



TRIBUNALE DI PAVIA
Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. **Francesco Rocca**
procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. N. 411/2019**
custode giudiziario:

IVG Pavia-Lodi Tel 0382539013 e-mail immobiliare@ivgpavialodi.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
SECONDO ESPERIMENTO

L'Avv. Annamaria SILVANO, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data con ordinanza in data 02.08.2021 e successivo provvedimento del 19.06.2024, dà preliminarmente atto del fatto che alcune porzioni immobiliari non pignorate ma oggetto della procedura concorsuale pendente avanti il Tribunale di Milano, R.G.F. 78/2022, previa autorizzazione del Giudice Delegato, saranno vendute in sede di procedura esecutiva immobiliare costituendo un unico complesso immobiliare.

IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SIA PER LA PORZIONE OGGETTO DI
PIGNORAMENTO SIA PER LA PORZIONE OGGETTO DI FALLIMENTO

In Comune di Casarile (MI), via Leonardo da Vinci civico 2, compendio immobiliare composto da un fabbricato a tipologia in linea composto da un piano terra con sette unità immobiliari a destinazione commerciale alcune con pertinenze cortilizie e portici, cortile comune con 49 posti auto scoperti delimitato su quattro lati da recinzione, da un piano primo e secondo a destinazione ricettiva (albergo) con 80 unità residenziali con angolo cottura, bagno e balcone distribuiti in cinque blocchi in successione con interposti vani scala e ascensori, da un piano terzo di sottotetto con 14 locali deposito ognuno con terrazzi, da un piano interrato con 26 posti auto e 40 box auto, 2 depositi e 1 locale tecnico (cabina Enel), 2 aree per sosta auto, corsello comune centrale accessibile da due rampe carraie poste alle estremità nord e sud del fabbricato con ingressi sulla via Pietro Mascagni snc.

Il compendio immobiliare è composto al piano terra da quattro negozi (C/1), una reception con bar (D/2), parte della struttura ricettiva con sviluppo ai piani superiori, un'unità immobiliare commerciale (D/8) ex asilo e un'unità immobiliare composta da locali per esercizi sportivi (D/6).

A completamento del piano terra, individuati catastalmente lungo la recinzione che separa il cortile comune (CF Fg 8 mapp. 169 sub 1) dal parcheggio pubblico (CT Fg mapp. 267), 49 posti auto scoperti (CF Fg 8 mapp. 169 da sub 701 a sub 749 ambo compresi); nel cortile antistante alla via Pietro Mascagni un'area urbana (CF Fg 8 mapp. 169 sub 752) fisicamente indivisa dal cortile comune e tre aree ad uso esclusivo di pertinenza ad altrettante unità immobiliari del piano terra (mapp. 169 sub 501, mapp. 169 sub 4, mapp. 169 sub 3, tutte al Fg 8 in CF).

Al piano primo e secondo, unica unità immobiliare (D/2) composta da 80 unità residenziali (minialloggi) con angolo cottura, bagno e balcone distribuiti da corridoi centrali accessibili dai vani scala con ascensori e quattro piccoli depositi, due per piano (CF Fg 8 mapp. 169 subalterni 7, 8, 9, 10) posti sulle teste nord e sud del fabbricato con accesso dalle scale di sicurezza esterne (sub 1) o dai corridoi centrali.

Al piano terzo 14 unità immobiliari ad uso deposito (CF mapp. 169 subalterni da 83 a 96 ambo compresi, cat. C/2), ognuna con terrazza e accessibili dai disimpegni (subalterni 97, 98, 99, 100 bcnc mapp. 169 Fg 8 CF) serviti dai vani scala e ascensori comuni (sub 1).

Al piano interrato, 40 box auto e 26 posti auto, oltre a due aree di pertinenza dell'unità ricettiva (CF Fg 8 mapp. 169 sub 3), a 2 locali deposito (CF mapp. 169 subalterni 54, 75), 1 cabina Enel (CF mapp. 169 sub 82) e 1 locale di pertinenza al ristorante-pizzeria del piano terra (CF mapp. 169 sub 501).

Sono comprese nella massa immobiliare descritta le parti comuni CF Fg 8 mapp. 169 subalterno 1 ai piani S1-T-1-2 e 3 solo vano scala, subalterni 97, 98, 99, 100 in CF Fg 8 disimpegni di accesso al piano 3.

Il compendio immobiliare, analizzato e valutato dal perito estimatore Arch. Silvio Bellotti, sarà venduto in n. 9 lotti, come descritti nella perizia di stima deposita agli atti della procedura esecutiva in data 24.04.2024 e successiva integrazione in data 17.06.2024.

Si dà inoltre atto del fatto che le unità immobiliari poste in vendita attualmente non sono costituite in condominio, in quanto appartenenti ad un'unica proprietà. Qualora i singoli lotti dovessero essere aggiudicati a soggetti tra loro differenti, si dovrà provvedere alla costituzione del condominio e alla formazione di tabelle millesimali per la disciplina e assegnazione millesimale delle parti comuni.

Da ultimo si specifica che il curatore fallimentare della procedura ha esercitato l'opzione per l'applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 10 comma 8 ter DPR 633/1972, pertanto tutti i trasferimenti immobiliari saranno maggiorati da IVA nell'aliquota prevista per le rispettive categorie e, se del caso, ricorrendone i presupposti, con applicazione del reverse charge.

---oOo---

AVVISA CHE

tramite il portale

www.garavirtuale.it (EDICOM)

LOTTO 2 il giorno 6 maggio 2025, alle ore 9.30,

LOTTO 3 il giorno 6 maggio 2025, alle ore 10.30,

LOTTO 4 il giorno 6 maggio 2025, alle ore 11.30,

LOTTO 6 il giorno 6 maggio 2025, alle ore 12.30,

LOTTO 7 il giorno 6 maggio 2025, alle ore 15.00,

LOTTO 8 il giorno 6 maggio 2025, alle ore 16.00,

LOTTO 9 il giorno 6 maggio 2025, alle ore 17.00,

avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA'

TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO DUE

in Comune di **Casarile, via Leonardo Da Vinci n. 2.**

Diritto: **quota di 1/1 della piena proprietà**

negozio composto da ampio locale di vendita con quattro vetrine oltre l'ingresso, esposizione su cortile comune con accesso da parcheggio pubblico, due locali ex ufficio e spogliatoi con servizi igienici, superficie commerciale complessiva 470 m2 circa.

Il lotto è composto da: locale con quattro vetrine oltre all'ingresso principale, accesso ai due uffici e agli spogliatoi e servizi, esposizione est sul cortile comune; disimpegno con accesso dal locale precedente, due uffici con esposizione ovest e accessi su via Pietro Mascagni; disimpegno con accesso dal locale principale, accesso agli spogliatoi e servizi, esposizione ovest e accesso su via Pietro Mascagni.

I beni risultano censiti in N.C.E.U. del Comune di Casarile come segue:

Foglio 8, mappale 169 sub. 502, cat. C/1, cl. 4, consistenza mq. 433, superficie catastale mq. 469, PT, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 7.826,90.

Originariamente la particella era identificata al fg. 8 mapp. 169 sub. 2, con denuncia di variazione in data 28.11.2018 prot. MI0462029 il sub. 2 è stato soppresso dando origine all'attuale sub. 502 e sub. 501 contiguo e oggetto del precedente lotto 1).

Il fabbricato insistente sulla corrispondente particella 169 del foglio 8 di CT.

Si dà atto che in alcune formalità pregiudizievoli i beni sono identificati con gli originari numeri di mappa.

Confini in unico corpo da nord ad ovest secondo la mappa di catasto:

Vano scala parte comune sub.1; cortile comune sub.1; mapp 169 sub.501 e parte comune sub.1; area comune per accesso da via Pietro Mascagni sub.1.

Accesso: L'accesso si pratica dalla parete vetrata a tutta altezza e dalle quattro vetrine esposte sul cortile comune, quest'ultimo comunicante con il parcheggio pubblico antistante. Altri accessi secondari si praticano dai locali uffici e servizi sul cortile antistante la via Pietro Mascagni.

Stato di possesso dei beni: Il bene risulta occupato con contratto di locazione stipulato tra la procedura esecutiva e il conduttore, con clausola di risoluzione automatica in caso di aggiudicazione.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

L'intero complesso immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

1) Convenzione urbanistica del 22/04/2003 ai nn. 16401/6504 di rep., Massimo Linares notaio, trascritta a Pavia l'8/05/2003 ai nn. 10433/5244 tra Comune di Casarile e "omissis" ; PL del 08/01/2002 n. 195 di rep., parere favorevole della Commissione Edilizia del 26/04/2002. I terreni in CT compresi nel PL sono; al Fg 8 mappali 174 di 280 m2, 175 di 2.110 m2, 176 di 1.290 m2, 177 di 640 m2, 168 di 330 m2, 169 di 2.376 m2, 170 di 1.450 m2, 171 di 94 m2, 172 di 490 m2, 173 di 730 m2 per una superficie catastale complessiva di 9.790 m2. [Si riportano gli articoli principali della convenzione: Art. 3 – Aree per opere di viabilità. Interessano i mapp. 174, 168, 172 per circa 1.100 m2. "Il possesso delle aree verrà trasferito al Comune di Casarile unitamente alla proprietà delle opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare, a seguito del collaudo favorevole delle stesse"; Art. 5 – Parcheggi. La Lottizzante cede senza corrispettivo alcuno al Comune di Casarile l'area della superficie di 602,45 m2 destinata a parcheggio pubblico, in CT al Fg 8 a parte del mapp. 170 (planimetria elaborato 11). Art. 6 – Quantificazione ed assunzione a carico della Lottizzante dei costi relativi all'urbanizzazione primaria. La Lottizzante si impegna a realizzare, senza scomputare i relativi costi da quanto dovuto per oneri di urbanizzazione: 1) l'ampliamento della carreggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci; realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche, il tutto lungo il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; 2) realizzazione di un parcheggio (di cui al

precedente art. 5); 3) ripristino delle sedi stradali della via Pietro Mascagni manomesse per la creazione degli accessi ai passi carrai.

2) Voltura Convenzione urbanistica richiesta il 03/03/2008 con n. 2196 di prot. dalla società "omissis"; voltura del 12/03/2008 con n. 2522 di prot. alla società omissis.

3) Permesso di Costruire PE CN0312 n. 12/2003 n. 6141 di prot. del 22/03/2004. Titolare: omissis. Oggetto: "Edificio ricettivo destinato a residence con spazi ad uso commerciale e boxes e richiesta di realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo oneri, Lr 60/77 sito a Casarile". Fg 8 mappali 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177.

4) DIA del 26/04/2004 n. 003521 di prot. Titolare: omissis. Oggetto: "Variante al PdC n. 12/2003 del 23/03/2004". [Nuova sistemazione degli spazi commerciali a piano terra riservando il primo e secondo piano esclusivamente al residence].

5) Denuncia opere in c.a. n. 004000 di prot. del 10/05/2004, nomina collaudatore e accettazione.

6) Collaudo statico delle strutture per costruzione edificio uso residence del 14/07/2006, pratica c.a. 0010123 del 06/10/2005.

7) Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità parziale del 30/06/2006 n. 6631 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Asilo nido sito al piano terreno di edificio adibito a residence. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005. Ultimazione lavori: 28/06/2006.

8) DIA PE n. 38/2006 n. 0007328 di prot. del 21/07/2006. Titolare: omissis. Oggetto: "Variante in sanatoria non essenziale per opere di manutenzione straordinaria in locali di sottotetto a destinazione magazzini senza permanenza di persone. Le opere principali riguardano la rettifica del profilo di copertura dell'edificio senza mutare quota altimetrica alle solette rispetto a quanto finora protocollato. Con l'esecuzione dei lavori descritti si realizzano n. 14 depositi senza permanenza di persone, accessori all'attività di residence. Un terrazzo continuo perimetrale, compreso nell'ambito della copertura, consentirà di elevare i materiali da stoccare all'interno degli stessi, mediante l'ausilio di piattaforme elevatrici, senza dovere utilizzare ed intralciare i corpi scala".

9) DIA PE n. 59/2006 n. 0010653 di prot. del 07/11/2006. Titolare: omissis. Oggetto: Manutenzione straordinaria "Variante finale in corso d'opera per la rettifica di posizione dei tavolati interni al piano terreno, al piano primo e al piano secondo, senza incidenza sui parametri generali di superficie, volume e altezza".

[Variante al PdC n. 12/2003 e alla DIA n. 003521 di prot. del 26/04/2004 e DIA n. 000364 di prot. del 12/04/2005 per la realizzazione di residence inserito nel PL n. 17].

10) Attestazione Comando Provinciale VVF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960 del 18/12/2006. Titolare: omissis Rilascio Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e Richiesta DIA di Inizio Attività.

11) Dichiarazione di fine lavori del 21/12/2006. Titolare: omissis.

12) CF Costituzione di fabbricato urbano n. MI0799710 di prot. del 22/12/2006, tipo mappale n. 759909/2006.

13) Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità generale del 29/12/2006 n. 12303 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Destinazione residence con esercizi commerciali al piano terreno. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005, DIA n. 7328 di prot. 21/07/2006, DIA n. 10653 del 07/11/2006.

14) Sopralluogo e diniego CPI del 10/05/2007 Comando Provinciale VVFF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960.

15) Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 28/11/2011 – Modifica alla Convenzione Urbanistica del 22/04/2003 per l'attuazione del PL n. 17. [La modifica alla Convenzione urbanistica prevede l'acquisizione al patrimonio comunale a titolo gratuito dei terreni al Fg 8 mapp. 171 di 94 m2, mapp. 267 di 1.230 m2 (parcheggio pubblico), oltre ai terreni già previsti in convenzione di cui mapp. 168 di 330 m2, mapp. 172 di 490 m2, mapp. 174 di 280 m2 con rispettive opere di urbanizzazione e lavori di rifacimento manto stradale su via A. Manzoni per 506 m2].

16) Comunicazione di fine lavori (19/01/2012) n. 0000743 di prot. del 25/01/2012. Oggetto: "Opere di urbanizzazione a scomputo oneri per la realizzazione di parcheggi 1 e 2 da cedere al Comune di Casarile, adeguamenti stradali vie adiacenti all'intervento di nuova costruzione a destinazione ricettiva/commerciale e rifacimento manto di usura via Manzoni". Proprietà omissis Fine lavori: 15/12/2006. Segue Certificato di regolare esecuzione.

17) Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 09/02/2012 per l'approvazione certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17. Approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione del 03/04/2012 delle opere di ampliamento della carreggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci con realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche lungo tutto il

tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; realizzazione del parcheggio in via Leonardo da Vinci, ripristino della sede stradale su via Pietro Mascagni manomessa per la creazione degli accessi carrai; asfaltatura della carreggiata sul lato nord della via Leonardo da Vinci (Del. G.C. n. 77 del 10/04/2008); a compensazione della mancata esecuzione di alcune lavorazioni previste in via Leonardo da Vinci, rifacimento di circa 506,00 m2 del tappetino di usura su via A. Manzoni. Il Responsabile del Servizio tecnico certifica che le opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17 puntualmente indicate nella Convenzione urbanistica del 22/04/2003 come modificata dalla Delibera C.C. n. 39 del 28/11/2011 sono state regolarmente eseguite e autorizza lo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 rilasciata in data 17/04/2003.

18) SCIA PE n. 60/2015 n. 0008299 di prot. del 30/10/2015. Titolare: omissis. Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria con frazionamento parziale e fusione di n. 3 uu.ii. senza cambio di destinazione. Fg 8 mapp. 169 sub 750 e 753 [ora sub 755 e sub 756]. Comunicazione di ultimazione lavori (09/11/2015) n. 0000499 di prot. del 18/01/2016. Certificato di collaudo e variazione catastale.

