisa di 8.921/10.000 del diritto di piena proprietà, inerente ai terreni in Casorate Primo al foglio 3 map. 26 e map. 433.

3. ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di **Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Binasco e domicilio ipotecario eletto in Binasco, via Turati 2 - c.f.: 00772010153 – contro OMISSIS con sede in *****
(**) c.f.: ***** – questa ipoteca è stata riportata nella certificazione notarile ma comprende un terreno in Comune di Vernate (non oggetto della presente procedura).

- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di **Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Binasco e domicilio ipotecario eletto in Binasco, via Turati 2 - c.f.: 00772010153 contro OMISSIS con sede in *****
(**) c.f.: ***** – questa ipoteca è stata riportata nella certificazione notarile ma comprende un terreno in Comune di Binasco ma inserito al foglio 1 (non oggetto della presente procedura);

- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di **Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Binasco e domicilio ipotecario eletto in Binasco, via Turati 2 - c.f.: 00772010153 contro OMISSIS con sede in *****
(**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà per il complessivo importo di €. 6.000.000,00 a garanzia di un capitale di €. 3.000.000,00 e interessi €. 3.000.000,00 al tasso del 3,8% per la durata di 22 anni - scaturente da garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Fiorilla Valentina Maria del ***** nn. ***** - che colpiva i beni inseriti nella particella 658 del fg. 3 ed oggetto della presente procedura;

- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per quietanza e conferma;
- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per frazionamento in quota;
- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per restrizione dei beni;
- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per restrizione dei beni;
- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per restrizione dei beni;
- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per restrizione dei beni;
- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per restrizione dei beni;
- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per restrizione dei beni;

- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di **Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Binasco e domicilio ipotecario eletto in Binasco, via Turati 2 - c.f.: 00772010153 contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** – questa ipoteca è stata riportata nella certificazione notarile ma comprende la particella 689 in Comune di Binasco (non oggetto della presente procedura);

- Domanda Giudiziale trascritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di ***** nata il ***** a ***** - c.f.: ***** contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** – questa Domanda Giudiziale è stata riportata nella certificazione notarile ma comprende dei subalterni inseriti nella particella 658 in Comune di Binasco (non oggetto della presente procedura);

- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di **Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Binasco e domicilio ipotecario eletto in Binasco, via Turati 2 - c.f.: 00772010153 contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà per il complessivo importo di €. 3.000.000,00 a garanzia di un capitale di €. 1.500.000,00 e interessi €. 1.500.000,00 al tasso del 2,289% per la durata di 15 anni - scaturente da garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Moretti Sebastiano del ***** nn. ***** e registrato ad ***** il ***** al n. *** Serie ** - che colpiva tra gli altri il terreno in Casorate Primo al map. 1129 del foglio 3 ed oggetto della presente procedura;

- Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione iscritta a ***** il ***** ai n. ***** a favore di **Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.** con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Cefalonia 49 - c.f.: 13756881002 contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà per il complessivo importo di €. 417.629,98 a garanzia di un capitale di €. 208.814,99 – derivante da ruolo – Pubblico Ufficiale di **Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.** in data ***** ai nn. ***** di rep. che colpiva il map. 658 sub. 730/731/727 in Binasco;

- Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione iscritta a ***** il ***** ai n. ***** a favore di **Agenzia delle Entrate- Riscossione** con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Cefalonia

49 - c.f.: 13756881002 contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà per il complessivo importo di €. 296.742,48 a garanzia di un capitale di €. 148.371,24 – derivante da ruolo – Pubblico Ufficiale di **Agenzia delle Entrate/Riscossione** in data ***** ai nn. ***** di rep. che colpiva tra gli altri: il map. 658 sub. 729/725 in Binasco;

- Ipoteca giudiziale iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di ***** nata a ***** il ***** - c.f.: ***** contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà per il complessivo importo di €. 160.000,00 a garanzia di un capitale di €. 136.672,00 - che colpiva tra gli altri tutti i beni in Binasco alla particella 658 ed il terreno in Casorate Primo alla particella 1129, oggetto della presente procedura;

- Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione iscritta a ***** il ***** ai n. ***** a favore di **Abaco S.p.A.** con sede in Padova - c.f.: 02391510266 contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà per il complessivo importo di €. 267.534,04 a garanzia di un capitale di €. 133.767,02 – derivante da ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG-quater D.L n. 70 del 2011 – Pubblico Ufficiale di **Abaco S.p.A.** in data ***** ai nn. ***** di rep. che colpiva tutti i beni in Binasco ed oggetto della presente procedura;

- Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione iscritta a ***** il ***** ai n. ***** a favore di **I.C.A. Imposte Comunali Affini S.r.l.** con sede in ***** - c.f.: ***** contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà per il complessivo importo di €. 40.006,00 a garanzia di un capitale di €. 20.003,00 – derivante da ingiunzione di pagamento prot. n. ** rif. Partita n. ***** notif. Il ***** – da **I.C.A. Imposte Comunali Affini S.r.l.** in data ***** ai nn. ***** di rep. che colpiva alcuni beni in Binasco censiti alla particella 658 sub. 727 e 730, oggetto della presente procedura;

3 a. TRASCRIZIONI

- Pignoramento Immobiliare eseguito il ***** n. ***** dall'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** a favore della **BCC NPLS 2020 S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) c.f.: 05098890261 contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di piena proprietà

che colpisce tutti i beni in Binasco e Casorate Primo oggetto della presente procedura;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo effettuato a Casorate Primo in data 17.04.2023 il terreno risulta **LIBERO** e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva. Con il sopralluogo effettuato a Binasco in data 28.04.2023 e in data 05.05.2023 tutte le 5 unità abitative e i 3 garage, ai fini della procedura risultano **LIBERI** e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva. Attualmente all'interno del garage sub. 739, vi sono dei mobili, scrivanie e materiali utilizzati per il cantiere, gli stessi saranno rimossi a cura dell'esecutato ed in tempi brevi.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

8.3. Valutazione delle superfici

Le superfici delle parti comuni non sono state inserite nella presente relazione, in quanto facenti parte dell'intero complesso a cui fanno carico anche altre unità non oggetto della presente relazione.

I balconi/terrazzi sono state inserite con le unità e ridotte dei loro coefficienti.

IL VALORE DI MERCATO PER LE SOLE UNITA' ABITATIVE E' STATO ABBATTUTO DEL 14% IN QUANTO COME DESCRITTO PRECEDENTEMENTE, MANCANTE DI ALCUNE OPERE INTERNE.

CALCOLO €. 2.000,00 X 14% = **€.** 1.740,00 al mq.

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appartamento 1 <u>sub. 725 P1</u>	110.73	€. 1.720,00	compresi	€. 190.455,60
Appartamento 2 <u>sub. 727 P1</u>	130.03	€. 1.720,00	compresi	€. 223.651,60

Appartamento 3 sub. 729 P1	61.67	€. 1.720,00	compresi	€. 106.072,40
Appartamento 4 sub. 730 P1	101.57	€. 1.720,00	compresi	€. 174.700,40
Appartamento 5 sub. 731 P2	110.29	€. 1.720,00	compresi	€. 189.698,80
Garage Sub. 736	21.87	€. 1.150,00	*****	€. 25.150,50
Garage Sub. 738	25.45	€. 1.150,00	*****	€. 29.267,50
Garage Sub. 739	26.49	€. 850,00	*****	€. 22.516,50
Terreno Map. 1129	5.480	€. 76,45	*****	€. 418.946,00

LOTTO 1 APPARTAMENTO sub 725	€. 190.455,60
LOTTO 2 APPARTAMENTO sub 727	€. 223.651,60
LOTTO 3 APPARTAMENTO sub 729	€. 106.072,40
LOTTO 4 APPARTAMENTO sub 730	€. 174.700,40
LOTTO 5 APPARTAMENTO sub 731	€. 189.698,80
LOTTO 6 Garage sub 736	€. 25.150,50
LOTTO 7 Garage Sub. 738	€. 29.267,50
LOTTO 8 Garage Sub. 739	€. 22.516,50

LOTTO 9	€ 418.946,00
Terreno map. 1129	

TOTALE COMPLESSIVO DEI 9 LOTTI € 1.380.459,30

Valore complessivo dei lotti: € **1.380.459,30** (Euro
unmilionetrecentottantamilaquattrocentocinquantanove/30)
Valore della quota di 1000/1000: € **1.380.459,30** (Euro
unmilionetrecentottantamilaquattrocentocinquantanove/30)

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima per i 9 LOTTI € 1.380.459,30=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. € **207.068,89**
 Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna
 Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno
 Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, € **13.900,00**

8.5. Prezzo base d'asta dei 9 lotti

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: € **1.159.490,40**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1 per € 190.455,60=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. € **28.568,34**
 Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna
 Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno
 Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, € **1.000,00**

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 1

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **160.887,26**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2 per €. 223.651,60=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **33.547,74**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, €. **1.000,00**

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 2

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **189.103,86**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 3 per €. 106.072,40=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **15.910,86**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, €. **3.300,00**

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 3

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **86.861,54**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 4 per €. 174.700,40=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **26.205,06**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, € **3.300,00**

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 4

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **145.195,34**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 5 per € 189.698,80=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **28.454,82**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, € **3.300,00**

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 5

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **157.943,98**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 6 per € 25.150,50=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **3.772,57**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale,	€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 6

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **21.377,93**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 7 per €. **29.267,50=**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **4.390,12**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, € 0,00

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 7

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **24.877,37**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 8 per €. **22.516,50=**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **3.377,47**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, €. **2.000,00**

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 8

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **17.139,02**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 9 per €. **418.946,00=**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €.