19) Risposta alla richiesta di valutazione cambio di destinazione d'uso dell'immobile residence omissis del 09/03/2016 n. 1909 di prot. [Disponibilità dell'amministrazione comunale di prendere in considerazione la possibilità di cambiare la destinazione d'uso dell'immobile da ricettivo a residenziale con eventuale recupero dei sottotetti esistenti purché l'intervento riguardi l'intero immobile senza soluzione di continuità e con le dovute garanzie economiche di iniziare e terminare l'investimento proposto].

20) SCIA PE n. 70/2018 n. 0007871 del 25/10/2018. Titolare: omissis. Oggetto: diversa distribuzione degli spazi interni. [Divisione in due porzioni del sub 2 mapp. 169 al Fg 8 ex supermercato].

21) Lettera d'intenti della omissis all'Amministrazione Comunale [senza data]. [Richiesta in merito alla possibilità di cambiare la destinazione d'uso da ricettivo a residenziale del fabbricato unitamente al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi in base alla Lr 12/2005 e ss.ii. da realizzare con variante urbanistica a spese omissis con successiva convenzione che comprenda il saldo dei pregressi debiti della stessa nei confronti del Comune di Casarile e a parziale scomputo degli oneri stipula della cessione di parte dell'immobile ristrutturato da quantificare tra le parti da destinare a edilizia abitativa protetta].

22) Certificato di regolare esecuzione. Oggetto: "Opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17". Certificazione del Responsabile del servizio tecnico di regolare esecuzione e autorizzazione allo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 del 17/04/2003.

23) SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Oggetto: “Manutenzione straordinaria– realizzazione ristorante-pizzeria con modifiche interne e di facciata”. Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all’u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

24) CILA n. 30082019-1508 del 09/09/2019. Oggetto: “Variante alla SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Manutenzione straordinaria, opere interne”. Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all’u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

Si richiamano le segnalazioni effettuate dal perito incaricato, Arch. Silvio Bellotti in relazione alle difformità riscontrate dal punto di vista edilizio-urbanistico per diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quando previsto nel titolo abilitativo.

Il perito estimatore precisa che per le difformità riscontrate si dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia con idonea pratica in sanatoria e contestuale regolarizzazione catastale. L’Arch. Bellotti ha poi rilevato la necessità di interventi di verifica degli impianti elettrico, sanitario e di riscaldamento.

Si segnala inoltre che le schede catastali non corrispondono allo stato di fatto esistente.

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale e urbanistica indicata nella perizia di stima redatta dall’Arch. Silvio Bellotti in data 23.04.2024 come integrata in data 17.06.2024, elaborato cui si rimanda anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e che si trova pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it, unitamente alla delega di vendita.

Tutti i costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali e di adeguamento degli impianti saranno a esclusivo e totale carico degli aggiudicatari, senza possibilità di ripetizione degli importi nei confronti della procedura. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore da porre a base d’asta.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell’acquirente fatta eccezione per le obbligazioni portate nel piano di lottizzazione sopra citato per quanto non eseguito dalla debitrice esecutata.

Il tutto come meglio descritto nell’elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net (link reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

al valore d’asta di € 237.975,00 (duecentotrentasettemilanovecentosettantacinque/00)

offerta minima € 178.481,00 (centosettantottomilaquattrocentoottantuno/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00 (mille/00)**

---=oOo=---

LOTTO TRE

in Comune di **Casarile, Via Leonardo Da Vinci n. 2**

Diritto: quota di 1/1 della piena proprietà

Albergo, comprensivo di tutti gli arredi che attualmente vi si trovano collocati, come descritti nell'inventario della curatela fallimentare, composto da reception-bar con portico antistante e area di proprietà esclusiva al piano terra, 40 camere al piano primo e 40 al piano secondo disimpegnate da due corridoi centrali e scale di sicurezza esterne, accesso da quattro disimpegni per piano con vani scala e ascensore con origine dal piano interrato nel quale sono pertinenze due aree di sosta e manovra auto, oltre a tre locali deposito, un locale tecnico (cabina Elettrica), un box auto doppio, 27 posti auto coperti accessibili dal corsello comune con doppio ingresso su via Pietro Mascagni, oltre al terreno incolto di circa mq. 1.510, antistante il complesso immobiliare.

La parte adibita ad albergo si sviluppa dalla reception-bar del piano terra, collocata nel terzo blocco (C) del fabbricato con vano scala e ascensore (sub 1) contigui, ai piani primo e secondo identici per distribuzione dei locali e numero di unità residenziali: corridoio centrale che percorre tutta la lunghezza del fabbricato da sud a nord formando ampi locali disimpegno in corrispondenza dei quattro vani scala con ascensori. Il corridoio centrale, sia al piano primo sia al piano secondo, disimpegna 16 unità residenziali per blocco (80 complessivamente).

Dei quattro disimpegni che interrompono i corridoi centrali ai piani primo e secondo, due comprendono locali di servizio della struttura: stireria, deposito guardaroba e servizi igienici.

I beni risultano censiti in N.C.E.U. del Comune di Casarile come segue:

Foglio 8, mappale 169 sub. 3, cat. D/2, PS1-T-1-2, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 26.354,00.

Foglio 8, mappale 169 sub. 63, cat. C/6, cl. 3, mq. 44, superficie catastale mq. 44, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 97,71.

Foglio 8, mappale 169 sub. 64, cat. C/6, cl. 3, mq. 44, superficie catastale mq. 44, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 97,71.

Foglio 8, mappale 169 sub. 11, cat. C/6, cl. 4, mq. 32, superficie catastale mq. 36, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 82,63.

Foglio 8, mappale 169 sub. 12, cat. C/6, cl. 3, mq. 21, superficie catastale mq. 21, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 46,64.

Foglio 8, mappale 169 sub. 13, cat. C/6, cl. 3, mq. 21, superficie catastale mq. 21, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 46,64.

Foglio 8, mappale 169 sub. 14, cat. C/6, cl. 3, mq. 22, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 48,86.

Foglio 8, mappale 169 sub. 15, cat. C/6, cl. 3, mq. 22, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 48,86.

Foglio 8, mappale 169 sub. 16, cat. C/6, cl. 3, mq. 22, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 48,86.

Foglio 8, mappale 169 sub. 17, cat. C/6, cl. 3, mq. 22, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 48,86.

Foglio 8, mappale 169 sub. 18, cat. C/6, cl. 3, mq. 27, superficie catastale mq. 27, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 59,96.

Foglio 8, mappale 169 sub. 19, cat. C/6, cl. 3, mq. 22, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 48,86.

Foglio 8, mappale 169 sub. 20, cat. C/6, cl. 3, mq. 22, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 48,86.

Foglio 8, mappale 169 sub. 21, cat. C/6, cl. 3, mq. 22, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 48,86.

Foglio 8, mappale 169 sub. 22, cat. C/6, cl. 3, mq. 22, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 48,86.

Foglio 8, mappale 169 sub. 23, cat. C/6, cl. 3, mq. 22, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 48,86.

Foglio 8, mappale 169 sub. 24, cat. C/6, cl. 3, mq. 22, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 48,86.

Foglio 8, mappale 169 sub. 25, cat. C/6, cl. 3, mq. 21, superficie catastale mq. 21, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 46,64.

Foglio 8, mappale 169 sub. 26, cat. C/6, cl. 3, mq. 21, superficie catastale mq. 21, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 46,64.

Foglio 8, mappale 169 sub. 27, cat. C/6, cl. 3, mq. 21, superficie catastale mq. 21, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 46,64.

Foglio 8, mappale 169 sub. 28 cat. C/6, cl. 3, mq. 22, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 48,86.

Foglio 8, mappale 169 sub. 29, cat. C/6, cl. 3, mq. 21, superficie catastale mq. 21, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 46,64.

Foglio 8, mappale 169 sub. 75, cat. C/2, cl. 3, mq. 21, superficie catastale mq. 24, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 48,81.

Foglio 8, mappale 169 sub. 76, cat. C/6, cl. 3, mq. 20, superficie catastale mq. 20, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 44,42.

Foglio 8, mappale 169 sub. 77, cat. C/6, cl. 3, mq. 21, superficie catastale mq. 21, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 46,64.

Foglio 8, mappale 169 sub. 78, cat. C/6, cl. 3, mq. 21, superficie catastale mq. 21, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 46,64.

Foglio 8, mappale 169 sub. 79, cat. C/6, cl. 3, mq. 21, superficie catastale mq. 21, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 46,64.

Foglio 8, mappale 169 sub. 80, cat. C/6, cl. 3, mq. 21, superficie catastale mq. 21, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 46,64.

Foglio 8, mappale 169 sub. 81, cat. C/6, cl. 3, mq. 20, superficie catastale mq. 20, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 44,42.

Foglio 8, mappale 169 sub. 54, cat. C/2, cl. 3, mq. 11, superficie catastale mq. 13, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 25,56.

Foglio 8, mappale 169 sub. 7, cat. C/2, cl. 3, mq. 18, superficie catastale mq. 21, P1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 41,83.

Foglio 8, mappale 169 sub. 8, cat. C/2, cl. 3, mq. 18, superficie catastale mq. 21, P1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 41,83.

Foglio 8, mappale 169 sub. 9, cat. C/2, cl. 3, mq. 18, superficie catastale mq. 21, P2, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 41,83.

Foglio 8, mappale 169 sub. 10 cat. C/2, cl. 3, mq. 18, superficie catastale mq. 21, P2, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 41,83.

Foglio 8, mappale 169 sub. 82 cat. D/1, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 340,00.

I fabbricati insistono sul corrispondente mappale 169 del foglio 8 di CT.

Il sedime di pertinenza risulta identificato in C.T come segue:

Foglio 8, mappale 266, qualità seminativo irriguo, cl. 1, are 15, ca 10, R.D. Euro 17,16, R.A. Euro 14,43.

Il mappale deriva dalla variazione degli originari mappali 61 e 62 di CT, con frazionamento del 30.11.1998 n. 65584.1/1998 il mappale 61 è stato soppresso e ha generato, tra gli altri, il mapp. 170, come pure, con il medesimo frazionamento il mapp. 62 è stato soppresso ed ha generato, tra gli altri, il mapp. 176. Con successivo frazionamento del 24.06.2011 n. MI0574333, il mapp. 170 è stato soppresso ed ha generato i mapp. 262 e 263; con il medesimo frazionamento anche il mapp. 176 è stato soppresso ed ha generato i mapp. 264 e 265; con la medesima pratica catastale i mappali 262 e 264 sono stati fusi tra loro a generare il mappale 266 attuale. Sempre con il medesimo frazionamento Prot. N. MI0574333 del 24.06.2011 anche le particelle 263 e 265 sono state tra loro fuse a generare il mappale 267 (area di parcheggio pubblico contiguo alla particella 266).

Si dà atto che in alcune formalità pregiudizievoli i beni sono identificati con gli originari numeri di mappa.

Confini in unico corpo da nord ad ovest secondo la mappa di catasto:

del mapp. 169 **sub 3** cat. D/2 p. S1T12 – albergo, comprende porzioni disposte su quattro piani:

- porzioni al piano interrato

deposito aperto su due lati a fianco alla rampa carraia con origine dalla via Pietro Mascagni (testa nord) Nord: corsello comune sub 1; Est: posto auto sub 81; Sud: muratura controterra; Ovest: rampa carraia sub 1 per ingresso da via Pietro Mascagni

area di proprietà con accesso dal corsello comune: Nord: corsello comune sub 1; Est: box auto sub 74 e deposito sub 75; Sud: muratura controterra; Ovest: accesso ascensore e scala di salita al p. T sub 1.

area di proprietà con accesso dal corsello comune: Nord: corsello comune sub 1; Est: accesso ascensore e scala di salita al p. T sub 1 e muratura controterra; Sud: muratura controterra; Ovest: box auto sub 55, deposito sub 75 con locale tecnico.

- porzioni al piano terra

bar e reception con portico est e ovest: Nord: ex asilo sub 4, cortile comune sub 1; Est: portico e locale accesso vano scala sub 1; Sud: cortile comune sub 1 su via Pietro Mascagni; Ovest: ex asilo sub 4.

area ad uso esclusivo (cortile ovest su via Pietro Mascagni): Nord: area ad uso esclusivo sub 4; Est: cortile comune sub 1; Sud: cortile comune sub 1; Ovest: recinzione comune su via Pietro Mascagni

- porzione al piano primo

Nord: scala esterna sub 1 e locale deposito sub 8; Est: vuoto su cortile comune sub 1; Sud: vano scala esterno sub 1 e locale deposito sub 7; Ovest: vuoto su cortile comune sub 1.

- porzione al piano secondo

Nord: scala esterna sub 1 e locale deposito sub 10; Est: vuoto su cortile comune sub 1; Sud: scala esterna sub 1 e locale deposito sub 9; Ovest: vuoto su cortile comune sub 1.

- unità immobiliari comprese nel Lotto 3 al piano interrato

Del mapp. 169 **sub 63** cat. C/6 p. S1 – area posti auto coperti: Nord: corsello comune sub 1; Est: box auto sub 62 e muratura controterra; Sud: muratura controterra; Ovest: area posti auto coperti sub 64.

Del mapp. 169 **sub 64** cat. C/6 p. S1 – area posti auto coperti: Nord: corsello comune sub 1; Est: area posti auto coperti sub 63; Sud: area posti auto coperti sub 63; Ovest: box auto sub 65 e muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 11** cat. C/6 p. S1 – box auto: Nord: muratura controterra; Est: posto auto sub 12; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: muratura controterra e rampa sub 1;

Del mapp. 169 **sub 12** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto. Nord: box auto sub 11 e muratura controterra; Est: posto auto sub 13; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e box auto sub 11.

Del mapp. 169 **sub 13** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto sub 12 e muratura controterra; Est: posto auto coperto sub 14; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 12.

Del mapp. 169 **sub 14** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto sub 13 e muratura controterra; Est: posto auto coperto sub 15; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 13.

Del mapp. 169 **sub 15** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto sub 14 e muratura controterra; Est: posto auto coperto sub 16; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 14.

Del mapp. 169 **sub 16** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto sub 15 e muratura controterra; Est: posto auto coperto sub 17; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 15.

Del mapp. 169 **sub 17** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto sub 16 e muratura controterra; Est: posto auto coperto sub 18; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 16.

Del mapp. 169 **sub 18** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto sub 17 e muratura controterra; Est: posto auto coperto sub 19; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 17.

Del mapp. 169 **sub 19** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto sub 18 e muratura controterra; Est: posto auto coperto sub 20; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 18.

Del mapp. 169 **sub 20** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto sub 19 e muratura controterra; Est: posto auto coperto sub 21; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 19.

Del mapp. 169 **sub 21** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto sub 20 e muratura controterra; Est: posto auto coperto sub 22; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 20.

Del mapp. 169 **sub 22** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto sub 23 e muratura controterra; Est: posto auto coperto sub 24; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 23.

Del mapp. 169 **sub 23** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto sub 22 e muratura controterra; Est: posto auto coperto sub 24; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 22.

Del mapp. 169 **sub 24** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto sub 23 e muratura controterra; Est: posto auto coperto sub 25; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 23.

Del mapp. 169 **sub 25** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto sub 24 e muratura controterra; Est: vano scala comune sub 1 con ascensore e locale tecnico (bcnc); Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 24.

Del mapp. 169 **sub 26** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: vano scala comune sub 1 con ascensore e locale tecnico (bcnc), muratura controterra; Est: posto auto coperto sub 27; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e vano scala comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 27** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto coperto sub 26; Est: posto auto coperto sub 28; sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 26.

Del mapp. 169 **sub 28** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto coperto sub 27;

Est: posto auto coperto sub 29; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 27.

Del mapp. 169 **sub 29** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: posto auto coperto sub 28;

Est: posto auto coperto sub 30; Sud: corsello comune sub 1; Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 28.

Del mapp. 169 **sub 75** cat. C/2 p. S1 – deposito: Nord: area di proprietà sub 3 e box auto sub 74;

Est: muratura controterra; Sud: muratura controterra; Ovest: area di proprietà sub 3.

Del mapp. 169 **sub 76** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 77; Est: vano scala comune sub 1 con ascensore e locale tecnico (bcnc); Sud: vano scala comune sub 1; Ovest: posto auto coperto sub 77.

Del mapp. 169 **sub 77** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 78; Est: posto auto coperto sub 76; Sud: vano scala comune sub 1; Ovest: posto auto coperto sub 78.

Del mapp. 169 **sub 78** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 79; Est: posto auto coperto sub 77; Sud: muro controterra; Ovest: posto auto coperto sub 79.

Del mapp. 169 **sub 79** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 80; Est: posto auto coperto sub 78; Sud: muro controterra; Ovest: posto auto coperto sub 80.

Del mapp. 169 **sub 80** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 81; Est: posto auto coperto sub 79; Sud: muro controterra; Ovest: posto auto coperto sub 81.

Del mapp. 169 **sub 81** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto: Nord: corsello comune sub 1 e deposito sub 3; Est: posto auto coperto sub 80; Sud: muro controterra; Ovest: posto auto coperto sub 80.

Del mapp. 169 **sub 54** cat. C/2 p. S1 – deposito: Nord: locale tecnico comune sub 1; Est: area di proprietà sub 3; Sud: muro controterra; Ovest: muro controterra.

-unità immobiliari comprese nel Lotto 3 al piano primo

Del mapp. 169 **sub 7** cat. C/2 p. 1 – deposito (testa sud): Nord: scala esterna sub 1; Est: vuoto su comune sub 1; Sud: vuoto su comune sub 1; Ovest: unità immobiliare sub 3.

Del mapp. 169 **sub 8** cat. C/2 p. 1 – deposito (testa nord): Nord: scala esterna sub 1; Est: unità immobiliare sub 3; Sud: vuoto su comune sub 1; Ovest: vuoto su comune sub 1.

-unità immobiliari comprese nel Lotto 3 al piano secondo

Del mapp. 169 **sub 9** cat. C/2 p. 2 – deposito (testa sud): Nord: scala esterna sub 1; Est: vuoto su comune sub 1; Sud: vuoto su comune sub 1; Ovest: unità immobiliare sub 3.

Del mapp. 169 **sub 10** cat. C/2 p. 2 – deposito (testa nord): Nord: scala esterna sub 1; Est: unità immobiliare sub 3; Sud: vuoto su comune sub 1; Ovest: vuoto su comune sub 1.

-unità immobiliari comprese nel Lotto 3 al piano interrato

Del mapp. 169 **sub 82** cat. D/1 p. S1 – centralina Enel: Nord: muratura controterra; Est: muratura controterra; Sud: ente comune sub 1 per accesso locale; Ovest: locale contatori ente comune sub 1.

-unità immobiliari comprese nel Lotto 3, terreno in CT

Del mapp. 266 di CT: Nord: mapp. 184; Est: cavo colatore Navigliaccio; Sud: marciapiede mapp. 171; ovest: parcheggio pubblico mapp. 267.

Accesso: L'accesso si pratica da via Leonardo Da Vinci n. 2 mediante cancello carraio che delimita il cortile comune (sub.1) oppure dal parcheggio pubblico attraverso altro cancello carraio ricavati nella recinzione del compendio immobiliare e altri due ingressi pedonali. Sulla via Pietro Mascagni sono collocati due cancelli carrai con rampe di accesso al piano interrato. L'accesso pedonale al lotto avviene tramite il portico posto al piano terra antistante alla parte vetrata a tutta altezza (scale e ascensore sub.1) e al blocco C; quest'ultimo comprende il locale reception-bar con doppia esposizione (est-ovest) collegato ad un piccolo locale che precede il vano scala con ascensore (sub.1)

L'accesso alle unità residenziali della struttura ricettiva avviene da tutti i vani scala con ascensori con origine dal piano interrato o dal cortile comune sub. 1.

Stato di possesso dei beni: Il complesso immobiliare risulta libero, fatta eccezione per l'autorimessa al mapp. 169 sub. 28, occupata senza titolo opponibile alla procedura esecutiva.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

L'intero complesso immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

1) Convenzione urbanistica del 22/04/2003 ai nn. 16401/6504 di rep., Massimo Linares notaio, trascritta a Pavia l'8/05/2003 ai nn. 10433/5244 tra Comune di Casarile e "omissis"; PL del 08/01/2002 n. 195 di rep., parere favorevole della Commissione Edilizia del 26/04/2002. I terreni in CT compresi nel PL sono; al Fg 8 mappali 174 di 280 m², 175 di 2.110 m², 176 di 1.290 m², 177 di 640 m², 168 di 330 m², 169 di 2.376 m², 170 di 1.450 m², 171 di 94 m², 172 di 490 m², 173 di 730 m² per una superficie catastale complessiva di 9.790 m². [Si riportano gli articoli principali della convenzione: Art. 3 – Aree per opere di viabilità. Interessano i mapp. 174, 168, 172 per circa 1.100 m². "Il possesso delle aree verrà trasferito al Comune di Casarile

unitamente alla proprietà delle opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare, a seguito del collaudo favorevole delle stesse”; Art. 5 – Parcheggio. La Lottizzante cede senza corrispettivo alcuno al Comune di Casarile l’area della superficie di 602,45 m2 destinata a parcheggio pubblico, in CT al Fg 8 a parte del mapp. 170 (planimetria elaborato 11). Art. 6 – Quantificazione ed assunzione a carico della Lottizzante dei costi relativi all’urbanizzazione primaria. La Lottizzante si impegna a realizzare, senza scomputare i relativi costi da quanto dovuto per oneri di urbanizzazione: 1) l’ampliamento della careggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci; realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche, il tutto lungo il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; 2) realizzazione di un parcheggio (di cui al precedente art. 5); 3) ripristino delle sedi stradali della via Pietro Mascagni manomesse per la creazione degli accessi ai passi carrai.

2) Voltura Convenzione urbanistica richiesta il 03/03/2008 con n. 2196 di prot. dalla società “omissis”; voltura del 12/03/2008 con n. 2522 di prot. alla società omissis.

3) Permesso di Costruire PE CN0312 n. 12/2003 n. 6141 di prot. del 22/03/2004. Titolare: omissis. Oggetto: “Edificio ricettivo destinato a residence con spazi ad uso commerciale e boxes e richiesta di realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo oneri, Lr 60/77 sito a Casarile”. Fg 8 mappali 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177.

4) DIA del 26/04/2004 n. 003521 di prot. Titolare. omissis Oggetto: “Variante al PdC n. 12/2003 del 23/03/2004”. [Nuova sistemazione degli spazi commerciali a piano terra riservando il primo e secondo piano esclusivamente al residence].

5) Denuncia opere in c.a. n. 004000 di prot. del 10/05/2004, nomina collaudatore e accettazione.

6) Collaudo statico delle strutture per costruzione edificio uso residence del 14/07/2006, pratica c.a. 0010123 del 06/10/2005.

7) Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità parziale del 30/06/2006 n. 6631 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Asilo nido sito al piano terreno di edificio adibito a residence. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005. Ultimazione lavori: 28/06/2006.

8) DIA PE n. 38/2006 n. 0007328 di prot. del 21/07/2006. Titolare: omissis. Oggetto: “Variante in sanatoria non essenziale per opere di manutenzione straordinaria in locali di sottotetto a destinazione magazzini senza permanenza di persone. Le opere principali riguardano la rettifica del profilo di copertura dell’edificio

senza mutare quota altimetrica alle solette rispetto a quanto finora protocollato. Con l'esecuzione dei lavori descritti si realizzano n. 14 depositi senza permanenza di persone, accessori all'attività di residence. Un terrazzo continuo perimetrale, compreso nell'ambito della copertura, consentirà di elevare i materiali da stoccare all'interno degli stessi, mediante l'ausilio di piattaforme elevatrici, senza dovere utilizzare ed intralciare i corpi scala".

9) DIA PE n. 59/2006 n. 0010653 di prot. del 07/11/2006. Titolare: omissis. Oggetto: Manutenzione straordinaria "Variante finale in corso d'opera per la rettifica di posizione dei tavolati interni al piano terreno, al piano primo e al piano secondo, senza incidenza sui parametri generali di superficie, volume e altezza". [Variante al PdC n. 12/2003 e alla DIA n. 003521 di prot. del 26/04/2004 e DIA n. 000364 di prot. del 12/04/2005 per la realizzazione di residence inserito nel PL n. 17].

10) Attestazione Comando Provinciale VVF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960 del 18/12/2006. Titolare: omissis Rilascio Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e Richiesta DIA di Inizio Attività.

11) Dichiarazione di fine lavori del 21/12/2006. Titolare: omissis.

12) CF Costituzione di fabbricato urbano n. MI0799710 di prot. del 22/12/2006, tipo mappale n. 759909/2006.

13) Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità generale del 29/12/2006 n. 12303 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Destinazione residence con esercizi commerciali al piano terreno. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005, DIA n. 7328 di prot. 21/07/2006, DIA n. 10653 del 07/11/2006.

14) Sopralluogo e diniego CPI del 10/05/2007 Comando Provinciale VVFF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960.

15) Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 28/11/2011 – Modifica alla Convenzione Urbanistica del 22/04/2003 per l'attuazione del PL n. 17. [La modifica alla Convenzione urbanistica prevede l'acquisizione al patrimonio comunale a titolo gratuito dei terreni al Fg 8 mapp. 171 di 94 m2, mapp. 267 di 1.230 m2 (parcheggio pubblico), oltre ai terreni già previsti in convenzione di cui mapp. 168 di 330 m2, mapp. 172 di 490 m2, mapp. 174 di 280 m2 con rispettive opere di urbanizzazione e lavori di rifacimento manto stradale su via A. Manzoni per 506 m2].

16) Comunicazione di fine lavori (19/01/2012) n. 0000743 di prot. del 25/01/2012. Oggetto: “Opere di urbanizzazione a scomputo oneri per la realizzazione di parcheggi 1 e 2 da cedere al Comune di Casarile, adeguamenti stradali vie adiacenti all’intervento di nuova costruzione a destinazione ricettiva/commerciale e rifacimento manto di usura via Manzoni”. Proprietà omissis Fine lavori: 15/12/2006. Segue Certificato di regolare esecuzione.

17) Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 09/02/2012 per l’approvazione certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione previste per l’attuazione del PL n. 17. Approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione del 03/04/2012 delle opere di ampliamento della carreggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci con realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche lungo tutto il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; realizzazione del parcheggio in via Leonardo da Vinci, ripristino della sede stradale su via Pietro Mascagni manomessa per la creazione degli accessi carrai; asfaltatura della carreggiata sul lato nord della via Leonardo da Vinci (Del. G.C. n. 77 del 10/04/2008); a compensazione della mancata esecuzione di alcune lavorazioni previste in via Leonardo da Vinci, rifacimento di circa 506,00 m2 del tappetino di usura su via A. Manzoni. Il Responsabile del Servizio tecnico certifica che le opere di urbanizzazione previste per l’attuazione del PL n. 17 puntualmente indicate nella Convenzione urbanistica del 22/04/2003 come modificata dalla Delibera C.C. n. 39 del 28/11/2011 sono state regolarmente eseguite e autorizza lo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 rilasciata in data 17/04/2003.

18) SCIA PE n. 60/2015 n. 0008299 di prot. del 30/10/2015. Titolare: omissis. Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria con frazionamento parziale e fusione di n. 3 uu.ii. senza cambio di destinazione. Fg 8 mapp. 169 sub 750 e 753 [ora sub 755 e sub 756]. Comunicazione di ultimazione lavori (09/11/2015) n. 0000499 di prot. del 18/01/2016. Certificato di collaudo e variazione catastale.

19) Risposta alla richiesta di valutazione cambio di destinazione d’uso dell’immobile residence omissis del 09/03/2016 n. 1909 di prot. [Disponibilità dell’amministrazione comunale di prendere in considerazione la possibilità di cambiare la destinazione d’uso dell’immobile da ricettivo a residenziale con eventuale recupero dei sottotetti esistenti purché l’intervento riguardi l’intero immobile senza soluzione di continuità e con le dovute garanzie economiche di iniziare e terminare l’investimento proposto].

20) SCIA PE n. 70/2018 n. 0007871 del 25/10/2018. Titolare: omissis. Oggetto: diversa distribuzione degli spazi interni. [Divisione in due porzioni del sub 2 mapp. 169 al Fg 8 ex supermercato].

21) Lettera d'intenti della "*omissis*" all'Amministrazione Comunale [senza data]. [Richiesta in merito alla possibilità di cambiare la destinazione d'uso da ricettivo a residenziale del fabbricato unitamente al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi in base alla Lr 12/2005 e ss.ii. da realizzare con variante urbanistica a spese omissis con successiva convenzione che comprenda il saldo dei pregressi debiti della stessa nei confronti del Comune di Casarile e a parziale scomputo degli oneri stipula della cessione di parte dell'immobile ristrutturato da quantificare tra le parti da destinare a edilizia abitativa protetta].

22) Certificato di regolare esecuzione. Oggetto: "Opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17". Certificazione del Responsabile del servizio tecnico di regolare esecuzione e autorizzazione allo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 del 17/04/2003.

23) SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Oggetto: "Manutenzione straordinaria– realizzazione ristorante-pizzeria con modifiche interne e di facciata". Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

24) CILA n. 30082019-1508 del 09/09/2019. Oggetto: "Variante alla SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Manutenzione straordinaria, opere interne". Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

Si richiamano le segnalazioni effettuate dal primo perito incaricato, Arch. Silvio Bellotti in relazione alle difformità riscontrate dal punto di vista edilizio-urbanistico in quanto lo stato di fatto dei beni non corrisponde al titolo abilitativo rilasciato dal Comune (DIA 13/2004 del 26.04.2004 n. 003521), in particolare, al piano interrato i sub da 12 a 29 e da 76 a 81 sono box auto delimitati da murature intermedie, anziché posti auto coperti. Il perito estimatore ha rilevato inoltre un tavolato continuo che separa i sub da 76 a 81 del mapp 169 del fg. 8 dal corsello comune (sub.1), in tale tavolato sono presenti vani porta non adeguati all'accesso alle autovetture

Il perito estimatore precisa che per le difformità riscontrate si dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia con idonea pratica in sanatoria. L'Arch. Bellotti ha inoltre rilevato la necessità di interventi di ristrutturazione edilizia con verifica degli impianti ed eventuale loro rifacimento.

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale e urbanistica indicata nella perizia di stima redatta dall'Arch. in data 23.04.2024 come integrata in data 17.06.2024, elaborato cui si rimanda anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e che si trova pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it, unitamente alla delega di vendita.

Tutti i costi per le necessarie regolarizzazioni saranno a esclusivo e totale carico degli aggiudicatari, senza possibilità di ripetizione degli importi nei confronti della procedura. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore da porre a base d'asta.

Si rappresenta all'utenza che i beni mobili saranno trasferiti senza alcun costo aggiuntivo rispetto al prezzo di aggiudicazione dei beni immobili.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente fatta eccezione per le obbligazioni portate nel piano di lottizzazione sopra citato per quanto non eseguito dalla debitrice esecutata.