62.841,90

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, €. 0,00

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 9

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €.

356.104,10

RIEPILOGO FINALE

VALORE TOTALE LOTTO "1" €.	190.455,60
VALORE TOTALE LOTTO "2" €.	223.651,60
VALORE TOTALE LOTTO "3" €.	106.072,40
VALORE TOTALE LOTTO "4" €.	174.700,40
VALORE TOTALE LOTTO "5" €.	189.698,80
VALORE TOTALE LOTTO "6" €.	25.150,50
VALORE TOTALE LOTTO "7" €.	29.267,50
VALORE TOTALE LOTTO "8" €.	22.516,50
VALORE TOTALE LOTTO "9" €.	418.946,00
VALORE COMPLESSIVO DEI NOVE LOTTI ... €.	1.380.459,30
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "1" €.	160.887,26
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "2" €.	189.103,86

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "3" €. 86.861,54
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "4" €. 145.195,34
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "5" €. 157.943,98
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "6" €. 21.377,93
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "7" €. 24.877,37
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "8" €. 17.139,02
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "9" €. 356.104,10
PREZZO BASE D'ASTA DEI NOVE LOTTI €. 1.159.489,40

6. CRITICITA' VARIE

Gli attuali beni in carico all'esecutato non presenta impedimenti per la vendita.

Beni in Binasco (MI) e Casorate Primo (PV)

PIU' LOTTI

PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 7/2023

in carico al G.E.

Dott. Antonio Codega:

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
BCC NPLS 2020 S.r.l.	con avv. Donvito Antonio

Debitore

OMISSIS	
----------------	--

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò –
Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della

Provincia di Pavia, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

Premesso

- che in data 11.03.2023 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe
- che in data 15.03.2023 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che il G.E. dott. Antonio Codega ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 gg. Prima dell'udienza;
- che ha avvisato il debitore tramite IVG dell'inizio delle operazioni peritali;
- **che in data 17.04.2023 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali inerenti al terreno in Casorate Primo e in data 02.05.2023 e 05.05.2023 quelle inerenti ai fabbricati in Binasco.**

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

n. **4** APPARTAMENTI posti al piano primo – n. **1** al secondo + n. **3** GARAGE posti al piano terra nel Comune di Binasco + terreno nel Comune di Casorate Primo.

Quota di **1000/1000** di propr. **OMISSIS** con sede in ***** (**), via ***** – c.f.: *****. Tale quota è riferita a tutte unità oggetto della presente procedura.

Qui di seguito verranno riportati i mappali ed i subalterni di tutte le unità, con le relative **superfici lorde**, inserite nell'atto di pignoramento, in questo conteggio le superfici accessorie non sono state ridotte del "coefficiente di riduzione":

PARTICELLA 658

1° LOTTO

APPARTAMENTO n. 1 P1 sub. 725 ... mq. 100.87

Terrazzo + Balcone mq. 48.65

2° LOTTO

APPARTAMENTO n. 2 P1 sub. 727 ... mq. 127.93

Balcone mq. 7.00

3° LOTTO

APPARTAMENTO n. 3 P1 sub. 729 ... mq. 59.78

Balconi mq. 6.30

4° LOTTO

APPARTAMENTO n. 4 P1 sub. 730 ... mq. 91.32

Terrazzo + Balcone mq. 52.49

5° LOTTO

APPARTAMENTO n. 5 P2 sub. 731 ... mq. 104.22

Balconi mq. 20.24

6° LOTTO

GARAGE n. 1 PT sub. 736 mq. 21.87

7° LOTTO

GARAGE n. 2 PT sub. 738 mq. 25.45

8° LOTTO

GARAGE n. 3 PT sub. 739 mq. 26.49

9° LOTTO

TERRENO al mappale 1129 mq. 5.480

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IN BINASCO

Le unità residenziali, i garage e le parti comuni fanno parte di un complesso immobiliare con più unità abitative e relativi accessori, disposte su tre piani fuori ed un sottotetto utilizzato anche come locale centrale termica. Il complesso è denominato “**Condominio Martiri d’Ungheria 8** “ Oggetto della presente procedura sono **5** appartamenti - **3** garage. l’immobile è stato edificato nell’anno 2007, alla data del mio sopralluogo, esternamente si presenta in buone condizioni. Allo stato attuale gli impianti di riscaldamento, acqua e luce delle cinque unità abitative risultano scollegati dalle pubbliche utenze. Gli impianti acque e gas sono centralizzati.

L'intero complesso risulta interamente accatastato. Due unità del piano primo sono dotate di ampi terrazzi, le restanti unità hanno balconi. L'accesso ai garage avviene mediante il corsello posto su vicolo Martiri d'Ungheria. Le murature portanti perimetrali sono formate da blocchi in forati. I tetti hanno un'orditura in legno come pure i frontalini che risultano perlinati. La lattoneria è in rame. Sia i marciapiedi che le aree di accesso ad alcune unità del piano terra oltre ai garage sono in beola spaccata e ciotolame. Tutte le basculanti sono sezionali e motorizzate.

Esternamente sono posti i contatori luce. Il complesso si divide in tre corpi, ognuno dei quali è dotato di ascensore ed una scala interna di collegamento alle varie unità. Il complesso è allacciato alla fognatura comunale. Alle stesse unità competono a norma dell'art. 1117 c.c. la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del complesso di cui fa parte.

Qui di seguito verrà fatta una descrizione dettagliata delle singole unità oggetto della presente procedura, della disposizione, dei materiali utilizzati ed eventuali irregolarità rilevate.

TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI SONO CENSITE AL FOGLIO 3 MAPPALE 658 E SITE NEL COMUNE DI BINASCO

LOTTO 1

* Appartamento 1 **P1. map. 658 sub. 725.** L'unità è composta da ingresso diretto nel soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere, due bagni, balcone e terrazzo; quest'ultimo accessibile dalla zona giorno, mentre il balcone dalla zona notte. Allo stato attuale l'unità è sprovvista di pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari, copertura dei frutti elettrici e collegamento agli impianti. L'impianto di riscaldamento è a pavimento. Vi sono le predisposizioni per il raffrescamento degli ambienti. Tutte le pareti verticali ed orizzontali sono intonacate a civile ma non tinteggiate. I serramenti sono in pvc con doppi vetri e protetti da antoni in legno. La porta d'ingresso è blindata. Il riscaldamento è centralizzato, autonomo il consumo della luce, centralizzato quello dell'acqua e della luce per gli spazi comuni esterni alle unità. I solai sono in latero cemento. Il terrazzo ed il balcone hanno una pavimentazione in piastrelle con parapetto in ferro a motivo semplice. L'unità è dotata di video citofono. Non si segnalano evidenti difformità edilizie. Mentre non essendo ancora

completati i lavori interni, si dovrà procedere con una nuova pratica per il completamento degli stessi. **Costi presunti €. 1.000,00.**

LOTTO 2

* Appartamento 2 **P1. map. 658 sub. 727.** L'unità è composta da un ingresso diretto nel soggiorno, studio, cucina, disimpegno notte, due camera e due bagni. Dalla zona giorno si accede ad un balcone. Allo stato attuale l'unità è sprovvista di pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari, coperture dei frutti elettrici e collegamento agli impianti. L'impianto di riscaldamento è a pavimento. Vi sono le predisposizioni per il raffrescamento degli ambienti. Tutte le pareti verticali ed orizzontali sono intonacate a civile ma non tinteggiate. I serramenti sono in pvc con doppi vetri e protetti da antoni in legno. La porta d'ingresso è blindata. Il riscaldamento è centralizzato, autonomo il consumo della luce, centralizzato quello dell'acqua e della luce per gli spazi comuni esterni alle unità. I solai sono in latero cemento. Il balcone ha una pavimentazione in piastrelle con parapetto in ferro a motivo semplice. L'unità è dotata di video citofono. Non si segnalano evidenti difformità edilizie. Mentre non essendo ancora completati i lavori interni, si dovrà procedere con una nuova pratica per il completamento degli stessi. **Costi presunti €. 1.000,00.**