Relativamente al solo sub. 82 mapp 169 del fg. 8 esiste servitù di elettrodotto a favore di ENEL distribuzione spa, costituita con atto in data 25.05.2010 Rep. 101345/14529 Notaio Carugati, trascritto a Pavia il 7.06.2010 ai n.ri 10808/6353. La servitù riguarda il locale al piano interrato che assume la destinazione di cabina ENEL; al personale e ai mezzi di trasporto per operazioni necessarie al servizio ENEL è garantita in qualsiasi momento l'accessibilità anche su parti comuni della società oggi esecutata. La durata della servitù è per tutto il tempo in cui ENEL e suoi successori e aventi causa avrà necessità di esercire le apparecchiature installate nel locale indicato; cessato l'uso per il quale è concessa la servitù, il locale tornerà nella piena disponibilità della concedente, previa rimozione delle apparecchiature a cura e spese di ENEL.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net (link reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

al valore d'asta di € 2.077.875,00 (duemilionisettantasettemilaottocentoseptantacinque/00) di cui Euro 20.775,00-ventimilasettecentoseptantacinque/00- per i mappali 169 sub. 7-8-9-10-82 di CF e mapp. 266 di CT, Euro 4.125,00-quattromilacentoventicinque/00- per i mappali 169 sub. 54 e 75 di CF, Euro 2.052.975,00 -duemilionicinquantaduemilanovecentoseptantacinque/00- per i restanti mappali facenti parte del lotto

offerta minima € 1.558.406,00 (unmilione cinquecentocinquantottomilaquattrocentosei/00) di cui Euro 15.581,00-quindicimilacinquecentoottantuno/00- per i mappali 169 sub. 7-8-9-10-82 di CF e mapp. 266 di CT, Euro 3.094,00-tremilanovantaquattro/00- per i mappali 169 sub. 54 e 75 di CF, Euro 1.539.731,00 - unmilione cinquecentotrentanovemilasettecentotrentuno/00- per i restanti mappali facenti parte del lotto.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00 (mille/00)**.

---=oOo=---

LOTTO QUATTRO

in Comune di **Casarile, via Leonardo Da Vinci n. 2.**

Diritto: quota di 1/1 della piena proprietà

Porzione di fabbricato ad uso commerciale sita al piano terra (originariamente utilizzata come asilo infantile), composta da due locali principali con due vetrine su cortile comune e portico, locali di servizio e bagni, con esposizione ovest su altro portico e area ad uso esclusivo sita al confine con la via Mascagni; il tutto sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 148.

I beni risultano censiti in N.C.E.U. del Comune di Casarile come segue:

Foglio 8, mappale 169 sub. 4, cat. D/8, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 1.018,00.

Confini in unico corpo da nord ad ovest secondo la mappa di catasto:

del fabbricato: portico sub.1 e vano scala comune; portico stessa unità immobiliare sub.4; mapp. 169 sub. 3; portico stessa unità immobiliare sub. 4 e cortile comune su via Pietro Mascagni sub.1.

dell'area ad uso esclusivo: cortile comune sub.1 su tre lati; recinzione comune su via Pietro Mascagni.

Accesso: L'accesso si pratica sia dal lato est che dal lato ovest rispettivamente dal cortile principale comune sub.1 e dal cortile comune lungo la via Pietro Mascagni; dandosi atto del fatto che su tale cortile una porzione indivisa, pavimentata, è area ad uso esclusivo del lotto.

Stato di possesso dei beni: Al momento del sopralluogo del perito il bene era libero.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

L'intero complesso immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

1) Convenzione urbanistica del 22/04/2003 ai nn. 16401/6504 di rep., Massimo Linares notaio, trascritta a Pavia l'8/05/2003 ai nn. 10433/5244 tra Comune di Casarile e "omissis" ; PL del 08/01/2002 n. 195 di rep., parere favorevole della Commissione Edilizia del 26/04/2002. I terreni in CT compresi nel PL sono; al Fg 8 mappali 174 di 280 m2, 175 di 2.110 m2, 176 di 1.290 m2, 177 di 640 m2, 168 di 330 m2, 169 di 2.376 m2, 170 di 1.450 m2, 171 di 94 m2, 172 di 490 m2, 173 di 730 m2 per una superficie catastale complessiva di 9.790 m2. [Si riportano gli articoli principali della convenzione: Art. 3 – Aree per opere di viabilità. Interessano i mapp. 174, 168, 172 per circa 1.100 m2. "Il possesso delle aree verrà trasferito al Comune di Casarile unitamente alla proprietà delle opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare, a seguito del collaudo

favorevole delle stesse”; Art. 5 – Parcheggi. La Lottizzante cede senza corrispettivo alcuno al Comune di Casarile l’area della superficie di 602,45 m2 destinata a parcheggio pubblico, in CT al Fg 8 a parte del mapp. 170 (planimetria elaborato 11). Art. 6 – Quantificazione ed assunzione a carico della Lottizzante dei costi relativi all’urbanizzazione primaria. La Lottizzante si impegna a realizzare, senza scomputare i relativi costi da quanto dovuto per oneri di urbanizzazione: 1) l’ampliamento della careggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci; realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche, il tutto lungo il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; 2) realizzazione di un parcheggio (di cui al precedente art. 5); 3) ripristino delle sedi stradali della via Pietro Mascagni manomesse per la creazione degli accessi ai passi carrai.

2) Voltura Convenzione urbanistica richiesta il 03/03/2008 con n. 2196 di prot. dalla società “omissis”; voltura del 12/03/2008 con n. 2522 di prot. alla società omissis.

3) Permesso di Costruire PE CN0312 n. 12/2003 n. 6141 di prot. del 22/03/2004. Titolare: omissis. Oggetto: “Edificio ricettivo destinato a residence con spazi ad uso commerciale e boxes e richiesta di realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo oneri, Lr 60/77 sito a Casarile”. Fg 8 mappali 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177.

4) DIA del 26/04/2004 n. 003521 di prot. Titolare: omissis. Oggetto: “Variante al PdC n. 12/2003 del 23/03/2004”. [Nuova sistemazione degli spazi commerciali a piano terra riservando il primo e secondo piano esclusivamente al residence].

5) Denuncia opere in c.a. n. 004000 di prot. del 10/05/2004, nomina collaudatore e accettazione.

6) Collaudo statico delle strutture per costruzione edificio uso residence del 14/07/2006, pratica c.a. 0010123 del 06/10/2005.

7) Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità parziale del 30/06/2006 n. 6631 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Asilo nido sito al piano terreno di edificio adibito a residence. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005. Ultimazione lavori: 28/06/2006.

8) DIA PE n. 38/2006 n. 0007328 di prot. del 21/07/2006. Titolare: omissis. Oggetto: “Variante in sanatoria non essenziale per opere di manutenzione straordinaria in locali di sottotetto a destinazione magazzini senza permanenza di persone. Le opere principali riguardano la rettifica del profilo di copertura dell’edificio senza mutare quota altimetrica alle solette rispetto a quanto finora protocollato. Con l’esecuzione dei lavori

descritti si realizzano n. 14 depositi senza permanenza di persone, accessori all'attività di residence. Un terrazzo continuo perimetrale, compreso nell'ambito della copertura, consentirà di elevare i materiali da stoccare all'interno degli stessi, mediante l'ausilio di piattaforme elevatrici, senza dovere utilizzare ed intralciare i corpi scala".

9) DIA PE n. 59/2006 n. 0010653 di prot. del 07/11/2006. Titolare: omissis. Oggetto: Manutenzione straordinaria "Variante finale in corso d'opera per la rettifica di posizione dei tavolati interni al piano terreno, al piano primo e al piano secondo, senza incidenza sui parametri generali di superficie, volume e altezza". [Variante al PdC n. 12/2003 e alla DIA n. 003521 di prot. del 26/04/2004 e DIA n. 000364 di prot. del 12/04/2005 per la realizzazione di residence inserito nel PL n. 17].

10) Attestazione Comando Provinciale VVF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960 del 18/12/2006. Titolare: omissis Rilascio Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e Richiesta DIA di Inizio Attività.

11) Dichiarazione di fine lavori del 21/12/2006. Titolare: omissis.

12) CF Costituzione di fabbricato urbano n. MI0799710 di prot. del 22/12/2006, tipo mappale n. 759909/2006.

13) Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità generale del 29/12/2006 n. 12303 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Destinazione residence con esercizi commerciali al piano terreno. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005, DIA n. 7328 di prot. 21/07/2006, DIA n. 10653 del 07/11/2006.

14) Sopralluogo e diniego CPI del 10/05/2007 Comando Provinciale VVFF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960.

15) Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 28/11/2011 – Modifica alla Convenzione Urbanistica del 22/04/2003 per l'attuazione del PL n. 17. [La modifica alla Convenzione urbanistica prevede l'acquisizione al patrimonio comunale a titolo gratuito dei terreni al Fg 8 mapp. 171 di 94 m2, mapp. 267 di 1.230 m2 (parcheggio pubblico), oltre ai terreni già previsti in convenzione di cui mapp. 168 di 330 m2, mapp. 172 di 490 m2, mapp. 174 di 280 m2 con rispettive opere di urbanizzazione e lavori di rifacimento manto stradale su via A. Manzoni per 506 m2].

16) Comunicazione di fine lavori (19/01/2012) n. 0000743 di prot. del 25/01/2012. Oggetto: "Opere di urbanizzazione a scomputo oneri per la realizzazione di parcheggi 1 e 2 da cedere al Comune di Casarile,

adeguamenti stradali vie adiacenti all'intervento di nuova costruzione a destinazione ricettiva/commerciale e rifacimento manto di usura via Manzoni". Proprietà omissis Fine lavori: 15/12/2006. Segue Certificato di regolare esecuzione.

17) Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 09/02/2012 per l'approvazione certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17. Approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione del 03/04/2012 delle opere di ampliamento della carreggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci con realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche lungo tutto il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; realizzazione del parcheggio in via Leonardo da Vinci, ripristino della sede stradale su via Pietro Mascagni manomessa per la creazione degli accessi carrai; asfaltatura della carreggiata sul lato nord della via Leonardo da Vinci (Del. G.C. n. 77 del 10/04/2008); a compensazione della mancata esecuzione di alcune lavorazioni previste in via Leonardo da Vinci, rifacimento di circa 506,00 m2 del tappetino di usura su via A. Manzoni. Il Responsabile del Servizio tecnico certifica che le opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17 puntualmente indicate nella Convenzione urbanistica del 22/04/2003 come modificata dalla Delibera C.C. n. 39 del 28/11/2011 sono state regolarmente eseguite e autorizza lo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 rilasciata in data 17/04/2003.

18) SCIA PE n. 60/2015 n. 0008299 di prot. del 30/10/2015. Titolare: omissis. Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria con frazionamento parziale e fusione di n. 3 uu.ii. senza cambio di destinazione. Fg 8 mapp. 169 sub 750 e 753 [ora sub 755 e sub 756]. Comunicazione di ultimazione lavori (09/11/2015) n. 0000499 di prot. del 18/01/2016. Certificato di collaudo e variazione catastale.

19) Risposta alla richiesta di valutazione cambio di destinazione d'uso dell'immobile residence omissis del 09/03/2016 n. 1909 di prot. [Disponibilità dell'amministrazione comunale di prendere in considerazione la possibilità di cambiare la destinazione d'uso dell'immobile da ricettivo a residenziale con eventuale recupero dei sottotetti esistenti purché l'intervento riguardi l'intero immobile senza soluzione di continuità e con le dovute garanzie economiche di iniziare e terminare l'investimento proposto].

20) SCIA PE n. 70/2018 n. 0007871 del 25/10/2018. Titolare: omissis. Oggetto: diversa distribuzione degli spazi interni. [Divisione in due porzioni del sub 2 mapp. 169 al Fg 8 ex supermercato].

21) Lettera d'intenti della "omissis" all'Amministrazione Comunale [senza data]. [Richiesta in merito alla possibilità di cambiare la destinazione d'uso da ricettivo a residenziale del fabbricato unitamente al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi in base alla Lr 12/2005 e ss.ii. da realizzare con variante

urbanistica a spese omissis con successiva convenzione che comprenda il saldo dei pregressi debiti della stessa nei confronti del Comune di Casarile e a parziale scomputo degli oneri stipula della cessione di parte dell'immobile ristrutturato da quantificare tra le parti da destinare a edilizia abitativa protetta].

22) Certificato di regolare esecuzione. Oggetto: "Opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17". Certificazione del Responsabile del servizio tecnico di regolare esecuzione e autorizzazione allo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 del 17/04/2003.

23) SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Oggetto: "Manutenzione straordinaria– realizzazione ristorante-pizzeria con modifiche interne e di facciata". Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

24) CILA n. 30082019-1508 del 09/09/2019. Oggetto: "Variante alla SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Manutenzione straordinaria, opere interne". Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

Con riferimento al presente lotto il perito estimatore Arch. Silvio Bellotti ha certificato la conformità al titolo abilitativo edilizio e alla scheda catastale. L'Arch. Bellotti ha tuttavia rilevato la necessità di interventi di manutenzione straordinaria con verifica degli impianti ed eventuale loro rifacimento.

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale e urbanistica indicata nella perizia di stima redatta dall'Arch. Silvio Bellotti in data 23.04.2024 come integrata in data 17.06.2024, elaborato cui si rimanda anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e che si trova pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it, unitamente alla delega di vendita.

Gli interventi di manutenzione straordinaria e di rifacimento impianti saranno a esclusivo e totale carico degli aggiudicatari, senza possibilità di ripetizione degli importi nei confronti della procedura. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore da porre a base d'asta.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente fatta eccezione per le obbligazioni portate nel piano di lottizzazione sopra citato per quanto non eseguito dalla debitrice esecutata.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net (link reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

al valore d'asta di € 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento/00)

offerta minima € 61.875,00 (sessantunomilaottocentosettantacinque/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00 (mille/00)**

---=oOo=---

LOTTO SEI

in Comune di **Casarile, Via Leonardo Da Vinci n. 2**

Diritto: quota di 1/1 della piena proprietà

Negoziato composto da reception, disimpegno e bagno collegati a locali per attività sportive consistenti in ingresso-sala di attesa, corridoio, tre sale fitness di cui due collegate a due portici su via Pietro Mascagni, spogliatoi e bagni per genere con annessa area urbana accessibile dai portici; il tutto sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 335 circa.

I beni risultano censiti in N.C.E.U. del Comune di Casarile come segue:

Foglio 8, mappale 169 sub. 754, cat. C/1, cl. 4, mq. 34, superficie catastale mq. 37, PT, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 614,58.

Foglio 8, mappale 169 sub. 755, cat. D/6, PT, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 2.718,00.

Foglio 8, mappale 169 sub. 752, cat. F/1, mq. 107, PT, Via Leonardo Da Vinci snc.

Originariamente i beni erano censiti in NCEU al fg. 8 mapp. 169 sub. 5 di categoria D/8, con denuncia di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni del 17.10.2007 Prot. MI0885574 il mapp. 169 sub. 5 è stato soppresso ed ha generato i mappali 169 sub. 750, 169 sub. 751 e 169 sub. 752 del fg. 8, con denuncia di variazione dell'11.12.2007 Prot. MI1079052 per divisione e cambio d'uso il mapp. 169 sub. 751 è stato subito soppresso ed ha generato i mappali 169 sub. 753 e il mappale 169 sub. 754 che ci riguarda. Parimenti con denuncia di variazione per frazionamento, fusione e cambio di destinazione i mappali 169 sub. 750 e 169 sub. 753 sono stati fusi e soppressi ed hanno generato l'attuale mappale 169 sub. 756 e il mappale 169 sub. 755 oggetto del presente lotto.

Si dà atto che in alcune formalità pregiudizievoli i beni sono identificati con gli originari numeri di mappa.

Confini in unico corpo da nord ad ovest secondo la mappa di catasto:

- Del negozio (mapp. 169 sub. 754): mapp 169 sub 755 e cortile comune sub.1; cortile comune sub. 1; mapp. 169 sub. 756 e sub. 755; mapp. 169 sub. 755.
- Dei locali per attività sportiva (mapp 169 sub. 755): mapp 169 sub.6; cortile comune sub. 1; mapp 169 sub

756 e cortile comune sub.1; cortile comune sub.1 e mapp 169 sub.6.

- Dell'area urbana: cortile comune sub.1 su tre lati; recinzione fabbricato su via Pietro Mascagni

Accesso: L'accesso si pratica dal cortile comune.

Stato di possesso dei beni: Il bene risulta occupato con contratto di locazione stipulato tra la procedura esecutiva e il conduttore, con clausola di risoluzione automatica in caso di aggiudicazione.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

L'intero complesso immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

1) Convenzione urbanistica del 22/04/2003 ai nn. 16401/6504 di rep., Massimo Linares notaio, trascritta a Pavia l'8/05/2003 ai nn. 10433/5244 tra Comune di Casarile e "omissis" ; PL del 08/01/2002 n. 195 di rep., parere favorevole della Commissione Edilizia del 26/04/2002. I terreni in CT compresi nel PL sono; al Fg 8 mappali 174 di 280 m2, 175 di 2.110 m2, 176 di 1.290 m2, 177 di 640 m2, 168 di 330 m2, 169 di 2.376 m2, 170 di 1.450 m2, 171 di 94 m2, 172 di 490 m2, 173 di 730 m2 per una superficie catastale complessiva di 9.790 m2. [Si riportano gli articoli principali della convenzione: Art. 3 – Aree per opere di viabilità. Interessano i mapp. 174, 168, 172 per circa 1.100 m2. "Il possesso delle aree verrà trasferito al Comune di Casarile unitamente alla proprietà delle opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare, a seguito del collaudo favorevole delle stesse"; Art. 5 – Parcheggi. La Lottizzante cede senza corrispettivo alcuno al Comune di Casarile l'area della superficie di 602,45 m2 destinata a parcheggio pubblico, in CT al Fg 8 a parte del mapp. 170 (planimetria elaborato 11). Art. 6 – Quantificazione ed assunzione a carico della Lottizzante dei costi relativi all'urbanizzazione primaria. La Lottizzante si impegna a realizzare, senza scomputare i relativi costi da quanto dovuto per oneri di urbanizzazione: 1) l'ampliamento della carreggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci; realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche, il tutto lungo il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; 2) realizzazione di un parcheggio (di cui al precedente art. 5); 3) ripristino delle sedi stradali della via Pietro Mascagni manomesse per la creazione degli accessi ai passi carrai.

2) Voltura Convenzione urbanistica richiesta il 03/03/2008 con n. 2196 di prot. dalla società "omissis"; voltura del 12/03/2008 con n. 2522 di prot. alla società omissis.

3) Permesso di Costruire PE CN0312 n. 12/2003 n. 6141 di prot. del 22/03/2004. Titolare: omissis. Oggetto: "Edificio ricettivo destinato a residence con spazi ad uso commerciale e boxes e richiesta di realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo oneri, Lr 60/77 sito a Casarile". Fg 8 mappali 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177.

- 4)** DIA del 26/04/2004 n. 003521 di prot. Titolare: omissis Oggetto: “Variante al PdC n. 12/2003 del 23/03/2004”. [Nuova sistemazione degli spazi commerciali a piano terra riservando il primo e secondo piano esclusivamente al residence].
- 5)** Denuncia opere in c.a. n. 004000 di prot. del 10/05/2004, nomina collaudatore e accettazione.
- 6)** Collaudo statico delle strutture per costruzione edificio uso residence del 14/07/2006, pratica c.a. 0010123 del 06/10/2005.
- 7)** Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità parziale del 30/06/2006 n. 6631 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Asilo nido sito al piano terreno di edificio adibito a residence. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005. Ultimazione lavori: 28/06/2006.
- 8)** DIA PE n. 38/2006 n. 0007328 di prot. del 21/07/2006. Titolare: omissis. Oggetto: “Variante in sanatoria non essenziale per opere di manutenzione straordinaria in locali di sottotetto a destinazione magazzini senza permanenza di persone. Le opere principali riguardano la rettifica del profilo di copertura dell’edificio senza mutare quota altimetrica alle solette rispetto a quanto finora protocollato. Con l’esecuzione dei lavori descritti si realizzano n. 14 depositi senza permanenza di persone, accessori all’attività di residence. Un terrazzo continuo perimetrale, compreso nell’ambito della copertura, consentirà di elevare i materiali da stoccare all’interno degli stessi, mediante l’ausilio di piattaforme elevatrici, senza dovere utilizzare ed intralciare i corpi scala”.
- 9)** DIA PE n. 59/2006 n. 0010653 di prot. del 07/11/2006. Titolare: omissis. Oggetto: Manutenzione straordinaria “Variante finale in corso d’opera per la rettifica di posizione dei tavolati interni al piano terreno, al piano primo e al piano secondo, senza incidenza sui parametri generali di superficie, volume e altezza”. [Variante al PdC n. 12/2003 e alla DIA n. 003521 di prot. del 26/04/2004 e DIA n. 000364 di prot. del 12/04/2005 per la realizzazione di residence inserito nel PL n. 17].
- 10)** Attestazione Comando Provinciale VVF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960 del 18/12/2006. Titolare: omissis Rilascio Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e Richiesta DIA di Inizio Attività.
- 11)** Dichiarazione di fine lavori del 21/12/2006. Titolare: omissis.
- 12)** CF Costituzione di fabbricato urbano n. MI0799710 di prot. del 22/12/2006, tipo mappale n. 759909/2006.

13) Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità generale del 29/12/2006 n. 12303 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Destinazione residenze con esercizi commerciali al piano terreno. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005, DIA n. 7328 di prot. 21/07/2006, DIA n. 10653 del 07/11/2006.

14) Sopralluogo e diniego CPI del 10/05/2007 Comando Provinciale VVFF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960.

15) Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 28/11/2011 – Modifica alla Convenzione Urbanistica del 22/04/2003 per l'attuazione del PL n. 17. [La modifica alla Convenzione urbanistica prevede l'acquisizione al patrimonio comunale a titolo gratuito dei terreni al Fg 8 mapp. 171 di 94 m², mapp. 267 di 1.230 m² (parcheggio pubblico), oltre ai terreni già previsti in convenzione di cui mapp. 168 di 330 m², mapp. 172 di 490 m², mapp. 174 di 280 m² con rispettive opere di urbanizzazione e lavori di rifacimento manto stradale su via A. Manzoni per 506 m²].

16) Comunicazione di fine lavori (19/01/2012) n. 0000743 di prot. del 25/01/2012. Oggetto: "Opere di urbanizzazione a scomputo oneri per la realizzazione di parcheggi 1 e 2 da cedere al Comune di Casarile, adeguamenti stradali vie adiacenti all'intervento di nuova costruzione a destinazione ricettiva/commerciale e rifacimento manto di usura via Manzoni". Proprietà omissis Fine lavori: 15/12/2006. Segue Certificato di regolare esecuzione.

17) Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 09/02/2012 per l'approvazione certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17. Approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione del 03/04/2012 delle opere di ampliamento della carreggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci con realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche lungo tutto il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; realizzazione del parcheggio in via Leonardo da Vinci, ripristino della sede stradale su via Pietro Mascagni manomessa per la creazione degli accessi carrai; asfaltatura della carreggiata sul lato nord della via Leonardo da Vinci (Del. G.C. n. 77 del 10/04/2008); a compensazione della mancata esecuzione di alcune lavorazioni previste in via Leonardo da Vinci, rifacimento di circa 506,00 m² del tappetino di usura su via A. Manzoni. Il Responsabile del Servizio tecnico certifica che le opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17 puntualmente indicate nella Convenzione urbanistica del 22/04/2003 come modificata dalla Delibera C.C. n. 39 del 28/11/2011 sono

state regolarmente eseguite e autorizza lo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 rilasciata in data 17/04/2003.

18) SCIA PE n. 60/2015 n. 0008299 di prot. del 30/10/2015. Titolare: omissis. Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria con frazionamento parziale e fusione di n. 3 uu.ii. senza cambio di destinazione. Fg 8 mapp. 169 sub 750 e 753 [ora sub 755 e sub 756]. Comunicazione di ultimazione lavori (09/11/2015) n. 0000499 di prot. del 18/01/2016. Certificato di collaudo e variazione catastale.

19) Risposta alla richiesta di valutazione cambio di destinazione d'uso dell'immobile residence omissis del 09/03/2016 n. 1909 di prot. [Disponibilità dell'amministrazione comunale di prendere in considerazione la possibilità di cambiare la destinazione d'uso dell'immobile da ricettivo a residenziale con eventuale recupero dei sottotetti esistenti purché l'intervento riguardi l'intero immobile senza soluzione di continuità e con le dovute garanzie economiche di iniziare e terminare l'investimento proposto].

20) SCIA PE n. 70/2018 n. 0007871 del 25/10/2018. Titolare: omissis. Oggetto: diversa distribuzione degli spazi interni. [Divisione in due porzioni del sub 2 mapp. 169 al Fg 8 ex supermercato].

21) Lettera d'intenti della "omissis" all'Amministrazione Comunale [senza data]. [Richiesta in merito alla possibilità di cambiare la destinazione d'uso da ricettivo a residenziale del fabbricato unitamente al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi in base alla Lr 12/2005 e ss.ii. da realizzare con variante urbanistica a spese omissis con successiva convenzione che comprenda il saldo dei pregressi debiti della stessa nei confronti del Comune di Casarile e a parziale scomputo degli oneri stipula della cessione di parte dell'immobile ristrutturato da quantificare tra le parti da destinare a edilizia abitativa protetta].

22) Certificato di regolare esecuzione. Oggetto: "Opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17". Certificazione del Responsabile del servizio tecnico di regolare esecuzione e autorizzazione allo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 del 17/04/2003.

23) SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Oggetto: "Manutenzione straordinaria– realizzazione ristorante-pizzeria con modifiche interne e di facciata". Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

24) CILA n. 30082019-1508 del 09/09/2019. Oggetto: "Variante alla SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Manutenzione straordinaria, opere interne". Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

Si richiamano le segnalazioni effettuate dal primo perito incaricato, Arch. Silvio Bellotti in relazione alle difformità riscontrate sia dal punto di vista edilizio-urbanistico che catastale, in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo: a)

Il perito estimatore precisa che per le difformità riscontrate si dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia con idonea pratica in sanatoria e contestuale regolarizzazione catastale.

Si segnala inoltre che le schede catastali non corrispondono allo stato di fatto esistente.

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale e urbanistica indicata nella perizia di stima redatta dall'Arch. Silvio Bellotti in data 23.04.2024 come integrata in data 17.06.2024, elaborato cui si rimanda anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e che si trova pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it, unitamente alla delega di vendita.

Tutti i costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali saranno a esclusivo e totale carico degli aggiudicatari, senza possibilità di ripetizione degli importi nei confronti della procedura. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore da porre a base d'asta.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente fatta eccezione per le obbligazioni portate nel piano di lottizzazione sopra citato per quanto non eseguito dalla debitrice esecutata.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net (link reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

al valore d'asta di € 197.025,00 (centonovantasettemilaventicinque/00)

offerta minima € 147.769,00 (centoquarantasettemilasettecentosessantanove/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00 (mille/00)**

---oOo---

LOTTO SETTE

in Comune di **Casarile, Via Leonardo Da Vinci n. 2**

Diritto: quota di 1/1 della piena proprietà

Trentasette autorimesse poste al piano sotterraneo di ampio complesso immobiliare a destinazione mista, della consistenza di circa mq. 23 ciascuna.

I beni risultano censiti in N.C.E.U. del Comune di Casarile come segue:

Foglio 8, mappale 169 sub. 53, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 51,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 55, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 23, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 56, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 23, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 57, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 23, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 58, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 59, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 23, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 60, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 51,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 61, cat. C/6, cl. 4, mq. 25, superficie catastale mq. 28, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 64,56.

Foglio 8, mappale 169 sub. 62, cat. C/6, cl. 4, mq. 19, superficie catastale mq. 21, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 49,06.

Foglio 8, mappale 169 sub. 65, cat. C/6, cl. 4, mq. 19, superficie catastale mq. 21, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 49,06.

Foglio 8, mappale 169 sub. 66, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, superficie catastale mq. 21, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 51,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 67, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 23, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 68, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 69, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 51,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 70, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 71, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 72, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 73, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 74, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 30, cat. C/6, cl. 4, mq. 19, superficie catastale mq. 21, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 49,06.

Foglio 8, mappale 169 sub. 31, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, superficie catastale mq. 21, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 51,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 32, cat. C/6, cl. 4, mq. 22, superficie catastale mq. 23, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 56,81.

Foglio 8, mappale 169 sub. 33, cat. C/6, cl. 4, mq. 22, superficie catastale mq. 25, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 56,81.

Foglio 8, mappale 169 sub. 34, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 51,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 35, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 23, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 36, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 23, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 37, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 23, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 38, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 23, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 39, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 54,23.

Foglio 8, mappale 169 sub. 40, cat. C/6, cl. 4, mq. 22, superficie catastale mq. 24, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 56,81.

Foglio 8, mappale 169 sub. 41, cat. C/6, cl. 4, mq. 27, superficie catastale mq. 31, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 69,72.

Foglio 8, mappale 169 sub. 42, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 51,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 43, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 51,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 44, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 51,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 45, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 51,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 46, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, superficie catastale mq. 22, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 51,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 47, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, superficie catastale mq. 23, PS1, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 51,65.

Confini in unico corpo da nord ad ovest secondo la mappa di catasto:

Del mapp. 169 **sub 53**: Nord: vano scala comune sub 1; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 52; Ovest: vano scala comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 55**: Nord: box auto sub 56; Est: corsello comune sub 1; Sud: area proprietà sub 3; Ovest: vano tecnico comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 56**: Nord: box auto sub 57; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 55; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 57**: Nord: box auto sub 58; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 56; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 58**: Nord: box auto sub 59; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 57; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 59**: Nord: box auto sub 60; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 58; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 60**: Nord: vano scala e ascensore comuni sub 1; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 59; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 61**: Nord: box auto sub 62; Est: corsello comune sub 1; Sud: vano scala e ascensore comuni sub 1; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 62**: Nord: posti auto sub 63; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 61; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 65**: Nord: box auto sub 66; Est: corsello comune sub 1; Sud: posti auto sub 64; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 66**: Nord: box auto sub 67; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 65; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 67**: Nord: box auto sub 68; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 66; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 68**: Nord: box auto sub 69; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 67; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 69**: Nord: box auto sub 70; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 68; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 70**: Nord: box auto sub 71; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 69; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 71**: Nord: box auto sub 72; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 70; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 72**: Nord: box auto sub 73; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 71; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 73**: Nord: box auto sub 74; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 72; Ovest: muratura controterra.

Del mapp. 169 **sub 74**: Nord: area di proprietà sub 3; Est: corsello comune sub 1; Sud: box auto sub 73; Ovest: locale deposito sub 75.