LOTTO 3

* Appartamento 3 **P1 map. 658 sub. 729.** L'unità è composta da un ingresso diretto nel soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, camera, bagno e ripostiglio, balconi. Dalla camera si può accedere al balcone. L'accesso che si dovrebbe praticare dal bagno attualmente è impossibile in quanto al posto di una porta finestra è stata ricavata una finestra. Nelle tavole progettuali i balconi abbinati alle unità sono divisi da un semplice parapetto in ferro che permette una facile veduta all'unità confinante. Allo stato attuale l'unità è sprovvista di pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari, coperture dei frutti elettrici e collegamento agli impianti. L'impianto di riscaldamento è a pavimento. Vi sono le predisposizioni per il raffrescamento degli ambienti. Tutte le pareti verticali ed orizzontali sono intonacate a civile ma non tinteggiate. I serramenti sono in pvc con doppi vetri e protetti da antoni in legno. La

porta d'ingresso è blindata. Il riscaldamento è centralizzato, autonomo il consumo della luce, centralizzato quello dell'acqua e della luce per gli spazi comuni esterni alle unità. I solai sono in latero cemento. Il balcone ha una pavimentazione in piastrelle con parapetto in ferro a motivo semplice. L'unità è dotata di video citofono. Riguardo alle difformità edilizie, si segnala una diversa dimensione della superficie interna di alcuni ambienti. Costi presunti per la pratica in sanatoria **€. 1.800,00**, oltre ad un aggiornamento catastale di **€. 500,00**. Mentre non essendo ancora completati i lavori interni, si dovrà procedere con una nuova pratica per il completamento degli stessi. **Costi presunti €. 1.000,00.**

LOTTO 4

* Appartamento 4 **P1 map. 658 sub. 730.** L'unità è composta da soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere e due bagni. Dalla zona giorno e notte si accede ad un ampio terrazzo, mentre dalla cucina ad un piccolo balcone. Allo stato attuale l'unità è sprovvista di pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari, coperture dei frutti elettrici e collegamento agli impianti. L'impianto di riscaldamento è a pavimento. Vi sono le predisposizioni per il raffrescamento degli ambienti. Tutte le pareti verticali ed orizzontali sono intonacate a civile ma non tinteggiate. I serramenti sono in pvc con doppi vetri e protetti da antoni in legno. La porta d'ingresso è blindata. Il riscaldamento è centralizzato, autonomo il consumo della luce, centralizzato quello dell'acqua e della luce per gli spazi comuni esterni alle unità. I solai sono in latero cemento. Il balcone ha una pavimentazione in piastrelle con parapetto in ferro a motivo semplice. L'unità è dotata di video citofono. Riguardo alle difformità edilizie, si segnala una diversa dimensione della superficie interna di alcuni ambienti e la mancata formazione di una spalletta in prossimità dell'atrio d'ingresso. Costi presunti per la pratica in sanatoria **€. 1.800,00**, oltre ad un aggiornamento catastale di **€. 500,00**. Mentre non essendo ancora completati i lavori interni, si dovrà procedere con una nuova pratica per il completamento degli stessi. **Costi presunti €. 1.000,00.**

LOTTO 5

* Appartamento 5 **P2 map. 658 sub. 731.** L'unità è composta da un ingresso diretto nel soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camera,

due bagni, ripostiglio e due balconi. Dalla zona giorno si accede al primo balcone mentre dalla camera al secondo. Allo stato attuale l'unità è sprovvista di pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari, coperture dei frutti elettrici e collegamento agli impianti. L'impianto di riscaldamento è a pavimento. Vi sono le predisposizioni per il raffrescamento degli ambienti. Tutte le pareti verticali ed orizzontali sono intonacate a civile ma non tinteggiate. I serramenti sono in pvc con doppi vetri e protetti da antoni in legno. La porta d'ingresso è blindata. Il riscaldamento è centralizzato, autonomo il consumo della luce, centralizzato quello dell'acqua e della luce per gli spazi comuni esterni alle unità. I solai sono in latero cemento. I balconi hanno una pavimentazione in piastrelle con parapetto in ferro a motivo semplice. L'unità è dotata di video citofono. Riguardo alle difformità edilizie, si segnala una diversa dimensione della superficie interna di alcuni ambienti e la mancata formazione di una nicchia in prossimità dell'atrio d'ingresso. Costi presunti per la pratica in sanatoria **€. 1.800,00**, oltre ad un aggiornamento catastale di **€. 500,00**. Mentre non essendo ancora completati i lavori interni, si dovrà procedere con una nuova pratica per il completamento degli stessi. **Costi presunti €.**
1.000,00.

LOTTO 6

* Garage 1 **PT map. 658 sub. 736.** La pavimentazione è in battuto di cemento, le murature in divisorio con le altre autorimesse in blocchi di cemento. I solai sono in latero cemento. Le strutture perimetrali portanti sono in c.a., basculante sezionale motorizzata. Non si segnalano evidenti difformità edilizie. All'interno sono presenti mobili, scrivanie, oltre ad alcuni materiali edili, un delegato in presenza dell'IVG ha garantito che a breve verranno rimossi a cura e spese della parte eseguita.

LOTTO 7

Garage 2 **PT map. 658 sub. 738.**

La pavimentazione è in battuto di cemento, le murature in divisorio con le altre autorimesse in blocchi di cemento. I solai sono in latero cemento. Le strutture perimetrali portanti sono in c.a., basculante sezionale motorizzata. Non si segnalano evidenti difformità edilizie.

LOTTO 8

* Garage 3 **PT map. 658 sub. 739.**

La pavimentazione è in battuto di cemento, le murature in divisorio con le altre autorimesse in blocchi di cemento. I solai sono in latero cemento. Le strutture perimetrali portanti sono in c.a., basculante sezionale motorizzata. Riguardo alle difformità edilizie rilevate si è riscontrata la mancata esecuzione di una finestra come riportato sulle tavole progettuali, regolare il catasto che non la segnala. Pertanto si dovrà procedere con una pratica in sanatoria per la nuova apertura o mantenerne la chiusura. Costi presunti **€. 1.500,00** oltre all'aggiornamento catastale **€. 500,00**.

LOTTO 9 in Casorate Primo

*** Terreno**

Foglio 3 **particella 1129** (ex particella 26)

Trattasi di area classificata come ambiti di trasformazione a destinazione residenziale e funzioni compatibili. La stessa risulta in parte delimitata dalle recinzioni dei sedimi adiacenti, ma non in lato strada. L'area è attualmente incolta e **LIBERA**. Si segnala che con atto del notaio Sebastiano Moretti del ***** la **OMISSIS** ed il signor ***** si sono assegnati dei lotti di terreno tra i quali quello oggetto della presente procedura. Inoltre in atto si riporta che il **mappale 1130** assegnato al signor ***** è gravato di servitù per una larghezza di mt. 6.00 circa per il passaggio pedonale e carraio (confinante con il map. 976) a favore del **mappale 1129** assegnato alla **OMISSIS**. Mentre il **mappale 1131** non oggetto di procedura, posto sulla via Marconi e adiacente **al mappale 1130** è rimasto di proprietà del signor ***** per la quota di 1079/10000 e alla **OMISSIS** per la quota di 8921/10000.

DESCRIZIONE SINTETICA DI TUTTO IL COMPLESSO ESTERNAMENTE IN BINASCO

La descrizione di tutto il complesso è stata riportata al punto precedente.

RIPARTO TABELLE MILLESIMALI DELLE UNITA' OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE – alle unità abitative e ai garage è stato assegnato un riparto millesimale, come riportatomi dall'amministratore che alla data della perizia è lo Studio Maggio S.r.l. Unipersonale con sede in Binasco (MI) – via Roma 31/A.

Tabella millesimi generali

- * Appartamento **1 P1 sub. 725** – mill.mi 43.90
- * Appartamento **2 P1 sub. 727** – mill.mi 55.01
- * Appartamento **3 P1 sub. 729** – mill.mi 25.37
- * Appartamento **4 P1 sub. 730** – mill.mi 38.65
- * Appartamento **5 P2 sub. 731** – mill.mi 44.27

Tabella millesimi abitazioni

- * Appartamento **1 P1 sub. 725** – mill.mi 82.50
- * Appartamento **2 P1 sub. 727** – mill.mi 103.38
- * Appartamento **3 P1 sub. 729** – mill.mi 47.68
- * Appartamento **4 P1 sub. 730** – mill.mi 72.63
- * Appartamento **5 P2 sub. 731** – mill.mi 83.19

Tabella millesimi garage

- * garage **1 PT sub. 736** – mill.mi 26.25
- * garage **2 PT sub. 738** – mill.mi 20.32
- * garage **3 PT sub. 739** – mill.mi 26.25

Ogni singolo lotto è vendibile autonomamente.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Milano come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Binasco (MI), Foglio 3

- Map. 658 sub. 725, P1, cat. A/3, classe 2 – vani 6,5 RC. €. 436,41 superf. catastale totale mq. 109 – via Martiri d'Ungheria 8 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Map. 658 sub. 727, P1, cat. A/3, classe 2 – vani 9 RC. €. 604,25 superf. catastale totale mq. 129 – via Martiri d'Ungheria 8 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Map. 658 sub. 729, P1, cat. A/3, classe 2 – vani 4 RC. €. 268,56 superf. catastale totale mq. 63 – via Martiri d'Ungheria 8 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Map. 658 sub. 730, P1, cat. A/3, classe 3 – vani 6 RC. €. 480,30 superf. catastale totale mq. 105 – via Martiri d'Ungheria 8 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Map. 658 sub. 731, P2, cat. A/3, classe 2 – vani 7,5 RC. €. 503,55 superf. catastale totale mq. 106 – via Martiri d'Ungheria 8 - variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- Map. 658 sub. 736, PT, cat. C/6, classe 4 – mq. 18 RC. €. 46,48 superf. catastale totale mq. 21 – via Martiri d’Ungheria 8 - variazione nel classamento del 06.07.2019 Pratica n. MI0231102 in atti dal 06.07.2019 variazione di classamento (n. 62468.1/2019);
- Map. 658 sub. 738, PT, cat. C/6, classe 4 – mq. 23 RC. €. 59,39 superf. catastale totale mq. 26 – via Martiri d’Ungheria 8 - variazione nel classamento del 06.07.2019 Pratica n. MI0231102 in atti dal 06.07.2019 variazione di classamento (n. 62468.1/2019);
- Map. 658 sub. 739, PT, cat. C/6, classe 4 – mq. 25 RC. €. 64,56 superf. catastale totale mq. 27 – via Martiri d’Ungheria 8 - variazione nel classamento del 06.07.2019 Pratica n. MI0231102 in atti dal 06.07.2019 variazione di classamento (n. 62468.1/2019);

Catasto Terreni, Comune di Casorate Primo (PV), Foglio 3

- Map. 1129, prato marc. Classe U are 54 ca 80 - RD. €. 65.09 R.A. €. 50,94 – frazionamento del 13.02.2012 pratica n. PV0023827 in atti dal 13.02.2012 presentato il 10.02.2012 (n. 23827.1/2012);

COERENZE UNITA’:

Coerenze appartamento 1 (sub. 725): a nord salto su coperture garage a est parti comuni e via Martiri d’Ungheria a sud salto su parti comuni a ovest propr. terzi sub. 730

Coerenze appartamento 2 (sub. 727): a nord propr. terzi sub. 726 e parti comuni a est salto sulla via Martiri d’Ungheria a sud salto su parti comuni a ovest parti comuni;

Coerenze appartamento 3 (sub. 729): a nord parti comuni e propr. terzi sub. 730 a est salto su parti comuni a sud propr. terzi sub.. 728 a ovest salto su corte comune;

Coerenze appartamento 4 (sub. 730): a nord salto su coperture garage a est parti comuni e propr. terzi sub. 725 a sud propr. terzi sub. 729 e parti comuni a ovest salto su corte comune;

Coerenze appartamento 5 (sub. 731): a nord altra propr. a est via Martiri d’Ungheria a sud salto su parti comuni a ovest propr. terzi sub. 735;

Coerenze garage 1 (sub. 736): a nord sub. 701 a est sub. 737 a sud sub. 738 a ovest sub. 701;

Coerenze garage 2 (sub. 738): a nord sub. 736/737 e parti comuni a est sub. 701 a sud sub. 739 a ovest sub. 701;

Coerenze garage 3 (sub. 739): a nord sub. 738/701 a est sub. 716/701 a sud sub. 715/716 a ovest sub. 701

Coerenze del terreno in Casorate Primo – map. 1129 - a nord strada vicinale a est map. 1133/1139/1092 a sud map. 1130 a ovest map. 976/361

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile. Si segnala che nella certificazione notarile sono state riportate delle note di iscrizione che non riguardano i beni presenti nella presente procedura (vedi punto 4.2).

STORIA CATASTALE – catasto fabbricati FOGLIO 3

STORICA DEL map. 658 sub. 725

- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione del 27.11.2007 Pratica n. MI1026133 in atti dal 27.11.2007 – DET CON CREAZIONE DI 2 AREE URBANE (n. 82892.1/2007);
- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione Toponomastica del 30.08.2011 Pratica n. MI10864299 in atti dal 30.08.2011 – variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 300097.1/2011);
- map. 658 sub. 725 – cat. A/3 classe 2 – vani 6,5 R.C. €. 436,41 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 1 – variazione del 08.02.2013 Pratica n. MI0065129 in atti dal 08.02.2013 – unità afferenti edificate su area urbana (n. 9587.1/2013);
- map. 658 sub. 725 – cat. A/3 classe 2 – vani 6,5 R.C. €. 436,41 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 1 – variazione nel classamento del 08.02.2014 Pratica n. MI0060256 in atti dal 08.02.2014 – variazione di classamento (n. 10682.1/2014);
- map. 658 sub. 725 – cat. A/3 classe 2 – vani 6,5 tot. Superficie catastale mq. 109 - R.C. €. 436,41 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 1 – variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

STORICA DEL map. 658 sub. 727

- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione del 27.11.2007 Pratica n. MI1026133 in atti dal 27.11.2007 – DET CON CREAZIONE DI 2 AREE URBANE (n. 82892.1/2007);

- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione Toponomastica del 30.08.2011 Pratica n. MI10864299 in atti dal 30.08.2011 – variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 300097.1/2011);
- map. 658 sub. 727 – cat. A/3 classe 2 – vani 9 R.C. €. 604,25 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 1 – variazione del 08.02.2013 Pratica n. MI0065129 in atti dal 08.02.2013 – unità afferenti edificate su area urbana (n. 9587.1/2013);
- map. 658 sub. 727 – cat. A/3 classe 2 – vani 9 R.C. €. 604,25 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 1 – variazione nel classamento del 08.02.2014 Pratica n. MI0060256 in atti dal 08.02.2014 – variazione di classamento (n. 10682.1/2014);
- map. 658 sub. 727 – cat. A/3 classe 2 – vani 9 tot. Superficie catastale mq. 129 - R.C. €. 604,25 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 1 – variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

STORICA DEL map. 658 sub. 729

- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione del 27.11.2007 Pratica n. MI1026133 in atti dal 27.11.2007 – DET CON CREAZIONE DI 2 AREE URBANE (n. 82892.1/2007);
- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione Toponomastica del 30.08.2011 Pratica n. MI10864299 in atti dal 30.08.2011 – variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 300097.1/2011);
- map. 658 sub. 729 – cat. A/3 classe 2 – vani 4 R.C. €. 268,56 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 1 – variazione del 08.02.2013 Pratica n. MI0065129 in atti dal 08.02.2013 – unità afferenti edificate su area urbana (n. 9587.1/2013);
- map. 658 sub. 729 – cat. A/3 classe 2 – vani 4 R.C. €. 268,56 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 1 – variazione nel classamento del 08.02.2014 Pratica n. MI0060256 in atti dal 08.02.2014 – variazione di classamento (n. 10682.1/2014);
- map. 658 sub. 729 – cat. A/3 classe 2 – vani 4 tot. Superficie catastale mq. 63 - R.C. €. 268,56 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 1 – variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

STORICA DEL map. 658 sub. 730

- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione del 27.11.2007 Pratica n. MI1026133 in atti dal 27.11.2007 – DET CON CREAZIONE DI 2 AREE URBANE (n. 82892.1/2007);
- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione Toponomastica del 30.08.2011 Pratica n. MI10864299 in atti dal 30.08.2011 – variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 300097.1/2011);
- map. 658 sub. 730 – cat. A/3 classe 2 – vani 6 R.C. €. 480,30 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 1 – variazione del 08.02.2013 Pratica n. MI0065129 in atti dal 08.02.2013 – unità afferenti edificate su area urbana (n. 9587.1/2013);
- map. 658 sub. 730 – cat. A/3 classe 2 – vani 4 R.C. €. 480,30 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 1 – variazione nel classamento del 08.02.2014 Pratica n. MI0060256 in atti dal 08.02.2014 – variazione di classamento (n. 10682.1/2014);
- map. 658 sub. 730 – cat. A/3 classe 2 – vani 6 tot. Superficie catastale mq. 105 - R.C. €. 480,30 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 1 – variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