Del mapp. 169 **sub 30**: Nord: posto auto sub 29; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 31; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 31**: Nord: box auto sub 30; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 32; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 32**: Nord: posto auto sub 31; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 33; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 33**: Nord: posto auto sub 32; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 34; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 34**: Nord: posto auto sub 33; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 35; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 35**: Nord: posto auto sub 34; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 36; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 36**: Nord: posto auto sub 35; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 37; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 37**: Nord: posto auto sub 36; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 38; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 38**: Nord: posto auto sub 37; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 39; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 39**: Nord: posto auto sub 38; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 40; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 40**: Nord: posto auto sub 39; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 41; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 41**: Nord: posto auto sub 40; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 42; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 42**: Nord: posto auto sub 41; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 43; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 43**: Nord: posto auto sub 42; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 44; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 44**: Nord: posto auto sub 43; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 45; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 45**: Nord: posto auto sub 44; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 46; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 46**: Nord: posto auto sub 45; Est: muratura controterra; Sud: box auto sub 47; Ovest: corsello comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 47**: Nord: posto auto sub 46; Est: muratura controterra; Sud: locali tecnici comuni sub 1; Ovest: corsello comune sub 1.

Accesso: L'accesso si pratica da due cancelli carrai su via Pietro Mascagni, indi rampe e corsello comuni per accesso alle singole autorimesse.

Stato di possesso dei beni: Al momento del sopralluogo del perito le autorimesse erano libere.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

L'intero complesso immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

1) Convenzione urbanistica del 22/04/2003 ai nn. 16401/6504 di rep., Massimo Linares notaio, trascritta a Pavia l'8/05/2003 ai nn. 10433/5244 tra Comune di Casarile e "omissis" ; PL del 08/01/2002 n. 195 di rep., parere favorevole della Commissione Edilizia del 26/04/2002. I terreni in CT compresi nel PL sono; al Fg 8 mappali 174 di 280 m², 175 di 2.110 m², 176 di 1.290 m², 177 di 640 m², 168 di 330 m², 169 di 2.376 m², 170 di 1.450 m², 171 di 94 m², 172 di 490 m², 173 di 730 m² per una superficie catastale complessiva di 9.790 m². [Si riportano gli articoli principali della convenzione: Art. 3 – Aree per opere di viabilità. Interessano i mapp. 174, 168, 172 per circa 1.100 m². "Il possesso delle aree verrà trasferito al Comune di Casarile unitamente alla proprietà delle opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare, a seguito del collaudo favorevole delle stesse"; Art. 5 – Parcheggi. La Lottizzante cede senza corrispettivo alcuno al Comune di Casarile l'area della superficie di 602,45 m² destinata a parcheggio pubblico, in CT al Fg 8 a parte del mapp. 170 (planimetria elaborato 11). Art. 6 – Quantificazione ed assunzione a carico della Lottizzante dei costi relativi all'urbanizzazione primaria. La Lottizzante si impegna a realizzare, senza scomputare i relativi costi da quanto dovuto per oneri di urbanizzazione: 1) l'ampliamento della carreggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci; realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche, il tutto lungo il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; 2) realizzazione di un parcheggio (di cui al precedente art. 5); 3) ripristino delle sedi stradali della via Pietro Mascagni manomesse per la creazione degli accessi ai passi carrai.

2) Voltura Convenzione urbanistica richiesta il 03/03/2008 con n. 2196 di prot. dalla società "omissis"; voltura del 12/03/2008 con n. 2522 di prot. alla società omissis.

3) Permesso di Costruire PE CN0312 n. 12/2003 n. 6141 di prot. del 22/03/2004. Titolare: omissis. Oggetto: "Edificio ricettivo destinato a residence con spazi ad uso commerciale e boxes e richiesta di realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo oneri, Lr 60/77 sito a Casarile". Fg 8 mappali 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177.

- 4)** DIA del 26/04/2004 n. 003521 di prot. Titolare: omissis. Oggetto: “Variante al PdC n. 12/2003 del 23/03/2004”. [Nuova sistemazione degli spazi commerciali a piano terra riservando il primo e secondo piano esclusivamente al residence].
- 5)** Denuncia opere in c.a. n. 004000 di prot. del 10/05/2004, nomina collaudatore e accettazione.
- 6)** Collaudo statico delle strutture per costruzione edificio uso residence del 14/07/2006, pratica c.a. 0010123 del 06/10/2005.
- 7)** Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità parziale del 30/06/2006 n. 6631 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Asilo nido sito al piano terreno di edificio adibito a residence. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005. Ultimazione lavori: 28/06/2006.
- 8)** DIA PE n. 38/2006 n. 0007328 di prot. del 21/07/2006. Titolare: omissis. Oggetto: “Variante in sanatoria non essenziale per opere di manutenzione straordinaria in locali di sottotetto a destinazione magazzini senza permanenza di persone. Le opere principali riguardano la rettifica del profilo di copertura dell’edificio senza mutare quota altimetrica alle solette rispetto a quanto finora protocollato. Con l’esecuzione dei lavori descritti si realizzano n. 14 depositi senza permanenza di persone, accessori all’attività di residence. Un terrazzo continuo perimetrale, compreso nell’ambito della copertura, consentirà di elevare i materiali da stoccare all’interno degli stessi, mediante l’ausilio di piattaforme elevatrici, senza dovere utilizzare ed intralciare i corpi scala”.
- 9)** DIA PE n. 59/2006 n. 0010653 di prot. del 07/11/2006. Titolare: omissis. Oggetto: Manutenzione straordinaria “Variante finale in corso d’opera per la rettifica di posizione dei tavolati interni al piano terreno, al piano primo e al piano secondo, senza incidenza sui parametri generali di superficie, volume e altezza”. [Variante al PdC n. 12/2003 e alla DIA n. 003521 di prot. del 26/04/2004 e DIA n. 000364 di prot. del 12/04/2005 per la realizzazione di residence inserito nel PL n. 17].
- 10)** Attestazione Comando Provinciale VVF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960 del 18/12/2006. Titolare: omissis. Rilascio Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e Richiesta DIA di Inizio Attività.
- 11)** Dichiarazione di fine lavori del 21/12/2006. Titolare: omissis.
- 12)** CF Costituzione di fabbricato urbano n. MI0799710 di prot. del 22/12/2006, tipo mappale n. 759909/2006.

13) Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità generale del 29/12/2006 n. 12303 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Destinazione residenze con esercizi commerciali al piano terreno. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005, DIA n. 7328 di prot. 21/07/2006, DIA n. 10653 del 07/11/2006.

14) Sopralluogo e diniego CPI del 10/05/2007 Comando Provinciale VVFF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960.

15) Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 28/11/2011 – Modifica alla Convenzione Urbanistica del 22/04/2003 per l'attuazione del PL n. 17. [La modifica alla Convenzione urbanistica prevede l'acquisizione al patrimonio comunale a titolo gratuito dei terreni al Fg 8 mapp. 171 di 94 m², mapp. 267 di 1.230 m² (parcheggio pubblico), oltre ai terreni già previsti in convenzione di cui mapp. 168 di 330 m², mapp. 172 di 490 m², mapp. 174 di 280 m² con rispettive opere di urbanizzazione e lavori di rifacimento manto stradale su via A. Manzoni per 506 m²].

16) Comunicazione di fine lavori (19/01/2012) n. 0000743 di prot. del 25/01/2012. Oggetto: "Opere di urbanizzazione a scomputo oneri per la realizzazione di parcheggi 1 e 2 da cedere al Comune di Casarile, adeguamenti stradali vie adiacenti all'intervento di nuova costruzione a destinazione ricettiva/commerciale e rifacimento manto di usura via Manzoni". Proprietà omissis Fine lavori: 15/12/2006. Segue Certificato di regolare esecuzione.

17) Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 09/02/2012 per l'approvazione certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17. Approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione del 03/04/2012 delle opere di ampliamento della carreggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci con realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche lungo tutto il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; realizzazione del parcheggio in via Leonardo da Vinci, ripristino della sede stradale su via Pietro Mascagni manomessa per la creazione degli accessi carrai; asfaltatura della carreggiata sul lato nord della via Leonardo da Vinci (Del. G.C. n. 77 del 10/04/2008); a compensazione della mancata esecuzione di alcune lavorazioni previste in via Leonardo da Vinci, rifacimento di circa 506,00 m² del tappetino di usura su via A. Manzoni. Il Responsabile del Servizio tecnico certifica che le opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17 puntualmente indicate nella Convenzione urbanistica del 22/04/2003 come modificata dalla Delibera C.C. n. 39 del 28/11/2011 sono

state regolarmente eseguite e autorizza lo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 rilasciata in data 17/04/2003.

18) SCIA PE n. 60/2015 n. 0008299 di prot. del 30/10/2015. Titolare: omissis. Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria con frazionamento parziale e fusione di n. 3 uu.ii. senza cambio di destinazione. Fg 8 mapp. 169 sub 750 e 753 [ora sub 755 e sub 756]. Comunicazione di ultimazione lavori (09/11/2015) n. 0000499 di prot. del 18/01/2016. Certificato di collaudo e variazione catastale.

19) Risposta alla richiesta di valutazione cambio di destinazione d'uso dell'immobile residence omissis del 09/03/2016 n. 1909 di prot. [Disponibilità dell'amministrazione comunale di prendere in considerazione la possibilità di cambiare la destinazione d'uso dell'immobile da ricettivo a residenziale con eventuale recupero dei sottotetti esistenti purché l'intervento riguardi l'intero immobile senza soluzione di continuità e con le dovute garanzie economiche di iniziare e terminare l'investimento proposto].

20) SCIA PE n. 70/2018 n. 0007871 del 25/10/2018. Titolare: omissis. Oggetto: diversa distribuzione degli spazi interni. [Divisione in due porzioni del sub 2 mapp. 169 al Fg 8 ex supermercato].

21) Lettera d'intenti della "*omissis*" all'Amministrazione Comunale [senza data]. [Richiesta in merito alla possibilità di cambiare la destinazione d'uso da ricettivo a residenziale del fabbricato unitamente al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi in base alla Lr 12/2005 e ss.ii. da realizzare con variante urbanistica a spese omissis con successiva convenzione che comprenda il saldo dei pregressi debiti della stessa nei confronti del Comune di Casarile e a parziale scomputo degli oneri stipula della cessione di parte dell'immobile ristrutturato da quantificare tra le parti da destinare a edilizia abitativa protetta].

22) Certificato di regolare esecuzione. Oggetto: "Opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17". Certificazione del Responsabile del servizio tecnico di regolare esecuzione e autorizzazione allo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 del 17/04/2003.

23) SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Oggetto: "Manutenzione straordinaria– realizzazione ristorante-pizzeria con modifiche interne e di facciata". Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

24) CILA n. 30082019-1508 del 09/09/2019. Oggetto: "Variante alla SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Manutenzione straordinaria, opere interne". Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale e urbanistica indicata nella perizia di stima redatta dall'Arch. Silvio Bellotti in data

23.04.2024 come integrata in data 17.06.2024, elaborato cui si rimanda anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e che si trova pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it, unitamente alla delega di vendita.

Tutti i costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali saranno a esclusivo e totale carico degli aggiudicatari, senza possibilità di ripetizione degli importi nei confronti della procedura. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore da porre a base d'asta.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente fatta eccezione per le obbligazioni portate nel piano di lottizzazione sopra citato per quanto non eseguito dalla debitrice esecutata.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net (link reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

al valore d'asta di € 185.250,00 (centoottantacinquemiladuecentocinquanta/00)

offerta minima € 138.937,00 (centotrentottomilanovecentotrentasette/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00 (mille/00)**

---=oOo=---

LOTTO OTTO

in Comune di **Casarile, Via Leonardo Da Vinci n. 2**

Diritto: quota di 1/1 della piena proprietà

Quattordici locali deposito situati al piano terzo sottotetto di complesso immobiliare a destinazione mista, non ultimati, ognuno dotato di terrazzo e distribuiti in cinque blocchi in successione con interposti quattro ampi disimpegni accessibili da scale e ascensori con origine al piano interrato e cortile, il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq. 1.332 circa.

I beni risultano censiti in N.C.E.U. del Comune di Casarile come segue:

Foglio 8, mappale 169 sub.83, cat. C/2, cl. 3, mq. 105, superficie catastale mq. 112, P3, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 244,03.

Foglio 8, mappale 169 sub. 84, cat. C/2, cl. 3, mq. 105, superficie catastale mq. 112, P3, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 244,03.

Foglio 8, mappale 169 sub. 85, cat. C/2, cl. 3, mq. 65, superficie catastale mq. 68, P3, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 151,06.

Foglio 8, mappale 169 sub. 86, cat. C/2, cl. 3, mq. 65, superficie catastale mq. 68, P3, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 151,06.

Foglio 8, mappale 169 sub. 87, cat. C/2, cl. 3, mq. 65, superficie catastale mq. 68, P3, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 151,06.

Foglio 8, mappale 169 sub. 88, cat. C/2, cl. 3, mq. 65, superficie catastale mq. 68, P3, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 151,06.

Foglio 8, mappale 169 sub. 89, cat. C/2, cl. 3, mq. 128, superficie catastale mq. 134, P3, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 297,48.

Foglio 8, mappale 169 sub. 90, cat. C/2, cl. 3, mq. 128, superficie catastale mq. 135, P3, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 297,48.

Foglio 8, mappale 169 sub. 91, cat. C/2, cl. 3, mq. 65, superficie catastale mq. 69, P3, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 151,06.

Foglio 8, mappale 169 sub. 92, cat. C/2, cl. 3, mq. 65, superficie catastale mq. 68, P3, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 151,06.

Foglio 8, mappale 169 sub. 93, cat. C/2, cl. 3, mq. 65, superficie catastale mq. 68, P3, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 151,06.

Foglio 8, mappale 169 sub. 94, cat. C/2, cl. 3, mq. 65, superficie catastale mq. 68, P3, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 151,06.

Foglio 8, mappale 169 sub. 95, cat. C/2, cl. 3, mq. 105, superficie catastale mq. 112, P3, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 244,03.

Foglio 8, mappale 169 sub. 96, cat. C/2, cl. 3, mq. 105, superficie catastale mq. 112, P3, Via Leonardo Da Vinci snc, R. C. Euro 244,03.

Confini in unico corpo da nord ad ovest secondo la mappa di catasto:

Del mapp. 169 **sub 83**: Nord: deposito sub 84; Est: deposito sub 84 e vuoto su cortile comune sub 1; Sud: vuoto su cortile comune sub 1; Ovest: disimpegno comune sub 97.

Del mapp. 169 **sub 84**: Nord: vuoto su cortile comune sub 1; Est: vuoto su cortile comune sub 1; Sud: deposito sub 83; Ovest: disimpegno comune sub 97.

Del mapp. 169 **sub 85**: Nord: deposito sub 86; Est: disimpegno comune sub 97; Sud: vuoto su cortile comune sub 1; Ovest: deposito sub 87.

Del mapp. 169 **sub 86**: Nord: vuoto su cortile comune sub 1; Est: disimpegno comune sub 97; Sud: deposito sub 85; Ovest: deposito sub 88.

Del mapp. 169 **sub 87**: Nord: deposito sub 88; Est: deposito sub 85; Sud: vuoto su cortile comune sub 1; Ovest: disimpegno comune sub 98.

Del mapp. 169 **sub 88**: Nord: vuoto su cortile comune sub 1; Est: deposito sub 86; Sud: deposito sub 87; Ovest: disimpegno comune sub 98.

Del mapp. 169 **sub 89**: Nord: deposito sub 90; Est: disimpegno comune sub 98; Sud: vuoto su cortile comune sub 1; Ovest: disimpegno comune sub 99.

Del mapp. 169 **sub 90**: Nord: vuoto su cortile comune sub 1; Est: disimpegno comune sub 98; Sud: deposito sub 89; Ovest: disimpegno comune sub 99.

Del mapp. 169 **sub 91**: Nord: deposito sub 92; Est: disimpegno comune sub 99; Sud: vuoto su cortile comune sub 1; Ovest: deposito sub 93.

Del mapp. 169 **sub 92**: Nord: vuoto su cortile comune sub 1; Est: disimpegno comune sub 99; Sud: deposito sub 91; Ovest: deposito sub 94.

Del mapp. 169 **sub 93**: Nord: deposito sub 94; Est: deposito sub 91; Sud: vuoto su cortile comune sub 1; Ovest: disimpegno comune sub 100.

Del mapp. 169 **sub 94**: Nord: vuoto su cortile comune sub 1; Est: deposito sub 92; Sud: deposito sub 93; Ovest: disimpegno comune sub 100.

Del mapp. 169 **sub 95**: Nord: deposito sub 96; Est: disimpegno comune sub 100; Sud: vuoto su cortile comune sub 1; Ovest: vuoto su cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 96**: Nord: vuoto su cortile comune sub 1; Est: disimpegno comune sub 100; Sud: deposito sub 95; Ovest: vuoto su cortile

Accesso: L'accesso si pratica da scale e ascensori comuni anche agli altri lotti e con origine dal piano interrato e cortile.

Stato di possesso dei beni: Al momento del sopralluogo del perito i beni erano liberi.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

L'intero complesso immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

1) Convenzione urbanistica del 22/04/2003 ai nn. 16401/6504 di rep., Massimo Linares notaio, trascritta a Pavia l'8/05/2003 ai nn. 10433/5244 tra Comune di Casarile e "omissis" ; PL del 08/01/2002 n. 195 di rep., parere favorevole della Commissione Edilizia del 26/04/2002. I terreni in CT compresi nel PL sono; al Fg 8 mappali 174 di 280 m2, 175 di 2.110 m2, 176 di 1.290 m2, 177 di 640 m2, 168 di 330 m2, 169 di 2.376 m2, 170 di 1.450 m2, 171 di 94 m2, 172 di 490 m2, 173 di 730 m2 per una superficie catastale complessiva di 9.790 m2. [Si riportano gli articoli principali della convenzione: Art. 3 – Aree per opere di viabilità. Interessano i mapp. 174, 168, 172 per circa 1.100 m2. "Il possesso delle aree verrà trasferito al Comune di Casarile unitamente alla proprietà delle opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare, a seguito del collaudo favorevole delle stesse"; Art. 5 – Parcheggi. La Lottizzante cede senza corrispettivo alcuno al Comune di Casarile l'area della superficie di 602,45 m2 destinata a parcheggio pubblico, in CT al Fg 8 a parte del mapp. 170 (planimetria elaborato 11). Art. 6 – Quantificazione ed assunzione a carico della Lottizzante dei costi relativi all'urbanizzazione primaria. La Lottizzante si impegna a realizzare, senza scomputare i relativi costi da quanto dovuto per oneri di urbanizzazione: 1) l'ampliamento della carreggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci; realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche, il tutto lungo il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; 2) realizzazione di un parcheggio (di cui al precedente art. 5); 3) ripristino delle sedi stradali della via Pietro Mascagni manomesse per la creazione degli accessi ai passi carrai.

2) Voltura Convenzione urbanistica richiesta il 03/03/2008 con n. 2196 di prot. dalla società "omissis"; voltura del 12/03/2008 con n. 2522 di prot. alla società omissis.

3) Permesso di Costruire PE CN0312 n. 12/2003 n. 6141 di prot. del 22/03/2004. Titolare: omissis. Oggetto: "Edificio ricettivo destinato a residence con spazi ad uso commerciale e boxes e richiesta di realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo oneri, Lr 60/77 sito a Casarile". Fg 8 mappali 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177.

4) DIA del 26/04/2004 n. 003521 di prot. Titolare. omissis Oggetto: "Variante al PdC n. 12/2003 del 23/03/2004". [Nuova sistemazione degli spazi commerciali a piano terra riservando il primo e secondo piano esclusivamente al residence].

5) Denuncia opere in c.a. n. 004000 di prot. del 10/05/2004, nomina collaudatore e accettazione.

6) Collaudo statico delle strutture per costruzione edificio uso residence del 14/07/2006, pratica c.a. 0010123 del 06/10/2005.

- 7)** Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità parziale del 30/06/2006 n. 6631 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Asilo nido sito al piano terreno di edificio adibito a residence. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005. Ultimazione lavori: 28/06/2006.
- 8)** DIA PE n. 38/2006 n. 0007328 di prot. del 21/07/2006. Titolare: omissis. Oggetto: “Variante in sanatoria non essenziale per opere di manutenzione straordinaria in locali di sottotetto a destinazione magazzini senza permanenza di persone. Le opere principali riguardano la rettifica del profilo di copertura dell’edificio senza mutare quota altimetrica alle solette rispetto a quanto finora protocollato. Con l’esecuzione dei lavori descritti si realizzano n. 14 depositi senza permanenza di persone, accessori all’attività di residence. Un terrazzo continuo perimetrale, compreso nell’ambito della copertura, consentirà di elevare i materiali da stoccare all’interno degli stessi, mediante l’ausilio di piattaforme elevatrici, senza dovere utilizzare ed intralciare i corpi scala”.
- 9)** DIA PE n. 59/2006 n. 0010653 di prot. del 07/11/2006. Titolare: omissis. Oggetto: Manutenzione straordinaria “Variante finale in corso d’opera per la rettifica di posizione dei tavolati interni al piano terreno, al piano primo e al piano secondo, senza incidenza sui parametri generali di superficie, volume e altezza”. [Variante al PdC n. 12/2003 e alla DIA n. 003521 di prot. del 26/04/2004 e DIA n. 000364 di prot. del 12/04/2005 per la realizzazione di residence inserito nel PL n. 17].
- 10)** Attestazione Comando Provinciale VVF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960 del 18/12/2006. Titolare: omissis Rilascio Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e Richiesta DIA di Inizio Attività.
- 11)** Dichiarazione di fine lavori del 21/12/2006. Titolare: omissis.
- 12)** CF Costituzione di fabbricato urbano n. MI0799710 di prot. del 22/12/2006, tipo mappale n. 759909/2006.
- 13)** Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità generale del 29/12/2006 n. 12303 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Destinazione residence con esercizi commerciali al piano terreno. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005, DIA n. 7328 di prot. 21/07/2006, DIA n. 10653 del 07/11/2006.

14) Sopralluogo e diniego CPI del 10/05/2007 Comando Provinciale VVFF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960.

15) Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 28/11/2011 – Modifica alla Convenzione Urbanistica del 22/04/2003 per l'attuazione del PL n. 17. [La modifica alla Convenzione urbanistica prevede l'acquisizione al patrimonio comunale a titolo gratuito dei terreni al Fg 8 mapp. 171 di 94 m2, mapp. 267 di 1.230 m2 (parcheggio pubblico), oltre ai terreni già previsti in convenzione di cui mapp. 168 di 330 m2, mapp. 172 di 490 m2, mapp. 174 di 280 m2 con rispettive opere di urbanizzazione e lavori di rifacimento manto stradale su via A. Manzoni per 506 m2].

16) Comunicazione di fine lavori (19/01/2012) n. 0000743 di prot. del 25/01/2012. Oggetto: "Opere di urbanizzazione a scomputo oneri per la realizzazione di parcheggi 1 e 2 da cedere al Comune di Casarile, adeguamenti stradali vie adiacenti all'intervento di nuova costruzione a destinazione ricettiva/commerciale e rifacimento manto di usura via Manzoni". Proprietà omissis Fine lavori: 15/12/2006. Segue Certificato di regolare esecuzione.

17) Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 09/02/2012 per l'approvazione certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17. Approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione del 03/04/2012 delle opere di ampliamento della carreggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci con realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche lungo tutto il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; realizzazione del parcheggio in via Leonardo da Vinci, ripristino della sede stradale su via Pietro Mascagni manomessa per la creazione degli accessi carrai; asfaltatura della carreggiata sul lato nord della via Leonardo da Vinci (Del. G.C. n. 77 del 10/04/2008); a compensazione della mancata esecuzione di alcune lavorazioni previste in via Leonardo da Vinci, rifacimento di circa 506,00 m2 del tappetino di usura su via A. Manzoni. Il Responsabile del Servizio tecnico certifica che le opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17 puntualmente indicate nella Convenzione urbanistica del 22/04/2003 come modificata dalla Delibera C.C. n. 39 del 28/11/2011 sono state regolarmente eseguite e autorizza lo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 rilasciata in data 17/04/2003.

18) SCIA PE n. 60/2015 n. 0008299 di prot. del 30/10/2015. Titolare: omissis. Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria con frazionamento parziale e fusione di n. 3 uu.ii. senza cambio di destinazione. Fg 8 mapp. 169 sub 750 e 753 [ora sub 755 e sub 756]. Comunicazione di ultimazione lavori (09/11/2015) n. 0000499 di prot. del 18/01/2016. Certificato di collaudo e variazione catastale.

19) Risposta alla richiesta di valutazione cambio di destinazione d'uso dell'immobile residence omissis del 09/03/2016 n. 1909 di prot. [Disponibilità dell'amministrazione comunale di prendere in considerazione la possibilità di cambiare la destinazione d'uso dell'immobile da ricettivo a residenziale con eventuale recupero dei sottotetti esistenti purché l'intervento riguardi l'intero immobile senza soluzione di continuità e con le dovute garanzie economiche di iniziare e terminare l'investimento proposto].

20) SCIA PE n. 70/2018 n. 0007871 del 25/10/2018. Titolare: omissis. Oggetto: diversa distribuzione degli spazi interni. [Divisione in due porzioni del sub 2 mapp. 169 al Fg 8 ex supermercato].

21) Lettera d'intenti della "omissis" all'Amministrazione Comunale [senza data]. [Richiesta in merito alla possibilità di cambiare la destinazione d'uso da ricettivo a residenziale del fabbricato unitamente al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi in base alla Lr 12/2005 e ss.ii. da realizzare con variante urbanistica a spese omissis con successiva convenzione che comprenda il saldo dei pregressi debiti della stessa nei confronti del Comune di Casarile e a parziale scomputo degli oneri stipula della cessione di parte dell'immobile ristrutturato da quantificare tra le parti da destinare a edilizia abitativa protetta].

22) Certificato di regolare esecuzione. Oggetto: "Opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17". Certificazione del Responsabile del servizio tecnico di regolare esecuzione e autorizzazione allo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 del 17/04/2003.

23) SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Oggetto: "Manutenzione straordinaria- realizzazione ristorante-pizzeria con modifiche interne e di facciata". Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

24) CILA n. 30082019-1508 del 09/09/2019. Oggetto: "Variante alla SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Manutenzione straordinaria, opere interne". Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

Si richiamano le segnalazioni effettuate dal primo perito incaricato, Arch. Silvio Bellotti in relazione alle difformità riscontrate dal punto di vista edilizio-urbanistico che catastale, in particolare, il perito estimatore specifica che in base al titolo abilitativo i locali al piano sottotetto hanno destinazione a magazzino senza permanenza di persone con altezza da pavimento a solaio di 215 cm; tuttavia dai rilievi effettuati le altezze non corrispondono al titolo abilitativo e le finiture presenti non alludono a locali deposito ma abitativi; viene inoltre segnalata la formazione di un tavolato di delimitazione del bagno al sub. 83, non riportata graficamente nella scheda catastale. L'Arch. Bellotti certifica la necessità di adeguare le altezze interne alle altezze dichiarate nella grafica del titolo abilitativo edilizio, mentre per il tavolato al sub. 83 si dovrà

provvedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia con idonea pratica in sanatoria e contestuale regolarizzazione catastale.

Si segnala inoltre che le schede catastali non corrispondono allo stato di fatto esistente.

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale e urbanistica indicata nella perizia di stima redatta dall'Arch. Silvio Bellotti in data 23.04.2024 come integrata in data 17.06.2024, elaborato cui si rimanda anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e che si trova pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it, unitamente alla delega di vendita.

Tutti i costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali saranno a esclusivo e totale carico degli aggiudicatari, senza possibilità di ripetizione degli importi nei confronti della procedura. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore da porre a base d'asta.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente fatta eccezione per le obbligazioni portate nel piano di lottizzazione sopra citato per quanto non eseguito dalla debitrice esecutata.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net (link reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

al valore d'asta di € 329.475,00 (trecentoventinovemilaquattrocentosettantacinque/00)

offerta minima € 247.106,00 (duecentoquarantasettemilacentosei/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00 (mille/00)**

---=oOo=---

LOTTO NOVE

in Comune di **Casarile, Via Leonardo Da Vinci n. 2**

Diritto: quota di 1/1 della piena proprietà

In cortile delimitato da recinzione di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista quarantanove posti auto scoperti, ciascuno di superficie pari a 12 mq.

I beni risultano censiti in N.C.E.U. del Comune di Casarile come segue:

Foglio 8, mappale 169 sub. 701, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 702, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 703, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 704, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 705, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 706, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 707, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 708, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 709, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 710, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 711, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 712, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 713, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 714, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 715, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 716, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 717, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 718, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 719, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 720, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 721, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 722, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 723, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 724, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 725, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 726, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 727, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 728, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 729, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 730, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 731, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 732, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 733, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 734, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 735, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 736, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 737, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 738, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 739, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 740, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 741, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 742, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 743, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 744, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 745, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 746, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 747, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 748, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Foglio 8, mappale 169 sub. 749, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, PT, Via Leonardo da Vinci snc, R. C. Euro 26,65.

Confini in unico corpo da nord ad ovest secondo la mappa di catasto:

Del mapp. 169 **sub 701**: Nord: posto auto scoperto sub 702; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: cortile comune sub 1; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 702**: Nord: posto auto scoperto sub 703; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 701; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 703**: Nord: posto auto scoperto sub 704; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 702; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 704**: Nord: posto auto scoperto sub 705; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 703; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 705**: Nord: posto auto scoperto sub 706; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 704; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 706**: Nord: posto auto scoperto sub 707; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 705; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 707**: Nord: posto auto scoperto sub 708; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 706; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 708**: Nord: posto auto scoperto sub 709; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 707; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 709**: Nord: posto auto scoperto sub 710; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 708; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 710**: Nord: posto auto scoperto sub 711; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 709; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 711**: Nord: posto auto scoperto sub 712; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 710; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 712**: Nord: posto auto scoperto sub 713; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 711; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 713**: Nord: posto auto scoperto sub 714; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 712; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 714**: Nord: posto auto scoperto sub 715; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 713; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 715**: Nord: posto auto scoperto sub 716; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 714; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 716**: Nord: posto auto scoperto sub 717; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 715; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 717**: Nord: posto auto scoperto sub 718; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 716; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 718**: Nord: posto auto scoperto sub 719; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 717; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 719**: Nord: posto auto scoperto sub 720; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 718; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 720**: Nord: posto auto scoperto sub 721; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 719; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 721**: Nord: posto auto scoperto sub 722; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 720; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 722**: Nord: posto auto scoperto sub 723; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 721; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 723**: Nord: posto auto scoperto sub 724; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 722; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 724**: Nord: posto auto scoperto sub 725; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 723; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 725**: Nord: posto auto scoperto sub 726; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 724; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 726**: Nord: posto auto scoperto sub 727; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 725; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 727**: Nord: posto auto scoperto sub 728; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 726; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 728**: Nord: posto auto scoperto sub 729; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 727; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 729**: Nord: posto auto scoperto sub 730; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 728; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 730**: Nord: posto auto scoperto sub 731; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 729; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 731**: Nord: posto auto scoperto sub 732; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 730; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 732**: Nord: posto auto scoperto sub 733; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 731; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 733**: Nord: posto auto scoperto sub 734; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 732; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 734**: Nord: posto auto scoperto sub 735; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 733; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 735**: Nord: posto auto scoperto sub 736; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 734; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 736**: Nord: posto auto scoperto sub 737; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 735; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 737**: Nord: posto auto scoperto sub 738; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 736; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 738**: Nord: posto auto scoperto sub 739; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 737; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 739**: Nord: posto auto scoperto sub 740; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 738; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 740**: Nord: posto auto scoperto sub 741; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 739; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 741**: Nord: posto auto scoperto sub 742; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 740; Ovest: cortile comune sub 1

Del mapp. 169 **sub 742**: Nord: posto auto scoperto sub 743; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 741; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 743**: Nord: posto auto scoperto sub 744; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 742; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 744**: Nord: posto auto scoperto sub 745; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 743; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 745**: Nord: posto auto scoperto sub 746; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 744; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 746**: Nord: posto auto scoperto sub 747; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 745; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 747**: Nord: posto auto scoperto sub 748; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 746; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 748**: Nord: posto auto scoperto sub 749; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 747; Ovest: cortile comune sub 1.

Del mapp. 169 **sub 749**: Nord: cortile comune sub 1; Est: mapp. 267 parcheggio pubblico; Sud: posto auto scoperto sub 748; Ovest: cortile comune sub 1.

Accesso: L'accesso si pratica da cancello carraio principale su via Leonardo Da Vinci e l'altro da parcheggio pubblico antistante al fabbricato.

Stato di possesso dei beni: Al momento del sopralluogo del perito il bene era libero.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

L'intero complesso immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

1) Convenzione urbanistica del 22/04/2003 ai nn. 16401/6504 di rep., Massimo Linares notaio, trascritta a Pavia l'8/05/2003 ai nn. 10433/5244 tra Comune di Casarile e "omissis" ; PL del 08/01/2002 n. 195 di rep., parere favorevole della Commissione Edilizia del 26/04/2002. I terreni in CT compresi nel PL sono; al Fg 8 mappali 174 di 280 m2, 175 di 2.110 m2, 176 di 1.290 m2, 177 di 640 m2, 168 di 330 m2, 169 di 2.376 m2, 170 di 1.450 m2, 171 di 94 m2, 172 di 490 m2, 173 di 730 m2 per una superficie catastale complessiva di 9.790 m2. [Si riportano gli articoli principali della convenzione: Art. 3 – Aree per opere di viabilità. Interessano i mapp. 174, 168, 172 per circa 1.100 m2. "Il possesso delle aree verrà trasferito al Comune di Casarile unitamente alla proprietà delle opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare, a seguito del collaudo favorevole delle stesse"; Art. 5 – Parcheggi. La Lottizzante cede senza corrispettivo alcuno al Comune di

Casarile l'area della superficie di 602,45 m2 destinata a parcheggio pubblico, in CT al Fg 8 a parte del mapp. 170 (planimetria elaborato 11). Art. 6 – Quantificazione ed assunzione a carico della Lottizzante dei costi relativi all'urbanizzazione primaria. La Lottizzante si impegna a realizzare, senza scomputare i relativi costi da quanto dovuto per oneri di urbanizzazione: 1) l'ampliamento della careggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci; realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche, il tutto lungo il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; 2) realizzazione di un parcheggio (di cui al precedente art. 5); 3) ripristino delle sedi stradali della via Pietro Mascagni manomesse per la creazione degli accessi ai passi carrai.

2) Voltura Convenzione urbanistica richiesta il 03/03/2008 con n. 2196 di prot. dalla società "omissis"; voltura del 12/03/2008 con n. 2522 di prot. alla società omissis.

3) Permesso di Costruire PE CN0312 n. 12/2003 n. 6141 di prot. del 22/03/2004. Titolare: omissis. Oggetto: "Edificio ricettivo destinato a residence con spazi ad uso commerciale e boxes e richiesta di realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo oneri, Lr 60/77 sito a Casarile". Fg 8 mappali 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177.

4) DIA del 26/04/2004 n. 003521 di prot. Titolare: omissis. Oggetto: "Variante al PdC n. 12/2003 del 23/03/2004". [Nuova sistemazione degli spazi commerciali a piano terra riservando il primo e secondo piano esclusivamente al residence].

5) Denuncia opere in c.a. n. 004000 di prot. del 10/05/2004, nomina collaudatore e accettazione.

6) Collaudo statico delle strutture per costruzione edificio uso residence del 14/07/2006, pratica c.a. 0010123 del 06/10/2005.

7) Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità parziale del 30/06/2006 n. 6631 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Asilo nido sito al piano terreno di edificio adibito a residence. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005. Ultimazione lavori: 28/06/2006.

8) DIA PE n. 38/2006 n. 0007328 di prot. del 21/07/2006. Titolare: omissis. Oggetto: "Variante in sanatoria non essenziale per opere di manutenzione straordinaria in locali di sottotetto a destinazione magazzini senza permanenza di persone. Le opere principali riguardano la rettifica del profilo di copertura dell'edificio senza mutare quota altimetrica alle solette rispetto a quanto finora protocollato. Con l'esecuzione dei lavori descritti si realizzano n. 14 depositi senza permanenza di persone, accessori all'attività di residence.

Un terrazzo continuo perimetrale, compreso nell'ambito della copertura, consentirà di elevare i materiali da stoccare all'interno degli stessi, mediante l'ausilio di piattaforme elevatrici, senza dovere utilizzare ed intralciare i corpi scala".

9) DIA PE n. 59/2006 n. 0010653 di prot. del 07/11/2006. Titolare: omissis. Oggetto: Manutenzione straordinaria "Variante finale in corso d'opera per la rettifica di posizione dei tavolati interni al piano terreno, al piano primo e al piano secondo, senza incidenza sui parametri generali di superficie, volume e altezza". [Variante al PdC n. 12/2003 e alla DIA n. 003521 di prot. del 26/04/2004 e DIA n. 000364 di prot. del 12/04/2005 per la realizzazione di residence inserito nel PL n. 17].

10) Attestazione Comando Provinciale VVF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960 del 18/12/2006. Titolare: omissis Rilascio Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e Richiesta DIA di Inizio Attività.

11) Dichiarazione di fine lavori del 21/12/2006. Titolare: omissis.

12) CF Costituzione di fabbricato urbano n. MI0799710 di prot. del 22/12/2006, tipo mappale n. 759909/2006.

13) Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità generale del 29/12/2006 n. 12303 di prot. Titolari: omissis. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Destinazione residence con esercizi commerciali al piano terreno. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005, DIA n. 7328 di prot. 21/07/2006, DIA n. 10653 del 07/11/2006.

14) Sopralluogo e diniego CPI del 10/05/2007 Comando Provinciale VVFF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960.

15) Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 28/11/2011 – Modifica alla Convenzione Urbanistica del 22/04/2003 per l'attuazione del PL n. 17. [La modifica alla Convenzione urbanistica prevede l'acquisizione al patrimonio comunale a titolo gratuito dei terreni al Fg 8 mapp. 171 di 94 m2, mapp. 267 di 1.230 m2 (parcheggio pubblico), oltre ai terreni già previsti in convenzione di cui mapp. 168 di 330 m2, mapp. 172 di 490 m2, mapp. 174 di 280 m2 con rispettive opere di urbanizzazione e lavori di rifacimento manto stradale su via A. Manzoni per 506 m2].

16) Comunicazione di fine lavori (19/01/2012) n. 0000743 di prot. del 25/01/2012. Oggetto: "Opere di urbanizzazione a scomputo oneri per la realizzazione di parcheggi 1 e 2 da cedere al Comune di Casarile, adeguamenti stradali vie adiacenti all'intervento di nuova costruzione a destinazione ricettiva/commerciale

e rifacimento manto di usura via Manzoni”. Proprietà omissis Fine lavori: 15/12/2006. Segue Certificato di regolare esecuzione.

17) Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 09/02/2012 per l’approvazione certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione previste per l’attuazione del PL n. 17. Approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione del 03/04/2012 delle opere di ampliamento della carreggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci con realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche lungo tutto il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; realizzazione del parcheggio in via Leonardo da Vinci, ripristino della sede stradale su via Pietro Mascagni manomessa per la creazione degli accessi carrai; asfaltatura della carreggiata sul lato nord della via Leonardo da Vinci (Del. G.C. n. 77 del 10/04/2008); a compensazione della mancata esecuzione di alcune lavorazioni previste in via Leonardo da Vinci, rifacimento di circa 506,00 m2 del tappetino di usura su via A. Manzoni. Il Responsabile del Servizio tecnico certifica che le opere di urbanizzazione previste per l’attuazione del PL n. 17 puntualmente indicate nella Convenzione urbanistica del 22/04/2003 come modificata dalla Delibera C.C. n. 39 del 28/11/2011 sono state regolarmente eseguite e autorizza lo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 rilasciata in data 17/04/2003.

18) SCIA PE n. 60/2015 n. 0008299 di prot. del 30/10/2015. Titolare: omissis. Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria con frazionamento parziale e fusione di n. 3 uu.ii. senza cambio di destinazione. Fg 8 mapp. 169 sub 750 e 753 [ora sub 755 e sub 756]. Comunicazione di ultimazione lavori (09/11/2015) n. 0000499 di prot. del 18/01/2016. Certificato di collaudo e variazione catastale.

19) Risposta alla richiesta di valutazione cambio di destinazione d’uso dell’immobile residence omissis del 09/03/2016 n. 1909 di prot. [Disponibilità dell’amministrazione comunale di prendere in considerazione la possibilità di cambiare la destinazione d’uso dell’immobile da ricettivo a residenziale con eventuale recupero dei sottotetti esistenti purché l’intervento riguardi l’intero immobile senza soluzione di continuità e con le dovute garanzie economiche di iniziare e terminare l’investimento proposto].

20) SCIA PE n. 70/2018 n. 0007871 del 25/10/2018. Titolare: omissis. Oggetto: diversa distribuzione degli spazi interni. [Divisione in due porzioni del sub 2 mapp. 169 al Fg 8 ex supermercato].

21) Lettera d’intenti della “omissis” all’Amministrazione Comunale [senza data]. [Richiesta in merito alla possibilità di cambiare la destinazione d’uso da ricettivo a residenziale del fabbricato unitamente al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi in base alla Lr 12/2005 e ss.ii. da realizzare con variante urbanistica a spese omissis con successiva convenzione che comprenda il saldo dei pregressi debiti della stessa

nei confronti del Comune di Casarile e a parziale scomputo degli oneri stipula della cessione di parte dell'immobile ristrutturato da quantificare tra le parti da destinare a edilizia abitativa protetta].

22) Certificato di regolare esecuzione. Oggetto: "Opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17". Certificazione del Responsabile del servizio tecnico di regolare esecuzione e autorizzazione allo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 del 17/04/2003.

23) SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Oggetto: "Manutenzione straordinaria– realizzazione ristorante-pizzeria con modifiche interne e di facciata". Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

24) CILA n. 30082019-1508 del 09/09/2019. Oggetto: "Variante alla SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Manutenzione straordinaria, opere interne". Titolare: omissis (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

Si richiamano le segnalazioni effettuate dal primo perito incaricato, Arch. Silvio Bellotti in relazione alle difformità riscontrate sia dal punto di vista edilizio-urbanistico che catastale, in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo: a)

Il perito estimatore precisa che per le difformità riscontrate si dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia con idonea pratica in sanatoria e contestuale regolarizzazione catastale.

Si segnala inoltre che le schede catastali non corrispondono allo stato di fatto esistente.

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale e urbanistica indicata nella perizia di stima redatta dall'Arch. Silvio Bellotti in data 23.04.2024 come integrata in data 17.06.2024, elaborato cui si rimanda anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e che si trova pubblicata sul sito www.tribunale.pa-va.it, unitamente alla delega di vendita.

Tutti i costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali saranno a esclusivo e totale carico degli aggiudicatari, senza possibilità di ripetizione degli importi nei confronti della procedura. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore da porre a base d'asta.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente fatta eccezione per le obbligazioni portate nel piano di lottizzazione sopra citato per quanto non eseguito dalla debitrice esecutata.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net (link reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

al valore d'asta di € 105.187,00 (centocinquemilacentoottantasette/00)

offerta minima € 78.891,00 (settantottomilaottocentonovantuno/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00 (mille/00)**

---=oOo=---

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (che non può essere il debitore e gli altri soggetti per legge non ammessi alla vendita) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo¹ in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*

¹ Il pagamento del bollo deve essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. **La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici deve essere allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

- e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v.L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Pavia;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile);
- f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice simile - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- g) gli indirizzi previsti ai commi 4 o 5 dell'art. 12 del D.M. sopra citato e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

- procura notarile rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale notarile, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente IBAN IT21 F084 4023 0000 0000 0271 712 intestato TRIBUNALE DI PAVIA RGE 411/2019, acceso presso la Banca BCC Carate Brianza con causale: CAUZIONE ES. IMM. RGE 411/2019 con indicato un "nome di fantasia"; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta dovrà essere accreditata in tempo utile per risultare accreditata sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Deve essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. Saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto 1 paragrafo 1; le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come determinato nell'avviso di vendita; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate nel presente avviso. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio

alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Nel caso di presentazione di una sola offerta valida, anche se l'offerente non si collega alla piattaforma di gestione della vendita:

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio pignorato all'offerente;
- Se l'offerta è inferiore in misura non superiore ad 1/4 del prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio pignorato all'offerente, salvo che: 1) ritenga di rimettere gli atti al G.E. motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; 2) sia stata presentata un'istanza di assegnazione.

Nel caso siano state proposte più offerte valide per il medesimo bene, si procederà alla gara telematica asincrona secondo la seguente disciplina: si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata **sino alle ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, il termine (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile) per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (imposta di registro ipotecaria e catastale, eventuale IVA,

eventuali spese di trascrizione del decreto di trasferimento, contributo sul compenso del delegato) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle ulteriori spese dovrà essere effettuato comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO

DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (salvo il caso di acquisto tramite mutuo bancario in cui è possibile depositare al professionista delegato assegno circolare) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile), a pena di decadenza dall'aggiudicazione e trattenimento a titolo di multa della cauzione versata; entro il medesimo termine l'aggiudicatario, oltre al prezzo, dovrà versare gli oneri fiscali (nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato) e una quota del compenso del professionista delegato per il trasferimento del bene così determinata (già comprensiva dell'onorario per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
- € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
- € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%) e contributo previdenziale (4%).

2. Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali va effettuato attraverso due versamenti differenti sul conto corrente della procedura; il pagamento della quota di compenso del professionista delegato a carico dell'aggiudicatario va effettuato tramite versamento diretto al Professionista Delegato.

3. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri fiscali e quota del compenso delegato) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

[C]

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le informazioni relative alla vendita sono pubblicizzate attraverso:

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b. la pubblicazione sui siti individuati per la pubblicità ex art.490 II co. c.p.c.:

www.asteannunci.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it

e:

www.idealista.it - www.casa.it - www.subito.it - www.bakeca.it

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che sono stati convertiti in pignoramento che saranno cancellati a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

A V V E R T E

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini

sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c., l'estinzione del processo;

4. che, avvenuta la aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

5. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite presso il recapito fornito dal Professionista delegato

I N F O R M A

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di funzionamento del portale del Gestore incaricato della vendita attraverso la consultazione del relativo sito web.

ASSISTENZA Gestore telematico incaricato delle vendite per la presente procedura è: **Gruppo Edicom s.p.a.**

L'utente potrà ricevere assistenza dal gestore della vendita mediante i seguenti mezzi di contatto: e-mail venditetelematiche@edicomsrl.it, chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it oppure contattare il servizio di Help Desk telefonico al numero 041 8622235 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Pavia, 16 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Annamaria Silvano