STORICA DEL map. 658 sub. 731

- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione del 27.11.2007 Pratica n. MI1026133 in atti dal 27.11.2007 – DET CON CREAZIONE DI 2 AREE URBANE (n. 82892.1/2007);
- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione Toponomastica del 30.08.2011 Pratica n. MI10864299 in atti dal 30.08.2011 – variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 300097.1/2011);
- map. 658 sub. 731 – cat. A/3 classe 2 – vani 7,5 R.C. €. 503,55 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 1 – variazione del 08.02.2013 Pratica n. MI0065129 in atti dal 08.02.2013 – unità afferenti edificate su area urbana (n. 9587.1/2013);
- map. 658 sub. 731 – cat. A/3 classe 2 – vani 7,5 R.C. €. 503,55 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 2 – variazione toponomastica del 08.04.2013 Pratica n. MI0168386 in atti dal 08.04.2013 – variazione di toponomastica (n. 26355.1/2013);
- map. 658 sub. 731 – cat. A/3 classe 2 – vani 7,5 R.C. €. 503,55 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 2 – variazione nel classamento del

08.02.2014 Pratica n. MI0060256 in atti dal 08.02.2014 – variazione di classamento (n. 10682.1/2014);

- map. 658 sub. 731 – cat. A/3 classe 2 – vani 7,5 tot. Superficie catastale mq. 106 - R.C. €. 503,55 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano 2 – variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

STORICA DEL map. 658 sub. 736

- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione del 27.11.2007 Pratica n. MI1026133 in atti dal 27.11.2007 – DET CON CREAZIONE DI 2 AREE URBANE (n. 82892.1/2007);
- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione Toponomastica del 30.08.2011 Pratica n. MI10864299 in atti dal 30.08.2011 – variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 300097.1/2011);
- map. 658 sub. 723 – cat. F/3 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano T – variazione del 08.02.2013 Pratica n. MI0065129 in atti dal 08.02.2013 – unità afferenti edificate su area urbana (n. 9587.1/2013);
- map. 658 sub. 736 – cat. C/6 classe 4 – mq. 18 tot. Superficie catastale mq. 21 R.C. €. 46,48 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano T – variazione del 05.07.2018 Pratica n. MI0290827 in atti dal 06.07.2018 – frazionamento per trasferimento di diritti-ultimazione di fabbricato urbano (n. 99430.1/2018);
- map. 658 sub. 736 – cat. C/6 classe 4 – mq. 18 tot. Superficie catastale mq. 21 - R.C. €. 46,48 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano T – variazione nel classamento del 06.07.2019 – pratica n. MI0231102 in atti dal 06.07.2019 variazione di classamento (n. 62468.1/2019);

STORICA DEL map. 658 sub. 738

- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione del 27.11.2007 Pratica n. MI1026133 in atti dal 27.11.2007 – DET CON CREAZIONE DI 2 AREE URBANE (n. 82892.1/2007);
- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione Toponomastica del 30.08.2011 Pratica n. MI10864299 in atti dal 30.08.2011 – variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 300097.1/2011);
- map. 658 sub. 723 – cat. F/3 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano T – variazione del 08.02.2013 Pratica n. MI0065129 in atti dal 08.02.2013 – unità afferenti edificate su area urbana (n. 9587.1/2013);

- map. 658 sub. 738 – cat. C/6 classe 4 – mq. 23 tot. Superficie catastale mq. 26 R.C. €. 59,39 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano T – variazione del 05.07.2018 Pratica n. MI0290827 in atti dal 06.07.2018 – frazionamento per trasferimento di diritti-ultimazione di fabbricato urbano (n. 99430.1/2018);
- map. 658 sub. 738 – cat. C/6 classe 4 – mq. 23 tot. Superficie catastale mq. 26 - R.C. €. 59,39 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano T – variazione nel classamento del 06.07.2019 – pratica n. MI0231102 in atti dal 06.07.2019 variazione di classamento (n. 62468.1/2019);

STORICA DEL map. 658 sub. 739

- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione del 27.11.2007 Pratica n. MI1026133 in atti dal 27.11.2007 – DET CON CREAZIONE DI 2 AREE URBANE (n. 82892.1/2007);
- map. 658 – cat. F1 – consistenza mq. 1095 – via Largo Andrea Loriga snc – piano T – variazione Toponomastica del 30.08.2011 Pratica n. MI10864299 in atti dal 30.08.2011 – variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 300097.1/2011);
- map. 658 sub. 723 – cat. F/3 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano T – variazione del 08.02.2013 Pratica n. MI0065129 in atti dal 08.02.2013 – unità afferenti edificate su area urbana (n. 9587.1/2013);
- map. 658 sub. 739 – cat. C/6 classe 4 – mq. 25 tot. Superficie catastale mq. 27 R.C. €. 64,56 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano T – variazione del 05.07.2018 Pratica n. MI0290827 in atti dal 06.07.2018 – frazionamento per trasferimento di diritti-ultimazione di fabbricato urbano (n. 99430.1/2018);
- map. 658 sub. 739 – cat. C/6 classe 4 – mq. 25 tot. Superficie catastale mq. 27 - R.C. €. 64,56 – via Martiri d'Ungheria 8 – piano T – variazione nel classamento del 06.07.2019 – pratica n. MI0231102 in atti dal 06.07.2019 variazione di classamento (n. 62468.1/2019);

STORIA CATASTALE – catasto terreni FOGLIO 3

STORICA DEL map. 1129

- map. 26 – prato marc. Classe U – ha 2 are 54 ca 17 – deduzione A – R.D. £. 343.130 R.A. £. 457.506 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- map. 26 – prato marc. Classe U – ha 1 are 57 ca 37 – deduzione A – R.D. £. 212.450 R.A. £. 283.266 – frazionamento del 29.04.1976 in atti dal 19.05.1984 (n. 9879);

- map. 26 – prato marc. Classe U – ha 1 are 43 ca 17 – deduzione A – R.D. £. 193.280 R.A. £. 257.706 – frazionamento del 01.03.1982 in atti dal 15.01.1988 F. Albertario (n. 734982);
- map. 26 – prato marc. Classe U – are 73 ca 90 – deduzione A – R.D. £. 99.765 R.A. £. 133.020 – frazionamento del 15.03.1991 in atti dal 07.05.1996 DV 2307/92 (n. 844.1/1991);
- map. 26 – prato marc. Classe U – are 73 ca 46 – deduzione A – R.D. €. 51,22 £. 99.171 R.A. €. 68,29 £. 132.228 – frazionamento del 27.06.1991 in atti dal 07.05.1996 DV 2307/92 (n. 21047.6/1991);
- map. 1129 – prato marc. Classe U – are 54 ca 80 – deduzione A – R.D. €. 65,09 R.A. €. 50,94 – frazionamento del 13.02.2012 pratica n. PV0023827 in atti dal 13.02.2012 presentato il 10.02.2012 (n. 23827.1/2012);

2. DESCRIZIONE SOMMARIA APPARTAMENTI:

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione, come meglio descritte al **punto 1**, sono ubicate in una zona centrale del paese. Il contesto degli edifici posti in fregio a vicolo Martiri d'Ungheria e limitrofe sono composti da unità residenziali con negozi al dettaglio. Il complesso ha accesso diretto dalla medesima via sia pedonale che carraio. Vicolo Martiri d'Ungheria è praticamente transitata solo dai residenti della zona.

Tutte le abitazioni facenti parte del complesso residenziale sono dotate degli impianti tecnologici quali acqua e gas (centralizzati), luce (autonoma). Il complesso è dotato di ascensore, automatismo del cancello carraio e video citofoni. Il complesso è collegato alla fognatura Comunale.

Caratteristiche della zona: **i fabbricati in BINASCO** s'inserisce in una zona semi centrale del paese, l'area su cui insiste il fabbricato è classificato come “ piano di recupero art. 30 NA del PdR “; il tessuto urbano è costituito da tipologie residenziali, con case indipendenti e a schiera in fregio alla via e limitrofe. Il traffico sul tratto di vicolo Martiri D'Ungheria è riservato solo ai residenti e nella medesima via sono quasi nulle le aree di parcheggio. Il Comune è dotato dei principali servizi quali, linea autobus, supermercati, negozi al dettaglio, bar, ristoranti, e scuole primaria e secondaria.

Caratteristiche della zona: **il terreno in CASORATE PRIMO** s'inserisce in una zona periferica del paese, l'area su cui insiste il fabbricato è classificato come “ Ambito di trasformazione a destinazione residenziale e funzioni compatibili - AT2 “; il tessuto urbano è costituito da tipologie residenziali, con case indipendenti e plurifamiliari. Nelle aree limitrofe sono presenti attività produttive e commerciali; il

traffico sul tratto di via Marconi è ridotto, essendo la stessa a fondo chiuso, mentre per le altre vie limitrofe vi è una discreta presenza di traffico. La dotazione di parcheggi è sufficiente. Il Comune è dotato dei principali servizi quali, linea autobus, supermercati, negozi al dettaglio, bar, ristoranti, scuole, materna e primaria.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: **BINASCO** è ben collegata con i principali paesi del Pavese e Milanese. A Binasco è presente il casello autostradale (A7 Genova – Milano).

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: **CASORATE PRIMO** è ben collegata con i principali paesi del Pavese e Milanese. I caselli autostradali più vicini sono quello di Gropello Cairoli/Bereguardo (A7 Genova – Milano) e Milano con un grande raccordo autostradale.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo effettuato a Casorate Primo in data 17.04.2023 il terreno risulta **LIBERO** e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva. Con il sopralluogo effettuato a Binasco in data 28.04.2023 e in data 05.05.2023 tutte le 5 unità abitative e i 3 garage, ai fini della procedura risultano **LIBERI** e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva. Attualmente all'interno del garage sub. 739, vi sono dei mobili, scrivanie e materiali utilizzati per il cantiere, gli stessi saranno rimossi a cura dell'esecutato ed in tempi brevi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di *****. Tali accertamenti sono avvenuti il giorno 13.04.2023 con i Repertori aggiornati al 13.04.2023.

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

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna

4.1.3. Atto di convenzione edilizia: nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.1.4 Altri atti:

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di **Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Binasco e domicilio ipotecario eletto in Binasco, via Turati 2 - c.f.: 00772010153 – contro **OMISSIS** con sede in ***** (BS) c.f.: ***** – questa ipoteca è stata riportata nella certificazione notarile ma comprende un terreno in Comune di Vernate (non oggetto della presente procedura).
- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di **Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Binasco e domicilio ipotecario eletto in Binasco, via Turati 2 - c.f.: 00772010153 contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** – questa ipoteca è stata riportata nella certificazione notarile ma comprende un terreno in Comune di Binasco ma inserito al foglio 1 (non oggetto della presente procedura);
- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di **Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Binasco e domicilio ipotecario eletto in Binasco, via Turati 2 - c.f.: 00772010153 contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà per il complessivo importo di €. 6.000.000,00 a garanzia di un capitale di €. 3.000.000,00 e interessi €. 3.000.000,00 al tasso del 3,8% per la durata di 22 anni - scaturente da garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Fiorilla Valentina Maria del ***** nn. ***** - che colpiva i beni inseriti nella particella 658 del fg. 3 ed oggetto della presente procedura;
- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per quietanza e conferma;
- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per frazionamento in quota;
- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per restrizione dei beni;
- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per restrizione dei beni;
- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per restrizione dei beni;
- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per restrizione dei beni;
- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per restrizione dei beni;
- Annotazione presentata il ***** - nn. ***** per restrizione dei beni;
- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di **Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Binasco e domicilio ipotecario eletto in Binasco, via Turati 2 - c.f.: 00772010153 contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.:

***** – questa ipoteca è stata riportata nella certificazione notarile ma comprende la particella 689 in Comune di Binasco (non oggetto della presente procedura);

- Domanda Giudiziale trascritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di ***** nata il ***** a ***** - c.f.: ***** contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** – questa Domanda Giudiziale è stata riportata nella certificazione notarile ma comprende dei subalterni inseriti nella particella 658 in Comune di Binasco (non oggetto della presente procedura);

- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di **Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Binasco e domicilio ipotecario eletto in Binasco, via Turati 2 - c.f.: 00772010153 contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà per il complessivo importo di €. 3.000.000,00 a garanzia di un capitale di €. 1.500.000,00 e interessi €. 1.500.000,00 al tasso del 2,289% per la durata di 15 anni - scaturente da garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Moretti Sebastiano del ***** nn. ***** e registrato ad ***** il ***** al n. *** Serie ** - che colpiva tra gli altri il terreno in Casorate Primo al map. 1129 del foglio 3 ed oggetto della presente procedura;

- Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione iscritta a ***** il ***** ai n. ***** a favore di **Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.** con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Cefalonia 49 - c.f.: 13756881002 contro **OMISSIS.** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà per il complessivo importo di €. 417.629,98 a garanzia di un capitale di €. 208.814,99 – derivante da ruolo – Pubblico Ufficiale di **Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.** in data ***** ai nn. ***** di rep. che colpiva il map. 658 sub. 730/731/727 in Binasco;

- Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione iscritta a ***** il ***** ai n. ***** a favore di **Agenzia delle Entrate- Riscossione** con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Cefalonia 49 - c.f.: 13756881002 contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà per il complessivo importo di €. 296.742,48 a garanzia di un capitale di €. 148.371,24 – derivante da ruolo – Pubblico Ufficiale di **Agenzia delle Entrate/Riscossione** in data ***** ai

nn. ***** di rep. che colpiva tra gli altri: il map. 658 sub. 729/725 in Binasco;

- Ipoteca giudiziale iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore di ***** nata a ***** il ***** - c.f.: ***** contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà per il complessivo importo di €. 160.000,00 a garanzia di un capitale di €. 136.672,00 - che colpiva tra gli altri tutti i beni in Binasco alla particella 658 ed il terreno in Casorate Primo alla particella 1129, oggetto della presente procedura;

- Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione iscritta a ***** il ***** ai n. ***** a favore di **Abaco S.p.A.** con sede in Padova - c.f.: 02391510266 contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà per il complessivo importo di €. 267.534,04 a garanzia di un capitale di €. 133.767,02 – derivante da ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG-quater D.L n. 70 del 2011 – Pubblico Ufficiale di **Abaco S.p.A.** in data ***** ai nn. ***** di rep. che colpiva tutti i beni in Binasco ed oggetto della presente procedura;

- Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione iscritta a ***** il ***** ai n. ***** a favore di **I.C.A. Imposte Comunali Affini S.r.l.** con sede in Roma - c.f.: 02478610583 contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà per il complessivo importo di €. 40.006,00 a garanzia di un capitale di €. 20.003,00 – derivante da ingiunzione di pagamento prot. n. 75 rif. Partita n. ***** notif. Il ***** – da **I.C.A. Imposte Comunali Affini S.r.l.** in data 29.07.2016 ai nn. 75/2016 di rep. che colpiva alcuni beni in Binasco censiti alla particella 658 sub. 727 e 730, oggetto della presente procedura;

TRASCRIZIONI

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare eseguito il ***** n. ***** dall'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** a favore della **BCC NPLS 2020 S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) c.f.: 05098890261 contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per la quota intera del diritto di piena proprietà che colpisce tutti i beni in Binasco e Casorate Primo oggetto della presente procedura;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizie e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Dopo sopralluogo e presa visione dei documenti presso l'Ufficio Tecnico di Binasco in data 05.05.2023 è emerso che le unità immobiliari risultano essere edificate nell'anno 2007/2009. La fine lavori nel 2013 come pure la richiesta di agibilità.

Da rilievi effettuati, rispetto alle tavole progettuali, si sono riscontrate delle difformità nelle misure interne e in alcuni tavolati. Tali difformità sono state tutte riportate **al punto 1** "Descrizione generale del complesso". Tali interventi sono recuperabili mediante pratiche in sanatoria, costi presunti, compreso parte tecnica e Comunale di tutte le unità oggetto della presente procedura, quantificabili in **€. 11.900,00**.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le planimetrie catastali riferite alle abitazioni IN PARTE **NON IDENTIFICANO** alcune dimensioni interne, tali difformità sono state riportate **al punto 1** "Descrizione generale del complesso" nella sezione singoli lotti. Le spese inerenti alle unità abitative e garage, sono quantificabili in **€. 2.000,00**.

4.3.3. Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietà, riferita ai beni oggetto della presente procedura

5. ALTRE INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questo tipo di immobile.

Spese condominiali straordinarie alla data della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sentito preventivamente l'amministratore, risulta a carico dell'esecutato un debito di **€. 13.955,11** – riferito alle ultime due stagioni, Considerando anche quella ancora in corso il debito è di €. 24.679 + €. 712,57 (vedi allegati)

Altre spese: nessuna.

Cause in corso: nulla è pervenuto allo scrivente, alla data della mia relazione.

Servitù: vedi atti.

5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi DGR 3868 del 17.07.2015 in merito alla Certificazione Energetica degli edifici (punto 3 lettera b) non vi è più l'obbligo di allegare l'Attestato di Prestazione Energetica alle Procedure Esecutive.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

BENI IN BINASCO:

- Con atto notarile pubblico a firma del notaio Petroboni Tommaso del ***** ai n. *****, registrato a ***** il ***** al n. ***** Serie * (atto non trascritto). Viene stipulato il trasferimento della sede sociale ed il patrimonio della Società, a favore di **OMISSIS** con sede in ***** (**), c.f.: *****, per l'intera piena proprietà – dando atto che, ai soli fini dell'iscrizione presso il Registro delle Imprese, l'indirizzo della sede sociale è in *****, contro **OMISSIS** con sede in ***** (**), P.Iva: ***** – *****, per l'intera proprietà. Sono compresi tra gli altri i beni oggetto della presente procedura;
- Con atto di compravendita a firma del notaio Tedone Giuseppe del ***** ai nn. ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****; a favore della: **OMISSIS** con sede in ***** (**), P.Iva: ***** per la piena proprietà contro ***** con sede in ***** c.f.: *****, per la quota intera di piena proprietà, Sono compresi tra gli altri i beni oggetto della presente procedura;
- Con atto di compravendita a firma del notaio Tedone Giuseppe del ***** al n. ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** a favore ***** con sede in ***** c.f.: ***** per l'intera proprietà contro ***** con sede in ***** (**), c.f.: *****, per l'intera proprietà, tra gli altri i beni oggetto della presente procedura;
- Ante ventennio i beni erano pervenuti a ***** con atto di compravendita a firma del notaio Quaggia Luciano del ***** n. ***** di rep. e trascritto a ***** il ***** al n. *****;

TERRENO IN CASORATE PRIMO:

- Con atto di divisione parziale a firma del notaio Sebastiano Moretti del ***** al n. *****, registrato ad ***** il ***** al n. ***** Serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** a favore della **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per l'intera proprietà contro **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: ***** per i diritti di 8921/10000 di piena proprietà e ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per i diritti di 1079/10000 del terreno oggetto della presente procedura;
- Con atto di compravendita del ***** n. ***** di rep. a firma del notaio Valentina Maria Fiorilla , registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****, la società **OMISSIS** con sede in ***** (**) c.f.: *****, acquistò dai signori, ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** (per quota indivisa di 3.333/10.000 – 1/3) – ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** (per quota indivisa di 3.333/10.000 – 1/3) e da ***** (per la quota indivisa di 2.255/10.000) per una complessiva quota indivisa di 8.921/10.000 del diritto di piena proprietà, inerente ai terreni in Casorate Primo al foglio 3 map. 26 e map. 433.
- in morte di ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e deceduto il *****. Dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di ***** in data ***** al n, ** vol. *** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****. Eredità devoluta per testamento olografo del ***** pubblicato con verbale in data ***** a firma del notaio Lorenzo Stucchi con rep. n. ***** e registrato il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** con il quale assegnava ai figli ***** – ***** e ***** la quota di 1/3 ciascuno, sui beni oggetto della presente procedura.
- Con atto a firma del notaio Lorenzo Stucchi del ***** rep. n. *****, registrato il ***** al n. ***** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** i sigg. ***** – ***** e ***** accettavano l'eredità.
- Originariamente i beni erano di proprietà del signor ***** , per l'intera proprietà ad esso pervenuti con atto di divisione a rogito notaio Gaetani Margherita del ***** rep. ***** e trascritto a ***** il ***** al n. *****.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Consultato l'Ufficio Tecnico di Binasco, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. n. ***** del ***** n. ***** di prot. per interventi di manutenzione e di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi. A nome della ditta **OMISSIS**;
- Pratica edilizia n. ***** di **** e n. ***** di prot. presentata il ***** per variante per errore materiale alla P.E. n. *****. A nome della ditta **OMISSIS**;
- D.I.A. con prat. Edil. n. ***** di P.T. con prot. n. ***** del ***** per variante alla pratica ***** con modifiche distributive al P.T. e abbandono piano interrato. A nome della ditta **OMISSIS**;
- prat. Edil. n. ***** per variante alla pratica ***** con prot. n. ***** del ***** per modifiche distributive interne agli appartamenti e accorpamento di due unità immobiliari – aumento della SLP a piano terra per mq. 050. A nome della ditta **OMISSIS**;
- Permesso di costruire in sanatoria n. ***** con prot. n. ***** del ***** per rettifica elaborati grafici P.E. n. ***** – parapetto in ringhiera metallica di distacco dal confine e fioriere eseguiti in parziale difformità. A nome della ditta **OMISSIS**;
- Dichiarazione di fine lavori del ***** inerente alla dia del ***** (*****) con prot. n. ***** inoltrata presso il Comune di Binasco in data ***** – a nome della ditta **OMISSIS**;
- Dichiarazione di avvenuto collaudo statico del ***** n. **** di prot. riferito alla P.E. *****.
- Domanda di agibilità presentata il ***** con prot. n. ***** per edificazione di palazzina residenziale. Richiesta inoltrata a nome della ditta **OMISSIS**;

TERRENO IN CASORATE PRIMO

- Riguardo al terreno in Casorate Primo, non sono state recuperate pratiche edilizie.

DESCRIZIONE BENI

n. **4** APPARTAMENTI posti al piano primo – n. **1** al secondo + n. **3** GARAGE posti al piano terra nel Comune di Binasco + terreno nel Comune di Casorate Primo.

Quota di **1000/1000** di propr. **OMISSIS** con sede in ***** (**), via ***** – c.f.: *****. Tale quota è riferita a tutte unità oggetto della presente procedura.

Per il resto della descrizione e identificazioni catastali “ **VEDI PUNTO 1** “.

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
APPARTAMENTO 1 P1 sub. 725			
Soggiorno	24.28	Nord	Sufficienti
Cucina	19.09	Nord/Est	Sufficienti
Disimpegno notte	3.62	Interna	Sufficienti
Bagno	5.24	Sud	Sufficienti
Bagno	5.23	Nord	Sufficienti
Camera	14.27	Nord	Sufficienti
Camera	11.53	Sud	Sufficienti
Terrazzo	43.75	Nord	Sufficienti
Balcone	4.90	Sud	Sufficienti
APPARTAMENTO 2 P1 sub. 727			
Soggiorno	44.00	Nord/Sud	Sufficienti
Cucina	12.42	Sud	Sufficienti
Studio	10.71	Nord	Sufficienti
Disimp. notte	7.58	Interna	Sufficienti
Bagno	5.85	Est	Sufficienti
Camera	14.29	Sud	Sufficienti
Bagno	4.82	Interna	Sufficienti
Camera	11.66	Est	Sufficienti
Balcone	7.00	Nord	Sufficienti
APPARTAMENTO 3 P1 sub. 729			

Soggiorno/Cottura	24.63	Ovest	Sufficienti
Camera	14.27	Ovest	Sufficienti
Ripostiglio	2.11	Interna	Sufficienti
Bagno	7.13	Est	Sufficienti
Disimpegno notte	4.03	Interna	Sufficienti
Balcone	3.30	Est	Sufficienti
Balcone	3.00	Ovest	Sufficienti
APPARTAMENTO 4 P1 sub. 730			
Ingresso	5.75	Interna	Sufficienti
Cucina	10.47	Sud	Sufficienti
Soggiorno	17.34	Nord	Sufficienti
Disimpegno notte	6.25	Interna	Sufficienti
Bagno	4.63	Nord	Sufficienti
Camera	13.10	Nord	Sufficienti
Camera	14.17	Ovest	Sufficienti
WC	3.68	Interna	Sufficienti
Terrazzo	49.30	Nord	Sufficienti
Balcone	3.19	Est	Sufficienti
APPARTAMENTO 5 P2 sub. 731			
Ingresso	2.06	Interna	Sufficienti
Soggiorno	20.74	Nord	Sufficienti
Cucina	18.37	Nord/Est	Sufficienti
Bagno	5.22	Nord	Sufficienti
Bagno	5.27	Sud	Sufficienti
Camera	14.18	Nord	Sufficienti
Disimp. notte	4.19	Interno	Sufficienti
Camera	12.44	Sud	Sufficienti
Balcone	15.24	Nord	Sufficienti
Balcone	5.00	Sud	Sufficienti
Ripostiglio	2.75	Interna	Sufficienti
GARAGE 1 PT sub. 736	18.67	Nord	Sufficienti

GARAGE 2 PT sub. 738	23.57	Sud/Ovest	Sufficienti
GARAGE 3 PT sub. 739	24.57	Est	Sufficienti
TERRENO map. 1129	5.480	*****	*****

* Altezza interna locali: piano **1-2** cm. 270

* Altezza interna garage: **P. T** - cm. 265

LE SUPERFICI ACCESSORIE QUI DI SEGUITO RIPORTATE SONO STATE CALCOLATE CON I COEFFICIENTI DI RIDUZIONE.

PARTICELLA 1169

Superficie lorda appartamento **1** sub. 725 mq. 100.87

Superficie lorda appartamento **2** sub. 727 mq. 127.93

Superficie lorda appartamento **3** sub. 729 mq. 59.78

Superficie lorda appartamento **4** sub. 730 mq. 91.32

Superficie lorda appartamento **5** sub. 731 mq. 104.22

Superficie lorda balcone/terrazzo sub. 725 mq. 48.65

Superficie lorda balcone sub. 727..... mq. 7.00

Superficie lorda balconi sub. 729 mq. 6.30

Superficie lorda balcone/terrazzo sub. 730 mq. 52.49

Superficie lorda balconi sub. 731 mq. 24.24

Superficie lorda garage sub. 736 mq. 21.87

Superficie lorda garage sub. 738 mq. 25.45

Superficie lorda garage sub. 739 mq. 26.49

Superficie calpestabile appartamento **1** sub. 725 mq. 83.26

Superficie calpestabile appartamento **2** sub. 727 mq. 111.33

Superficie calpestabile appartamento **3** sub. 729 mq. 52.17

Superficie calpestabile appartamento **4** sub. 730 mq. 75.39

Superficie calpestabile appartamento **5** sub. 731 mq. 82.47

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

- SUB 725 - (100.87 + 9.86) = mq. **110.73**
- SUB: 727 – (127.93 + 2.10) = mq. **130.03**
- SUB. 729 – (59.78 + 1.89) = mq. **61.67**
- SUB. 730 – (91.32 + 10.25) = mq. **101.57**

- SUB. 731 – $(104.22 + 6.07) = \text{mq. } 110.29$

$\text{mq. } 110.73 + 130.03 + 61.67 + 101.57 + 110.29 + 21.87 + 25.45 + 26.49$

$= \text{mq. } 580.10$

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- balconi/terrazzi al 30% - 10%
- garage al 100%

CALCOLO SUP. ACCESSORIA RIDOTTA:

- SUB. 725 : $\text{mq. } 25 \times 30\% + \text{mq. } 23.65 \times 10\% = \text{mq. } 9.86$
- SUB. 727: $\text{mq. } 7.00 \times 30\% = \text{mq. } 2.10$
- SUB. 729: $\text{mq. } 6.30 \times 30\% = \text{mq. } 1.89$
- SUB. 730: $\text{mq. } 25 \times 30\% + 27.49 \times 10\% = \text{mq. } 10.25$
- SUB. 731: $\text{mq. } 20.24 \times 30\% = \text{mq. } 6.07$

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare, ragguagliata dalla superficie relativa di accessori e pertinenze (terreno), secondo criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI (catastalmente distinti): garage

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto alla data dei sopralluoghi

❖ **Caratteristiche del fabbricato**

Le caratteristiche del fabbricato sono state descritte ai punti 1 e 2

❖ **Componenti edilizie alloggio**

Le componenti edilizie dell'alloggio è stata descritta ai punti 1 e 2

❖ **Caratteristiche impianti**

Le caratteristiche degli impianti sono state descritte ai punti 1 e 2

❖ **Caratteristiche e tipologie esterne ed interne comuni**

Le caratteristiche esterne sono state descritte ai punti 1 e 2

La distribuzione interna dei singoli appartamenti, l'arieggiamento e la funzionalità dell'alloggio sono da considerarsi sufficienti/buone, come pure lo stato di manutenzione, sia delle unità che dell'intero complesso.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differentemente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia e Milano

Conservatoria dei RR.II. di Pavia

Ufficio tecnico di Binasco e Casorate Primo

Osservatori del mercato immobiliare

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

8.3. Valutazione delle superfici

Le superfici delle parti comuni non sono state inserite nella presente relazione, in quanto facenti parte dell'intero complesso a cui fanno carico anche altre unità non oggetto della presente relazione.

I balconi/terrazzi sono state inserite con le unità e ridotte dei loro coefficienti.

IL VALORE DI MERCATO PER LE SOLE UNITA' ABITATIVE E' STATO ABBATTUTO DEL 14% IN QUANTO COME DESCRITTO PRECEDENTEMENTE, MANCANTE DI ALCUNE OPERE INTERNE.

CALCOLO €. 2.000,00 X 14% = €.

 1.740,00 al mq.

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
Appartamento 1 <u>sub. 725 P1</u>	110.73	€.	compresi	€.

Appartamento 2 sub. 727 P1	130.03	€. 1.720,00	compresi	€. 223.651,60
Appartamento 3 sub. 729 P1	61.67	€. 1.720,00	compresi	€. 106.072,40
Appartamento 4 sub. 730 P1	101.57	€. 1.720,00	compresi	€. 174.700,40
Appartamento 5 sub. 731 P2	110.29	€. 1.720,00	compresi	€. 189.698,80
Garage Sub. 736	21.87	€. 1.150,00	*****	€. 25.150,50
Garage Sub. 738	25.45	€. 1.150,00	*****	€. 29.267,50
Garage Sub. 739	26.49	€. 850,00	*****	€. 22.516,50
Terreno Map. 1129	5.480	€. 76,45	*****	€. 418.946,00

LOTTO 1 APPARTAMENTO sub 725	€. 190.455,60
LOTTO 2 APPARTAMENTO sub 727	€. 223.651,60
LOTTO 3 APPARTAMENTO sub 729	€. 106.072,40
LOTTO 4 APPARTAMENTO sub 730	€. 174.700,40
LOTTO 5 APPARTAMENTO sub 731	€. 189.698,80
LOTTO 6 Garage sub 736	€. 25.150,50
LOTTO 7 Garage Sub. 738	€. 29.267,50

LOTTO 8 Garage Sub. 739	€. 22.516,50
LOTTO 9 Terreno map. 1129	€. 418.946,00

TOTALE COMPLESSIVO DEI 9 LOTTI €. 1.380.459,30

Valore complessivo dei lotti: €. **1.380.459,30** (Euro
unmilionetrecentottantamilaquattrocentocinquantanove/30)

Valore della quota di 1000/1000: €. **1.380.459,30** (Euro
unmilionetrecentottantamilaquattrocentocinquantanove/30)

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima per i 9 LOTTI €. 1.380.459,30=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **207.068,89**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso : €. 0,00

Spese condominiali insolute alla data della perizia €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, € **13.900,00**

8.5. Prezzo base d'asta dei 9 lotti

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **1.159.490,40**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1 per €. 190.455,60=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **28.568,34**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni

ed adeguamenti	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso :	€.	0,00
Spese condominiali insolute alla data della perizia	€.	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale,	€	1.000,00

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 1

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: € **160.887,26**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2 per € 223.651,60=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. € **33.547,74**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso :	€.	0,00
Spese condominiali insolute alla data della perizia	€.	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale,	€	1.000,00

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 2

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: € **189.103,86**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 3 per € 106.072,40=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **15.910,86**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti €. 0,00
 Decurtazione per lo stato di possesso : €. 0,00
 Spese condominiali insolute alla data della perizia €. 0,00
 Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna
 Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno
 Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, € **3.300,00**

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 3

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **86.861,54**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 4 per € 174.700,40=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. € **26.205,06**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti €. 0,00
 Decurtazione per lo stato di possesso : €. 0,00
 Spese condominiali insolute alla data della perizia €. 0,00
 Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna
 Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno
 Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, € **3.300,00**

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 4

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: € **145.195,34**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 5 per € 189.698,80=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. € 28.454,82

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso :	€.	0,00
Spese condominiali insolute alla data della perizia	€.	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale,	€	3.300,00

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 5

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: € 157.943,98

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 6 per € 25.150,50=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. € 3.772,57

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso :	€.	0,00
Spese condominiali insolute alla data della perizia	€.	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale,	€	0,00

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 6

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **21.377,93**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 7 per € 29.267,50=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **4.390,12**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso :	€.	0,00
Spese condominiali insolute alla data della perizia	€.	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale,	€	0,00

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 7

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **24.877,37**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 8 per € 22.516,50=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **3.377,47**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso :	€.	0,00
Spese condominiali insolute alla data della perizia	€.	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti		nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale,	€.	2.000,00

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 8

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **17.139,02**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 9 per €. 418.946,00=

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **62.841,90**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni

ed adeguamenti €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso : €. 0,00

Spese condominiali insolute alla data della perizia €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti nessuna

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, €. 0,00

8.5. Prezzo base d'asta LOTTO 9

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **356.104,10**

RIEPILOGO FINALE

VALORE TOTALE LOTTO "1" €. 190.455,60
VALORE TOTALE LOTTO "2" €. 223.651,60
VALORE TOTALE LOTTO "3" €. 106.072,40
VALORE TOTALE LOTTO "4" €. 174.700,40
VALORE TOTALE LOTTO "5" €. 189.698,80
VALORE TOTALE LOTTO "6" €. 25.150,50
VALORE TOTALE LOTTO "7" €. 29.267,50
VALORE TOTALE LOTTO "8" €. 22.516,50

VALORE TOTALE LOTTO "9" €. 418.946,00
VALORE COMPLESSIVO DEI NOVE LOTTI ... €. 1.380.459,30
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "1" €. 160.887,26
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "2" €. 189.103,86
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "3" €. 86.861,54
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "4" €. 145.195,34
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "5" €. 157.943,98
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "6" €. 21.377,93
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "7" €. 24.877,37
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "8" €. 17.139,02
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "9" €. 356.104,10
PREZZO BASE D'ASTA DEI NOVE LOTTI €. 1.159.489,40

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E per ogni chiarimento.

Gambolò

Il C.T.U

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo