

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

**ARDIZZON Geometra Miryam**

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 1968F



**TRIBUNALE DI PAVIA**

**LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

**R.G.F. 7/2020**



**Giudice dell'Esecuzione Dottorssa F. CLARIS APPIANI**

**RELAZIONE TECNICA**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

# BENI IN CASTEGGIO E COLLI VERDI (PV)

## Compendio Immobiliare suddiviso in Lotti

### 1. PREMESSA

La sottoscritta Geometra Ardizzon Miryam con studio sito in Stradella in Via San Martino 15, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3277 e perito estimatore C.T.U. Presso il Tribunale di Pavia, su incarico della Dottoressa Marta Farina in qualità di Liquidatore della procedura R.G.F. 7/2020 avanti al Tribunale di Pavia ho provveduto a valutare gli immobili del compendio immobiliare di proprietà della Signora ██████████.

### 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Liquidazione del Patrimonio R.G.F. 7/2020 a carico di

██████████ n. a ████████ (PV) il ██████████ proprietaria per l'intera quota

dei seguenti beni immobili:

#### Comune di Casteggio

##### Catasto Fabbricati

<b>Fg 11 mapp.le 2177</b>	Cat. A/03	cl. 2	vani	15,0	RC€.	759,19	PT-1P-2P-S1
<b>Fg 11 mapp.le 651 sub. 1</b>	graffato con						
<b>mapp.le 868 sub. 7</b>	Cat. A/06	cl. 2	vani	2,5	RC€.	42,61	PT-2P
<b>Fg 11 mapp.le 651 sub. 2</b>	graffato con						
<b>mapp.le 868 sub. 8</b>	Cat. A/06	cl. 3	vani	2,5	RC€.	50,35	PT
<b>Fg 11 mapp.le 651 sub. 3</b>	graffato con						
<b>mapp.le 690 sub. 4</b>	graffato con						
<b>mapp.le 868 sub. 5</b>	Cat. A/04	cl. 1	vani	3,5	RC€.	86,76	1P
<b>Fg 11 mapp.le 651 sub. 4</b>	graffato con						
<b>mapp.le 868 sub. 6</b>	Cat. A/06	cl. 3	vani	2,5	RC€.	50,35	1P
<b>Fg 11 mapp.le 651 sub. 5</b>	graffato con						
<b>mapp.le 868 sub. 2</b>	Cat. A/06	cl. 2	vani	2,5	RC€.	42,61	2P
<b>Fg 11 mapp.le 690 sub. 1</b>	Cat. A/06	cl. 3	vani	2,5	RC€.	50,35	PT
<b>Fg 11 mapp.le 690 sub. 2</b>	graffato con						
<b>mapp.le 745 sub. 1</b>	Cat. C/02	cl. 1	mq	119,00	RC€.	251,98	PT
<b>Fg 11 mapp.le 690 sub. 3</b>	Cat. A/06	cl. 3	vani	2,5	RC€.	50,31	1P
<b>Fg 11 mapp.le 745 sub. 2</b>	Cat. C/07	cl. U	mq	266,00	RC€.	131,88	PT
<b>Fg 11 mapp.le 867</b>	Cat. C/02	cl. 1	mq	20,00	RC€.	42,35	PT
<b>Fg 11 mapp.le 868 sub. 1</b>	Cat. C/06	cl. 2	mq	15,00	RC€.	31,76	PT
<b>Fg 11 mapp.le 868 sub. 3</b>	Cat. C/06	cl. 2	mq	18,00	RC€.	38,11	PT
<b>Fg 11 mapp.le 868 sub. 4</b>	Cat. C/06	cl. 2	mq	8,00	RC€.	16,94	PT
<b>Fg 11 mapp.le 869 sub. 1</b>	Cat. C/02	cl. 2	mq	35,00	RC€.	86,76	PT
<b>Fg 11 mapp.le 869 sub. 2</b>	Cat. C/06	cl. 2	mq	28,00	RC€.	69,41	PT
<b>Fg 11 mapp.le 745 sub. 3</b>	Cat. C/06	cl. 2	mq	65,00	RC€.	137,64	PT

##### Catasto Terreni

**Fg 11 mapp.le 1727** are 00.29.23 R.D.€. 38,49 R.A.€. 24,91 Seminativo di cl. 1

## **Comune di Colli Verdi sezione di Ruino**

### **Catasto Fabbricati**

**Fg 5 mapp.le 278 sub. 2** Cat. A/06 cl. 1 vani 5 RC€. 77,47 PT-1P-S1

### **Catasto Terreni**

**Fg 5 mapp.le 266 sub. 1** are 00.00.00 Porzione Rurale di Fabbricato Promiscuo

**Fg 5 mapp.le 653** are 00.34.24 RD€. 38,90 RA€. 17,68 Seminativo cl. 1

## **COERENZE IN CORPO**

### **Comune di Casteggio**

#### **Fabbricati**

#### **Coerenze del fabbricato di abitazione con annessa area pertinenziale mappale 2177 secondo mappa di Catasto Terreni:**

A nord ed ovest confine con la linea Ferroviaria Piacenza-Alessandria; ad est Strada Provinciale n. 65 Via Verdi; a sud mappali 690 e 1442 stessa proprietà (altri fabbricati);

#### **Coerenze in corpo dei fabbricati (escluso il mappale 2177) secondo mappa di Catasto Terreni**

A nord mappale 2177 stessa proprietà (fabbricato di abitazione); ad est confine con la Strada provinciale n. 65 Via Verdi; a sud confine con il mappale 3085; ad ovest confine con il mappale 1727 stessa proprietà;

#### **Terreni**

#### **Coerenze in corpo del mappale 1727 del foglio 11 secondo mappa di Catasto Terreni:**

A nord mappali 2177 e 1442 (stessa proprietà); ad est mappali 3085 e 2109; a sud confine con la via Cerreto Superiore; ad ovest confine con i mappali 1803, 1810 e 1806.

### **Comune di Colli Verdi Sezione di Ruino**

#### **Fabbricati**

#### **Coerenze del fabbricato mappale 278 subalterno 2 secondo mappa di Catasto Terreni:**

A nord confine con i mappali 258 e 938; ad est confine con il mappale 944, a sud confina con il mappale 271 corte comune; ad ovest confina con i mappali 269, 267 e 266.

#### **Terreni**

#### **Coerenze in corpo del mappale 266 subalterno 1 secondo mappa di Catasto Terreni:**

A nord mappali 258 e 264; ad est mappale 278; a sud confine con il mappale 267; ad ovest confine con i mappali 500 e 978.

#### **Coerenze in corpo del mappale 653 secondo mappa di Catasto Terreni:**

A nord mappali 469 e 658; ad est mappale 654; a sud mappali 300, 463 e 464; ad ovest confine con la Strada Provinciale 201 Stradella - Zavttarello.

## **2. STATO DI POSSESSO e OCCUPAZIONE**

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano così occupate:

Le proprietà di Casteggio sono utilizzate da [REDACTED] che ne ha il completo possesso senza titolo.

Il fabbricato di abitazione mappale 2177 è abitato dal [REDACTED] che ha dichiarato di abitarci con l'anziana madre a settimane alterne;

Il fabbricato a magazzino che non è censito a Catasto è utilizzato da [REDACTED] come deposito;

Il fabbricato a magazzino censito al mappale 690 subalterno 2 graffato con il mappale 745 sub. 1 è utilizzato da terzi e non è stato possibile accedere in quanto il [REDACTED] ha indicato che tale magazzino viene utilizzato dal fratello e che lo stesso non era disponibile all'apertura.

I fabbricati censiti al foglio 11 mappale 651 sub. 1 graffato con il mappale 868 sub. 7  
foglio 11 mappale 651 sub. 2 graffato con il mappale 868 sub. 8  
foglio 11 mappale 651 sub. 3 graffato con il mappale 868 sub. 5 e 690 sub. 4  
foglio 11 mappale 651 sub. 4 graffato con il mappale 868 sub. 6  
foglio 11 mappale 651 sub. 5 graffato con il mappale 868 sub. 2  
foglio 11 mappale 690 sub. 1  
foglio 11 mappale 690 sub. 3  
foglio 11 mappale 745 sub. 2  
foglio 11 mappale 867  
foglio 11 mappale 868 sub. 1  
foglio 11 mappale 868 sub. 3  
foglio 11 mappale 868 sub. 4  
foglio 11 mappale 869 sub. 1  
foglio 11 mappale 869 sub. 2  
foglio 11 mappale 745 sub. 3

Risultano in parte crollati ed in parte fortemente degradati dalla mancanza di manutenzione, gli stessi sono utilizzati da [REDACTED] anche se dovrebbero essere dichiarati completamente inagibili e pericolanti.

Si precisa che il terreno pertinenziale antistante agli immobili risulta completamente occupato da materiali di risulta edili e da attrezzature edili in completo stato di abbandono.

Il terreno mappale 1727 risulta al momento incolto.

Le proprietà di Colli Verdi Sezione di Ruino risultano come segue:

Il fabbricato censito al foglio 5 mappale 278 è in completo stato di abbandono oltre che essere fatiscente e pericolante.

Il terreno censito con il mappale 266 subalterno 1 è in stato di abbandono.

Il terreno censito con il mappale 653 risulta essere incolto.

[REDACTED] è proprietaria degli immobili in Casteggio per l'intera quota in piena proprietà come di seguito indicato:

Catasto Fabbricati Foglio 11 Mappale 2177 (villa)

Atto di compravendita del Notaio Accolla Francesco Girolamo del 15/07/1999 registrato a Voghera il 31/07/1999 al n. 1258 serie 1V e trascritto a Voghera in data 23/07/1999 R.G.n. 5543 R.P.n. 4081

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 1 graffato con il mappale 868 sub. 7  
Foglio 11 mappale 651 sub. 2 graffato con il mappale 868 sub. 8  
Foglio 11 mappale 651 sub. 3 graffato con il mappale 868 sub. 5 e 690 sub. 4  
Foglio 11 mappale 651 sub. 4 graffato con il mappale 868 sub. 6  
Foglio 11 mappale 651 sub. 5 graffato con il mappale 868 sub. 2  
Foglio 11 mappale 690 sub. 1  
Foglio 11 mappale 690 sub. 3  
Foglio 11 mappale 745 sub. 2  
Foglio 11 mappale 867  
Foglio 11 mappale 868 sub. 1  
Foglio 11 mappale 868 sub. 3

Foglio 11 mappale 868 sub. 4

Foglio 11 mappale 869 sub. 1

Foglio 11 mappale 869 sub. 2

Foglio 11 mappale 745 sub. 3

Decreto di Trasferimento Immobili a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Voghera del 07/05/2003 repertorio 466/2003 trascritto a Voghera il 20/05/2003 R.G.n. 4566 R.P.n. 3456

Catasto Terreni Foglio 11 Mappale 1727 +

Atto di compravendita Notaio Boiocchi Marco in data 13/12/2005 repertorio 12012/1207 trascritto a Voghera in data 27/12/2005 R.G.n. 11859 R.P.n. 7507

██████████ è proprietaria degli immobili in Colli Verdi sezione di Ruino per l'intera quota in piena proprietà come di seguito indicato:

Foglio 5 mappale 278 sub. 2 e Mappale 653 del foglio 5 di C.T.

Atto di compravendita Notaio Accolla Francesco Girolamo in data 13/07/2000 repertorio 157822 trascritto a Voghera in data 25/07/2000 R.G.n. 5571 R.P.n. 4192

Foglio 5 mappale 266 sub. 1

Atto di compravendita notaio Accolla Francesco Girolamo in data 13/07/2000 repertorio 155872 trascritto a Voghera in data 25/07/2000 R.G.n. 5572 R.P.n. 4193

### **3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Voghera:

#### **3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* NESSUNA
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* NESSUNA
- *Atti di asservimento urbanistico:* NESSUNO
- *Altre limitazioni d'uso:* NESSUNO

#### **3.2 Vincoli e oneri giuridici:**

##### **3.2.1 A carico di ██████████:**

##### **ISCRIZIONI**

**Ipoteca Volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di SAN PAOLO IMI SPA con sede a Torino con atto Notaio ACCOLLA Francesco Girolamo del 15/07/1999 Rep. 138847/11859 iscritta a Voghera in data 23/07/1999 n° 46 di presentazione R.G.n. 5544 R.P.n. 1004 per Capitale di Lire 250.000.000 (pari ad €. 129.114,22 durata anni 10 e per complessive Lire 500.000.000 (diconsi €. 258.228,45) a garanzia.

A carico di

██████████ per l'intera quota di proprietà

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 864 appartamento Via Lungavilla ora Via Verdi (ora mappale 2177)

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 651 are 03.91 Via Lungavilla ora Via Verdi

Comunicazione n. 61 del 15/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2009

Cancellazione totale eseguita in data 01/02/2010 (art. 13, comma 8 -dicias DL 7/2007- Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

**Altro Atto** a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede a Milano con Ipoteca Legale a norma art. 77 DPR 29/09/1973 N. 602 del 30/07/2004 Rep. 12643/79 iscritto a Voghera in data 03/09/2004 n° 3 di presentazione R.G.n. 7787 R.P.n. 1469 per Capitale di €. 9.278,17 per complessivi €. 18.553,34.

A carico di

██████████ per l'intera quota in piena proprietà;

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 3 A/04 Via Lungavilla 31

Foglio 11 mappale 690 sub. 8 A/04 Via Lungavilla 31

*Annotazione del 15/07/2009 n. 19 di presentazione R.G.n. 5374 R.P.n. 603 Cancellazione Totale*

**Altro Atto** a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano con Ipoteca Legale a norma art. 77 DPR 29/09/1973 N. 602 del 17/06/2014 Rep. 895/7914 iscritto a Voghera in data 27/06/2014 n° 3 di presentazione R.G.n. 3559 R.P.n. 370 per Capitale di €. 423.473,28 per complessivi €. 846.946,56.

A carico di

██████████ per l'intera quota in piena proprietà;

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 1727 are 29.23

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 1 graffato  
mappale 868 sub. 7 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 2 graffato  
mappale 868 sub. 8 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 4 graffato  
mappale 868 sub. 6 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 5 graffato  
mappale 868 sub. 2 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 3 graffato  
mappale 690 sub. 4 graffato  
mappale 868 sub. 5 Cat. A/4 vani 3,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 2 graffato  
mappale 745 sub. 1 Cat. C/2 mq 119.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 1 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 3 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 3 Cat. C/6 mq 65.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 2 Cat. C/7 mq 266.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 867 Cat. C/2 mq 20.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 4 Cat. C/6 mq 8.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 1 Cat. C/6 mq 15.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 3 Cat. C/6 mq 18.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 2 Cat. C/2 mq 28.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 1 Cat. C/2 mq 35.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2177 sub. 2 Cat. A/7 vani 15.00

Comune di Ruino (ora Comune di Colli Verdi Sezione di Ruino)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 278 sub. 2 Cat. A/6 vani 5.00

Oltre altri beni non facenti parte della presente rapporto di stima.

Annotazione del 20/01/2020 n. 8 di presentazione R.G.n. 200 R.P.n. 27 Restrizione Beni

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2962 sub. 40 Cat. A/10 vani 5.5 Via Manzoni 6 (non oggetto della presente perizia)

**Altro Atto** a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano con Ipoteca Legale a norma art. 77 DPR 29/09/1973 N. 602 del 25/03/2015 Rep. 1089/7915 iscritto a Voghera in data 27/03/2015 n° 20 di presentazione R.G.n. 1604 R.P.n. 171 per Capitale di €. 200.490,79 per complessivi €. 400.981,58.

A carico di

██████████ per l'intera quota in piena proprietà;

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Terreni	Foglio 11 mappale 1727	are 29.23
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	651 sub. 1 graffato	
	mappale 868 sub. 7 Cat. A/6 vani 2,5	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	651 sub. 2 graffato	
	mappale 868 sub. 8 Cat. A/6 vani 2,5	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	651 sub. 4 graffato	
	mappale 868 sub. 6 Cat. A/6 vani 2,5	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	651 sub. 5 graffato	
	mappale 868 sub. 2 Cat. A/6 vani 2,5	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	651 sub. 3 graffato	
	mappale 690 sub. 4 graffato	
	mappale 868 sub. 5 Cat. A/4 vani 3,5	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	690 sub. 2 graffato	
	mappale 745 sub. 1 Cat. C/2 mq 119.00	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	690 sub. 1 Cat. A/6 vani 2,5	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	690 sub. 3 Cat. A/6 vani 2,5	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	745 sub. 3 Cat. C/6 mq 65.00	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	745 sub. 2 Cat. C/7 mq 266.00	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	867 Cat. C/2 mq 20.00	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	868 sub. 4 Cat. C/6 mq 8.00	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	868 sub. 1 Cat. C/6 mq 15.00	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	868 sub. 3 Cat. C/6 mq 18.00	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	869 sub. 2 Cat. C/2 mq 28.00	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	869 sub. 1 Cat. C/2 mq 35.00	
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	2177 sub. 2 Cat. A/7 vani 15.00	

Comune di Ruino (ora Comune di Colli Verdi Sezione di Ruino)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale	278 sub. 2 Cat. A/6 vani 5.00
Catasto Terreni Foglio 5 mappale	653 are 34.24
Catasto Terreni Foglio 5 mappale	266 sub. 1

Oltre altri beni non facenti parte della presente rapporto di stima.

Annotazione del 20/01/2020 n. 9 di presentazione R.G.n. 201 R.P.n. 28 Restrizione Beni

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2962 sub. 40 Cat. A/10 vani 5.5 Via Manzoni 6 (non oggetto della presente perizia)

**Altro Atto Ipoteca Giudiziale Sentenza di Condanna della Corte di Appello di Milano** a favore di [REDACTED] del 24/02/2015 repertorio 1018/2015 iscritto a Voghera in data 05/06/2018 n° 6 di presentazione R.G.n. 4196 R.P.n. 454 per Capitale di €. 30.000,00, per spese €. 5.000,00 e per complessivi €. 35.000,00.

A carico di

[REDACTED] per l'intera quota in piena proprietà;

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Terreni	Foglio 11 mappale 1727	are 29.23
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	651 sub. 1 graffato	
	mappale 868 sub. 7 Cat. A/6 vani	2,5
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	651 sub. 2 graffato	
	mappale 868 sub. 8 Cat. A/6 vani	2,5
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	651 sub. 4 graffato	
	mappale 868 sub. 6 Cat. A/6 vani	2,5
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	651 sub. 5 graffato	
	mappale 868 sub. 2 Cat. A/6 vani	2,5
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	651 sub. 3 graffato	
	mappale 690 sub. 4 graffato	
	mappale 868 sub. 5 Cat. A/4 vani	3,5
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	690 sub. 2 graffato	
	mappale 745 sub. 1 Cat. C/2 mq	119.00
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	690 sub. 1 Cat. A/6 vani	2,5
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	690 sub. 3 Cat. A/6 vani	2,5
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	745 sub. 3 Cat. C/6 mq	65.00
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	745 sub. 2 Cat. C/7 mq	266.00
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	867 Cat. C/2 mq	20.00
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	868 sub. 4 Cat. C/6 mq	8.00
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	868 sub. 1 Cat. C/6 mq	15.00
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	868 sub. 3 Cat. C/6 mq	18.00
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	869 sub. 2 Cat. C/2 mq	28.00
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	869 sub. 1 Cat. C/2 mq	35.00
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	2177 sub. 2 Cat. A/7 vani	15.00

#### **TRASCRIZIONI**

**Domanda Giudiziale Accertamento Simulazione Atti** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota in ½ in c.l. con [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ in c.l. Domanda Giudiziale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Voghera del 16/03/2007 Rep. 445 iscritto con Nota N. 3 del 29/03/2007 R.G.n. 2891 R.P.n. 1936.

Contro

[REDACTED] per l'intera quota in piena proprietà;

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 864 (ora mappale 2177) Appartamento Via Lungavilla

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 651 are 03.91.

**Domanda Giudiziale Esecuzione in Forma Specifica** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Domanda Giudiziale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Voghera del 28/12/2010 Rep. 7678/2010 iscritto con Nota N. 51 del 31/12/2010 R.G.n. 9864 R.P.n. 6787. Contro

[REDACTED];

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 867 Cat. C/02 Via Lungavilla 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 3 Cat. C/06 Via Lungavilla 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 3 graffato

mappale 690 sub. 3 graffato

mappale 868 sub. 5 Cat. A/04 Via Lungavilla 1

Comune di Bagnaria (errata indicazione del Comune corretto con rettifica sotto riportata)

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2177 Cat. A/07 Via Lungavilla 1

Comune di Casteggio

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 1727 are 29.23

E altri beni non oggetto della presente stima

*Rettifica della Trascrizione R.P.n. 6787 in data 19/01/2011 n. 24 di presentazione R.G.n. 441 R.P.n. 307 per correzione sulla Trascrizione originaria dell'unità mappale 2177 del foglio 11 in quanto indicata nel Comune di Bagnaria anziché come correttamente risulta nel Comune di Casteggio.*

*Domanda di Annotazione n. 11 di presentazione del 20/01/2020 R.G.n. 203 R.P.n. 30 Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia del 11/12/2019 repertorio 1117/2019 Annotazione a Trascrizione per Restrizione Beni a Favore di [REDACTED] contro [REDACTED] beni in Casteggio Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2962 sub. 40.*

**Atto Giudiziario Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio** del Tribunale di Pavia a favore della MASSA DEI CREDITORI di [REDACTED] Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia (PV) del 16/07/2020 Rep. 7/2020 iscritto con Nota N. 1 del 14/08/2020 R.G.n. 4698 R.P.n. 3542.

A carico di

[REDACTED] per l'intera quota in piena proprietà;

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 1727

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 1 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 7) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 2 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 8) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 4 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 6) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 5 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 2) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 3 Cat. A/4 Via Torino 1

(graffato mappale 690 sub. 4 graffato mappale 868 sub. 5)

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 2 Cat. C/2 (graffato mappale 745 sub. 1) Via Torino 1



Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 867 Cat. C/2 mq 20.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 4 Cat. C/6 mq 8.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 1 Cat. C/6 mq 15.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 3 Cat. C/6 mq 18.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 2 Cat. C/2 mq 28.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 1 Cat. C/2 mq 35.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2177 sub. 2 Cat. A/7 vani 15.00

Comune di Ruino (ora Comune di Colli Verdi Sezione di Ruino)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 278 sub. 2 Cat. A/6 vani 5.00

Oltre altri beni non facenti parte della presente rapporto di stima.

*Annotazione del 20/01/2020 n. 8 di presentazione R.G.n. 200 R.P.n. 27 Restrizione Beni*

*Accesa sui seguenti beni:*

*Comune di Casteggio*

*Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2962 sub. 40 Cat. A/10 vani 5.5 Via Manzoni 6 (non oggetto della presente perizia)*

**Altro Atto** a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano con Ipoteca Legale a norma art. 77 DPR 29/09/1973 N. 602 del 25/03/2015 Rep. 1089/7915 iscritto a Voghera in data 27/03/2015 n° 20 di presentazione R.G.n. 1604 R.P.n. 171 per Capitale di €. 200.490,79 per complessivi €. 400.981,58.

A carico di

██████████ per l'intera quota in piena proprietà.

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 1727 are 29.23  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 1 graffato  
mappale 868 sub. 7 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 2 graffato  
mappale 868 sub. 8 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 4 graffato  
mappale 868 sub. 6 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 5 graffato  
mappale 868 sub. 2 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 3 graffato  
mappale 690 sub. 4 graffato  
mappale 868 sub. 5 Cat. A/4 vani 3,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 2 graffato  
mappale 745 sub. 1 Cat. C/2 mq 119.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 1 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 3 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 3 Cat. C/6 mq 65.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 2 Cat. C/7 mq 266.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 867 Cat. C/2 mq 20.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 4 Cat. C/6 mq 8.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 1 Cat. C/6 mq 15.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 3 Cat. C/6 mq 18.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 2 Cat. C/2 mq 28.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 1 Cat. C/2 mq 35.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2177 sub. 2 Cat. A/7 vani 15.00

Comune di Ruino (ora Comune di Colli Verdi Sezione di Ruino)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 278 sub. 2 Cat. A/6 vani 5.00

Catasto Terreni Foglio 5 mappale 653 are 34.24

Catasto Terreni Foglio 5 mappale 266 sub. 1

Oltre altri beni non facenti parte della presente rapporto di stima.

*Annotazione del 20/01/2020 n. 9 di presentazione R.G.n. 201 R.P.n. 28 Restrizione Beni*

*Accesa sui seguenti beni:*

*Comune di Casteggio*

*Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2962 sub. 40 Cat. A/10 vani 5.5 Via Manzoni 6 (non oggetto della presente perizia)*

**Altro Atto Ipoteca Giudiziale Sentenza di Condanna della Corte di Appello di Milano** a favore di

██ del 24/02/2015 repertorio 1018/2015 iscritto a Voghera in data 05/06/2018 n° 6 di presentazione R.G.n. 4196 R.P.n. 454 per Capitale di €. 30.000,00, per spese €. 5.000,00 e per complessivi €. 35.000,00.

A carico di

██ per l'intera quota in piena proprietà;

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 1727 are 29.23  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 1 graffato  
mappale 868 sub. 7 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 2 graffato  
mappale 868 sub. 8 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 4 graffato  
mappale 868 sub. 6 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 5 graffato  
mappale 868 sub. 2 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 3 graffato  
mappale 690 sub. 4 graffato  
mappale 868 sub. 5 Cat. A/4 vani 3,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 2 graffato  
mappale 745 sub. 1 Cat. C/2 mq 119.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 1 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 3 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 3 Cat. C/6 mq 65.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 2 Cat. C/7 mq 266.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 867 Cat. C/2 mq 20.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 4 Cat. C/6 mq 8.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 1 Cat. C/6 mq 15.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 3 Cat. C/6 mq 18.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 2 Cat. C/2 mq 28.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 1 Cat. C/2 mq 35.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2177 sub. 2 Cat. A/7 vani 15.00

## TRASCRIZIONI

**Domanda Giudiziale Esecuzione in Forma Specifica** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Domanda Giudiziale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Voghera del 28/12/2010 Rep. 7678/2010 iscritto con Nota N. 51 del 31/12/2010 R.G.n. 9864 R.P.n. 6787.  
Contro

CALATRONI Sonia per l'intera quota in piena proprietà;

Accesa sui seguenti beni:

### Comune di Casteggio

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 867 Cat. C/02 Via Lungavilla 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 3 Cat. C/06 Via Lungavilla 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 3 graffato

mappale 690 sub. 3 graffato

mappale 868 sub. 5 Cat. A/04 Via Lungavilla 1

### Comune di Bagnaria (errata indicazione del Comune corretto con rettifica sotto riportata)

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2177 Cat. A/07 Via Lungavilla 1

### Comune di Casteggio

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 1727 are 29.23

E altri beni non oggetto della presente stima

*Rettifica della Trascrizione R.P.n. 6787 in data 19/01/2011 n. 24 di presentazione R.G.n. 441 R.P.n. 307 per correzione sulla Trascrizione originaria dell'unità mappale 2177 del foglio 11 in quanto indicata nel Comune di Bagnaria anziché come correttamente risulta nel Comune di Casteggio.*

*Domanda di Annotazione n. 11 di presentazione del 20/01/2020 R.G.n. 203 R.P.n. 30 Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia del 11/12/2019 repertorio 1117/2019 Annotazione a Trascrizione per Restrizione Beni a Favore di [REDACTED] contro [REDACTED] beni in Casteggio Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2962 sub. 40.*

**Atto Giudiziario Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio** del Tribunale di Pavia a favore della MASSA DEI CREDITORI di [REDACTED] Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia (PV) del 16/07/2020 Rep. 7/2020 iscritto con Nota N. 1 del 14/08/2020 R.G.n. 4698 R.P.n. 3542.

A carico di

[REDACTED] per l'intera quota in piena proprietà;

Accesa sui seguenti beni:

### Comune di Casteggio

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 1727

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 1 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 7) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 2 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 8) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 4 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 6) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 5 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 2) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 3 Cat. A/4 Via Torino 1

(graffato mappale 690 sub. 4 graffato mappale 868 sub. 5)

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 2 Cat. C/2 (graffato mappale 745 sub. 1) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 1 Cat. A/6 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 3 Cat. A/6 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 3 Cat. C/6 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 2 Cat. C/7 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 867 Cat. C/2 Via Torino 1



Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 3 Cat. C/6 mq 18.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 2 Cat. C/2 mq 28.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 1 Cat. C/2 mq 35.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2177 sub. 2 Cat. A/7 vani 15.00

Comune di Ruino (ora Comune di Colli Verdi Sezione di Ruino)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 278 sub. 2 Cat. A/6 vani 5.00

Oltre altri beni non facenti parte della presente rapporto di stima.

*Annotazione del 20/01/2020 n. 8 di presentazione R.G.n. 200 R.P.n. 27 Restrizione Beni*

*Accesa sui seguenti beni:*

*Comune di Casteggio*

*Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2962 sub. 40 Cat. A/10 vani 5.5 Via Manzoni 6 (non oggetto della presente perizia)*

**altro Atto** a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano con Ipoteca Legale a norma art. 77 DPR 29/09/1973 N. 602 del 25/03/2015 Rep. 1089/7915 iscritto a Voghera in data 27/03/2015 n° 20 di presentazione R.G.n. 1604 R.P.n. 171 per Capitale di €. 200.490,79 per complessivi €. 400.981,58.

A carico di

██████████ per l'intera quota in piena proprietà;

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 1727 are 29.23  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 1 graffato  
mappale 868 sub. 7 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 2 graffato  
mappale 868 sub. 8 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 4 graffato  
mappale 868 sub. 6 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 5 graffato  
mappale 868 sub. 2 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 3 graffato  
mappale 690 sub. 4 graffato  
mappale 868 sub. 5 Cat. A/4 vani 3,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 2 graffato  
mappale 745 sub. 1 Cat. C/2 mq 119.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 1 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 3 Cat. A/6 vani 2,5  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 3 Cat. C/6 mq 65.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 2 Cat. C/7 mq 266.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 867 Cat. C/2 mq 20.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 4 Cat. C/6 mq 8.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 1 Cat. C/6 mq 15.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 3 Cat. C/6 mq 18.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 2 Cat. C/2 mq 28.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 1 Cat. C/2 mq 35.00  
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2177 sub. 2 Cat. A/7 vani 15.00  
Comune di Ruino (ora Comune di Colli Verdi Sezione di Ruino)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 278 sub. 2 Cat. A/6 vani 5.00

Catasto Terreni Foglio 5 mappale 653 are 34.24

Catasto Terreni Foglio 5 mappale 266 sub. 1

Oltre altri beni non facenti parte della presente rapporto di stima.

*Annotazione del 20/01/2020 n. 9 di presentazione R.G.n. 201 R.P.n. 28 Restrizione Beni*

*Accesa sui seguenti beni:*

*Comune di Casteggio*

*Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2962 sub. 40 Cat. A/10 vani 5.5 Via Manzoni 6 (non oggetto della presente perizia)*

**Altro Atto Ipoteca Giudiziale Sentenza di Condanna della Corte di Appello di Milano** a favore di

██ del 24/02/2015 repertorio 1018/2015 iscritto a Voghera in data 05/06/2018 n° 6 di presentazione R.G.n. 4196 R.P.n. 454 per Capitale di €. 30.000,00, per spese €. 5.000,00 e per complessivi €. 35.000,00.

A carico di

████████████████████ per l'intera quota in piena proprietà;

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 1727 are 29.23

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 1 graffato  
mappale 868 sub. 7 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 2 graffato  
mappale 868 sub. 8 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 4 graffato  
mappale 868 sub. 6 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 5 graffato  
mappale 868 sub. 2 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 3 graffato  
mappale 690 sub. 4 graffato  
mappale 868 sub. 5 Cat. A/4 vani 3,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 2 graffato  
mappale 745 sub. 1 Cat. C/2 mq 119.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 1 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 3 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 3 Cat. C/6 mq 65.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 2 Cat. C/7 mq 266.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 867 Cat. C/2 mq 20.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 4 Cat. C/6 mq 8.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 1 Cat. C/6 mq 15.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 3 Cat. C/6 mq 18.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 2 Cat. C/2 mq 28.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 1 Cat. C/2 mq 35.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2177 sub. 2 Cat. A/7 vani 15.00

## TRASCRIZIONI

**Atto Giudiziario Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio** del Tribunale di Pavia a favore della MASSA DEI CREDITORI di ██████████ Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia (PV) del 16/07/2020 Rep. 7/2020 iscritto con Nota N. 1 del 14/08/2020 R.G.n. 4698 R.P.n. 3542.

A carico di

██████████ per l'intera quota in piena proprietà;

Accesa sui seguenti beni:

### Comune di Casteggio

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 1727

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 1 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 7) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 2 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 8) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 4 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 6) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 5 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 2) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 3 Cat. A/4 Via Torino 1  
(graffato mappale 690 sub. 4 graffato mappale 868 sub. 5)

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 2 Cat. C/2 (graffato mappale 745 sub. 1) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 1 Cat. A/6 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 3 Cat. A/6 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 3 Cat. C/6 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 2 Cat. C/7 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 867 Cat. C/2 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 4 Cat. C/6 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 1 Cat. C/6 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 3 Cat. C/6 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 2 Cat. C/2 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 1 Cat. C/2 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2177 sub. 2 Cat. A/7 Via Torino 1

### Comune di Colli Verdi (ex Comune di Ruino ora è Comune di Colli Verdi Sezione di Ruino)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 278 sub. 2 Via Casa del Matto 6

Catasto Terreni Foglio 5 mappale 653

### 3.2.4 A carico dei mappali 278/2 di Catasto Fabbricati

#### 266/1, 653 di Catasto Terreni del foglio 5:

## ISCRIZIONI

**Altro Atto** a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano con Ipoteca Legale a norma art. 77 DPR 29/09/1973 N. 602 del 17/06/2014 Rep. 895/7914 iscritto a Voghera in data 27/06/2014 n° 3 di presentazione R.G.n. 3559 R.P.n. 370 per Capitale di €. 423.473,28 per complessivi €. 846.946,56.

A carico di

██████████ per l'intera quota in piena proprietà;

Accesa sui seguenti beni:

### Comune di Casteggio

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 1727 are 29,23

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 1 graffato  
mappale 868 sub. 7 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 2 graffato  
mappale 868 sub. 8 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 4 graffato  
mappale 868 sub. 6 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 5 graffato  
mappale 868 sub. 2 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 3 graffato  
mappale 690 sub. 4 graffato  
mappale 868 sub. 5 Cat. A/4 vani 3,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 2 graffato  
mappale 745 sub. 1 Cat. C/2 mq 119.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 1 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 3 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 3 Cat. C/6 mq 65.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 2 Cat. C/7 mq 266.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 867 Cat. C/2 mq 20.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 4 Cat. C/6 mq 8.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 1 Cat. C/6 mq 15.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 3 Cat. C/6 mq 18.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 2 Cat. C/2 mq 28.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 1 Cat. C/2 mq 35.00

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2177 sub. 2 Cat. A/7 vani 15.00

Comune di Ruino (ora Comune di Colli Verdi Sezione di Ruino)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 278 sub. 2 Cat. A/6 vani 5.00

Oltre altri beni non facenti parte della presente rapporto di stima.

*Annotazione del 20/01/2020 n. 8 di presentazione R.G.n. 200 R.P.n. 27 Restrizione Beni*

*Accesa sui seguenti beni:*

*Comune di Casteggio*

*Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2962 sub. 40 Cat. A/10 vani 5.5 Via Manzoni 6 (non oggetto della presente perizia)*

**Altro Atto** a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano con Ipoteca Legale a norma art. 77 DPR 29/09/1973 N. 602 del 25/03/2015 Rep. 1089/7915 iscritto a Voghera in data 27/03/2015 n° 20 di presentazione R.G.n. 1604 R.P.n. 171 per Capitale di €. 200.490,79 per complessivi €. 400.981,58.

A carico di

██████████ per l'intera quota in piena proprietà;

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 1727 are 29.23

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 1 graffato  
mappale 868 sub. 7 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 2 graffato  
mappale 868 sub. 8 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 4 graffato  
mappale 868 sub. 6 Cat. A/6 vani 2,5

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 5 graffato

mappale 868 sub. 2 Cat. A/6 vani 2,5  
 Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 3 graffato  
 mappale 690 sub. 4 graffato  
 mappale 868 sub. 5 Cat. A/4 vani 3,5  
 Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 2 graffato  
 mappale 745 sub. 1 Cat. C/2 mq 119.00  
 Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 1 Cat. A/6 vani 2,5  
 Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 3 Cat. A/6 vani 2,5  
 Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 3 Cat. C/6 mq 65.00  
 Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 745 sub. 2 Cat. C/7 mq 266.00  
 Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 867 Cat. C/2 mq 20.00  
 Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 4 Cat. C/6 mq 8.00  
 Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 1 Cat. C/6 mq 15.00  
 Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 868 sub. 3 Cat. C/6 mq 18.00  
 Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 2 Cat. C/2 mq 28.00  
 Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 869 sub. 1 Cat. C/2 mq 35.00  
 Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2177 sub. 2 Cat. A/7 vani 15.00

Comune di Ruino (ora Comune di Colli Verdi Sezione di Ruino)

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 278 sub. 2 Cat. A/6 vani 5.00  
 Catasto Terreni Foglio 5 mappale 653 are 34.24  
 Catasto Terreni Foglio 5 mappale 266 sub. 1

Oltre altri beni non facenti parte della presente rapporto di stima.

*Annotazione del 20/01/2020 n. 9 di presentazione R.G.n. 201 R.P.n. 28 Restrizione Beni*

*Accesa sui seguenti beni:*

*Comune di Casteggio*

*Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 2962 sub. 40 Cat. A/10 vani 5.5 Via Manzoni 6 (non oggetto della presente perizia)*

## **TRASCRIZIONI**

**Atto Giudiziario Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio** del Tribunale di Pavia a favore della MASSA DEI CREDITORI di ██████████ Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia (PV) del 16/07/2020 Rep. 7/2020 iscritto con Nota N. 1 del 14/08/2020 R.G.n. 4698 R.P.n. 3542.

A carico di

██████████ per l'intera quota in piena proprietà;

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Casteggio

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 1727

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 1 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 7) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 2 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 8) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 4 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 6) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 5 Cat. A/6 (graffato mappale 868 sub. 2) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 651 sub. 3 Cat. A/4 Via Torino 1

(graffato mappale 690 sub. 4 graffato mappale 868 sub. 5)

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 2 Cat. C/2 (graffato mappale 745 sub. 1) Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 1 Cat. A/6 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale 690 sub. 3 Cat. A/6 Via Torino 1

Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	745 sub. 3	Cat. C/6	Via Torino	1
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	745 sub. 2	Cat. C/7	Via Torino	1
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	867	Cat. C/2	Via Torino	1
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	868 sub. 4	Cat. C/6	Via Torino	1
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	868 sub. 1	Cat. C/6	Via Torino	1
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	868 sub. 3	Cat. C/6	Via Torino	1
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	869 sub. 2	Cat. C/2	Via Torino	1
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	869 sub. 1	Cat. C/2	Via Torino	1
Catasto Fabbricati Foglio 11 mappale	2177 sub. 2	Cat. A/7	Via Torino	1
<u>Comune di Colli Verdi</u> (ex Comune di Ruino ora è Comune di Colli Verdi Sezione di Ruino)				
Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale	278 sub. 2		Via Casa del Matto	6
Catasto Terreni Foglio 5 mappale	653			

### **3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali ed energetici:**

#### **3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia ed energetica:**

##### **Immobili Comune di Casteggio**

##### **Verifica del Mappale 2177 del foglio 11 di Catasto Fabbricati:**

Eseguita richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteggio in data 09/02/2021 inoltrata tramite pec, per la verifica della conformità urbanistica, il Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Casteggio mi risponde con mail in data 10/03/2021, che agli atti e negli archivi del Comune non si riscontrano pratiche edilizie a nome dell'esecutato ne a nome dei precedenti proprietari.

A tale proposito è necessario specificare che l'ampliamento adiacente al fabbricato di abitazione mappale 2177 non risulta autorizzato (taverna al piano seminterrato con soprastante terrazzo) in quanto non è stato reperito alcun titolo abilitativo presso la banca dati del Comune; inoltre essendo la porzione inserita in Interventi di mitigazione (pertanto zone urbanistiche per lo più destinate a verde) non è stato possibile accertare se l'ampliamento sia, oppure no, sanabile, considerando comunque che sulla planimetria catastale del 1978 la planimetria del piano terra riportava la sagoma del terrazzo che corrisponde in parte al locale suindicato.

Inoltre da sopralluogo avvenuto presso l'immobile in presenza dell'attuale occupante Labita Sergio, eseguito in tre volte, le difformità riscontrate all'interno dell'abitazione risultano essere sanabili in quanto riguardano prettamente opere interne, con la presentazione di una CILA in sanatoria ed il pagamento della sanzione di €. 1000,00 oltre al costo della pratica edilizia a sanatoria quantificabile in circa €. 2500.00 (comprendendo anche la paesistica essendo l'immobile di pregio e vincolato dal punto di vista comunale) oltre agli oneri accessori (IVA e CIPAG) per un totale di **€. 4202,50** che andranno ad incidere sul valore di vendita.

##### **Verifica dei Mappali 651/1-868/7, 651/2-868/8, 651/3-690/4-868/5, 651/4-868/6, 651/5-868/2, 690/1, 690/2-745/1, 690/3, 745/2, 867, 86//1, 868/3, 868/4, 869/1, 869/2, 745/3 del foglio 11 di Catasto Fabbricati:**

Eseguita richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteggio in data 09/02/2021 inoltrata tramite pec, per la verifica della conformità urbanistica, il Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Casteggio mi risponde con mail in data 10/03/2021, che agli atti e negli archivi del Comune non si riscontrano pratiche edilizie a nome dell'esecutato ne a nome dei precedenti proprietari.

I fabbricati sono in pessimo stato di conservazione e pericolanti alcuni addirittura sono già crollati come si evince dalla documentazione fotografica.

Essendo comunque immobili in parte già presenti all'interno della banca dati del Catasto del 1939 possiamo considerarli comunque fabbricati conformi.

Manca completamente la conformità urbanistica del capannone ad uso magazzino insito sul mappale 690 del foglio 11 attiguo ai fabbricati suindicati, probabilmente essendo di remota edificazione l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteggio ha difficoltà a reperire la pratica edilizia in quanto c'è confusione nell'intestazione della provenienza della proprietà.

Dal punto di vista urbanistico le unità immobiliari sopra descritte sono inserite in base al vigente P.G.T. in zona "Ambiti di Riqualificazione e Conversione art. 73 delle N.T.A" quindi conforme dal punto di vista urbanistico. Nello specifico la zona in modo particolareggiato è suddivisa in Zona di mitigazione, in zona edificabile, in zona viabilità e in zona Parcheggio, per cui conformi dal punto di vista urbanistico.

#### **Immobili Comune di Colli Verdi Sezione di Ruino (ex Comune di Ruino)**

##### **Verifica del Mappale 278 subalterno 2 del foglio 5 di Catasto Fabbricati:**

Fabbricato di remota costruzione attualmente in stato di forte degrado conservativo ed in parte crollato, fa parte del nucleo storico dei fabbricati della frazione Casa del Matto, con piccolo sedime di pertinenza antistante l'ingresso.

##### **Verifica del Mappale 266 subalterno 1 del foglio 5 di Catasto Terreni:**

Trattasi di mappale censito a Catasto Terreni di cui non si è riusciti a individuarne esattamente la consistenza. (Le ricerche storiche presso la banca dati del Catasto di Pavia sono al momento sospese per emergenza COVID).

Dal punto di vista urbanistico le unità immobiliari sopra descritte sono inserite in base al vigente P.G.T. in zona "Tessuto urbano consolidato residenziale ad alta densità TRA art. 22 delle N.T.A" quindi conforme dal punto di vista urbanistico.

#### **3.3.2 Accertamento di conformità catastale**

##### **Comune Casteggio**

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 2177 del foglio 11** è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati ma non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto la scheda è stata redatta dal 1978 e da allora non ha più subito aggiornamenti, oltre al fatto che dovrebbe essere adeguata alle modifiche effettuate in assenza di titolo edilizio e della parte in ampliamento che a seguito dell'eventuale sanatoria dovrà essere inserita sia in mappa del Catasto Terreni essendo la sagoma dell'edificio variata, sia come variazione i schede. Il costo per l'aggiornamento catastale è stimato in circa **€. 4.483,50** che andranno ad incidere sul valore finale del compendio.
- Le unità immobiliari censite con **mappale 651/1-868/7 del foglio 11**  
**mappale 651/2-868/8 del foglio 11**  
**mappale 651/3-868/5 del foglio 11**  
**mappale 651/4-868/6 del foglio 11**  
**mappale 651/5-868/2 del foglio 11**  
**mappale 690/1 del foglio 11**  
**mappale 690/2-745/1 del foglio 11**  
**mappale 690/3 del foglio 11**  
**mappale 745/2 del foglio 11**  
**mappale 867 del foglio 11**  
**mappale 868/1 del foglio 11**  
**mappale 868/3 del foglio 11**  
**mappale 868/4 del foglio 11**  
**mappale 869/1 del foglio 11**  
**mappale 869/2 del foglio 11**  
**mappale 745/3 del foglio 11**

di Catasto Fabbricati sono censite ma non risultano conformi allo stato dei luoghi in quanto le schede datate 1939 non corrispondono allo stato di fatto, oltre al fatto che alcune unità sono difficilmente identificabili sul posto inoltre parte degli edifici non è censito a Catasto Terreni per cui la mappa non risulta aggiornata con l'ingombro dei fabbricati.

Essendo poi fabbricati pericolanti e fatiscenti oltre ad essere alcuni parzialmente crollati, non è stato possibile verificarne la consistenza per ovvi motivi di sicurezza e pertanto ai fini della vendita dovrebbero essere declassati come fabbricati collabenti, previa dichiarazione del Comune di Casteggio da parte dell'Ufficio Tecnico e relativa Istanza di declassamento da presentare presso l'Agenzia del territorio di Pavia con un costo di circa **€. 1000.00** escluso i diritti richiesti dal Comune per eventuale sopralluogo di cui al momento non è possibile quantificarne il costo.

L'unità immobiliare insita sul **mappale 690 del foglio 11** di catasto Terreni non è stata censita a Catasto Fabbricati e pertanto al momento risulta come fabbricato mai dichiarato. I costi relativi al suo aggiornamento si compongono dal rilievo celerimetrico per l'inserimento del fabbricato sul mappale e la presentazione della scheda catastale con relativa pratica DOCFA per un costo totale di **€. 3202,50** comprensivo delle spese di presentazione pratica.

#### **Comune Colli Verdi (sezione Ruino)**

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 278 sub 2 del foglio 5** di Catasto Fabbricati, è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati risulta conforme allo stato dei luoghi; essendo il fabbricato in parte crollato sarebbe necessario richiedere il declassamento presso l'agenzia del Territorio di Pavia previa richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Colli Verdi del riconoscimento di fabbricato diruto. Il costo per la pratica escluso eventuali diritti da pagare al Comune di Colli Verdi si può quantificare in **€. 640.50** che andranno ad incidere sul valore finale dell'immobile.
- L'unità immobiliare censita con il mappale 266 sub. 1 del foglio 5 di Catasto Terreni risulta essere Porzione Rurale di Fabbricato Promiscuo senza rendita, a tale scopo andrebbe verificato presso la banca dati del Catasto a quale porzione si riferisce il subalterno 1 ed eventualmente provvedere al suo accatastamento nel caso fosse un mappale in ampliamento al mappale 278 sub. 2 o altrimenti alla richiesta di eliminazione per duplicazione di fabbricato nel caso corrispondesse già in parte al mappale 278 sub. 2, purtroppo a causa dell'emergenza COVID-19 gli uffici del Catasto non danno la possibilità di verificare la banca dati cartacea necessaria alla ricerca dell'unità suindicata.

## **4. PROVENIENZA DEI BENI**

### **1. PROVENIENZA di [REDACTED] per l'intera quota;**

**C.F. Casteggio Foglio 11 mappale 864 (ora mappale 2177)**

**C.T. Casteggio Foglio 11 mappale 651**

**Atto di Compravendita nel 1999 da :**

[REDACTED], per la quota di 1/2 c.f. [REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di 1/2 c.f. [REDACTED]  
con Atto di Compravendita notaio ACCOLLA Francesco Girolamo in Casteggio in data 15/07/1999 repertorio 138846/11859 di raccolta registrato a Voghera il 31/07/1999 al n° 1258 serie 1V trascritto a Voghera il 23/07/1999 R.G.n. 5543 R.P.n. 4081;

### **1.A PROVENIENZA di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno ed entrambe per l'intero.**

**C.F. Casteggio Foglio 11 mappale 864 (ora mappale 2177)**

**C.T. Casteggio Foglio 11 mappale 651**

**Atto di Compravendita nel 1978 da :**



**C.F. Casteggio Foglio 11 mappale 690 sub. 1**

**C.F. Casteggio Foglio 11 mappale 690 sub. 2** graffiato

**Foglio 11 mappale 745 sub. 1**

**C.F. Casteggio Foglio 11 mappale 690 sub. 3**

**C.F. Casteggio Foglio 11 mappale 745 sub. 2**

**C.F. Casteggio Foglio 11 mappale 868 sub. 1**

**C.F. Casteggio Foglio 11 mappale 868 sub. 3**

**C.F. Casteggio Foglio 11 mappale 868 sub. 4**

**C.F. Casteggio Foglio 11 mappale 869 sub. 1**

**C.F. Casteggio Foglio 11 mappale 869 sub. 2**

**C.F. Casteggio Foglio 11 mappale 745 sub. 3**

**C.F. Casteggio Foglio 11 mappale 867**

**Atto di Compravendita nel 1994 da :**

██████████ per l'intera quota c.f. ██████████  
con Atto di Compravendita notaio MUZIO Emilio in Pavia in data 19/04/1994 repertorio 73139 trascritto a Voghera il 20/04/1994 R.G.n. 2403 R.P.n. 1877;

**3. PROVENIENZA di ██████████ per l'intera quota;**

**C.T. Casteggio Foglio 11 mappale 1727**

**Atto di Compravendita nel 2005 da :**

██████████ proprietaria per l'intera quota  
con Atto di Compravendita notaio BOIOCCHI Marco in Godiasco in data 13/12/2005 repertorio 12012/1207 di raccolta trascritto a Voghera il 27/12/2005 R.G.n. 11859 R.P.n. 7507;

**3A. PROVENIENZA di ██████████ per l'intera quota;**

**C.T. Casteggio Foglio 11 mappale 1727**

**Denuncia di Successione nel 1996 da :**

In morte di ██████████ usufruttuario per l'intera quota con Riunione di Usufrutto in data 23/03/1996;

**4. PROVENIENZA di ██████████ per l'intera quota;**

**C.F. Ruino (ora Comune Colli Verdi Sezione di Ruino) Foglio 5 mappale 278 sub. 2**

**C.T. Ruino (ora Comune Colli Verdi Sezione di Ruino) Foglio 5 mappale 653**

**Atto di Compravendita nel 2000 da :**

██████████, per l'intera quota c.f. ██████████  
con Atto di Compravendita notaio ACCOLLA Francesco Girolamo in Casteggio in data 13/07/2000 repertorio 157822 trascritto a Voghera il 25/07/2000 R.G.n. 5571 R.P.n. 4192;

**4. PROVENIENZA di ██████████ per l'intera quota;**

**C.F. Ruino (ora Comune Colli Verdi Sezione di Ruino) Foglio 5 mappale 278 sub. 2**

**C.T. Ruino (ora Comune Colli Verdi Sezione di Ruino) Foglio 5 mappale 653**

**Atto di Divisione nel 1993 da :**

con Atto di Divisione notaio ROSSI Angelina in Varzi in data 26/04/1993 repertorio 4387 registrato a Voghera in data 13/05/1993 n. 724;

**5. PROVENIENZA di [REDACTED] per l'intera quota;**

**C.T. Ruino (ora Comune Colli Verdi sezione di Ruino) Foglio 5 mappale 266 sub. 1**

**Atto di Compravendita nel 2000 da :**

[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/6 c.f. [REDACTED]  
[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/6 c.f. [REDACTED]  
[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/6 c.f. [REDACTED]  
[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/6 c.f. [REDACTED]  
[REDACTED], proprietario per la quota di 1/6 c.f. [REDACTED]  
[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/6 c.f. [REDACTED]

con Atto di Compravendita notaio ACCOLLA Francesco Girolamo in Casteggio in data 13/07/2000 repertorio 157822 trascritto a Voghera il 25/07/2000 R.G.n. 5572 R.P.n. 4193;

**5A. PROVENIENZA di [REDACTED] per le relative quote di spettanza ed insieme per l'intera quota;**

**C.T. Ruino (ora Comune Colli Verdi sezione di Ruino) Foglio 5 mappale 266 sub. 1**

**Denuncia di Successione nel 1983:**

in morte di [REDACTED] apertasi il 03/03/1983 registrato a Stradella in data 31/08/1983 n. 61 Vol. 173;

**5B. PROVENIENZA di [REDACTED] per le relative quote di spettanza ed insieme per l'intera quota;**

**C.T. Ruino (ora Comune Colli Verdi sezione di Ruino) Foglio 5 mappale 266 sub. 1**

**Denuncia di Successione nel 1986:**

in morte di [REDACTED] apertasi il 06/02/1986 registrato a Stradella in data 05/08/1986 n. 93 Vol. 188;

**6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI**

I beni interessati dal presente Rapporto di stima sono ubicati nel territorio comunale di Casteggio e in Colli Versi Sezione di Ruino (ex Comune di Ruino).

Essendo il compendio immobiliare formato da diverse unità, si procederà con la suddivisione in Lotti al fine di agevolare la vendita all'asta.

Si procede con la valutazione ed identificazione dei vari Lotti di Vendita:

**LOTTO 1**

A) Comune di Casteggio a Catasto Fabbricati

**Foglio 11 mappale 2177** Cat. A/07 cl. 2 vani 15,00 RC€. 749,19 PT-1P-SP-3P-S1

Trattasi di fabbricato d'abitazione a tipologia villa, si compone da due piani residenziali fuori terra, un piano sottotetto, un piano primo sottostrada e una torretta che si eleva sul lato nord-ovest per due piani rispetto alla copertura del fabbricato, oltre a giardino piantumato ad est e nord del fabbricato che si allarga fino al confine di proprietà con la linea ferroviaria Piacenza-Alessandria.

L'immobile è completato dalla recinzione verso la strada principale Via Versi, in muratura di mattoni pieni e soprastante ringhiera in ferro, con accesso pedonale diretto dalla strada e accesso carraio posto sul lato est dell'immobile.

Il fabbricato in stile liberty è stato edificato agli inizi del secolo scorso, con struttura portante e di tamponamento sull'esterno in mattoni pieni, solai in putrelle e tavelloni.

Il tetto è in legno con soprastante manto di copertura in coppi.

Scala interna di collegamento tra i piani sono in beola grigia tipica della zona.

Nonostante l'abitazione si stata nel tempo soggetta ad alcune modifiche interne (senza titolo abilitativo) ha mantenuto in essere le caratteristiche originarie dell'epoca di edificazione dell'immobile.

Mentre non è stato possibile chiarire le attuali dimensioni del terrazzo adiacente all'immobile posto sul lato ovest di cui al piano sottostante è stato ricavato un locale che viene utilizzato come taverna del piano

primo sottostrada ma che non ha caratteristiche igienico-sanitarie per la permanenza di persone. Dalla scheda catastale del 1978 il terrazzo risulta almeno della metà dell'attuale dimensione.

Esternamente le facciate intonacate e tinteggiate con decorazioni tipiche dello stile dell'immobile, risultano molto deteriorate e necessitano di un intervento di pulizia e restauro, così come le parti in cemento colorato, la sistemazione del tetto di copertura e la sistemazione dei canali e dei pluviali.

E' collocato nelle vicinanze del centro di Casteggio ad una distanza di circa 600 metri dal centro del Paese in cui si trovano tutti i servizi di prima necessità.

Internamente nonostante sia stato sommariamente suddiviso per piani, risulta dal punto di vista urbanistico e catastale un unico immobile. Di fatto sono stati ricavati due appartamenti divisi al piano terra ed al piano primo che sono altresì indipendenti in quanto hanno accesso indipendente tra loro, anche se comunque comunicano con il vano scala che è unico.

Lo stesso vano scala di collegamento tra i piani è stato modificato senza titoli abilitativi.

Il piano primo sottostrada presenta due ingressi uno sul lato ovest che è quello più utilizzato e uno sul lato sud. Il piano si compone da ingresso, locali ad uso taverna e cucina, dei vani ad uso cantina e ripostiglio.

La zona utilizzata come abitativa presenta pavimentazione in grés porcellanato posato a spina di pesce con zoccolino uguale al pavimento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pitturazioni al quarzo.

E' presente una cucina nel locale interrato.

Il resto del piano ad uso ripostiglio e cantina, presenta pavimentazione in cemento, pareti non intonacate o intonacate al rustico.

Appartamento al piano terra con accesso diretto dal giardino antistante la Via Verdi, si compone da ingresso, cucina, soggiorno con annesso locale a veranda, ripostiglio, due camere da letto e bagno, dai vani regolari e di abbondante dimensione.

L'ingresso ed il bagno si affacciano su balconcini di cemento con relativa scala in cemento, mentre il soggiorno e la cucina si affacciano sul grande terrazzo esterno.

Pavimenti in ceramica nelle stanze con rivestimento in ceramica nel bagno e nella cucina.

Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo, vasca e doccia.

I serramenti sono in legno con persiane scorrevoli in legno incassate all'interno della muratura.

Esternamente i serramenti presentano delle cornici in cemento lavorato.

I soffitti sono di pregio in quanto hanno conservato intarsi e decorazioni in gesso tipiche dello stile della casa.

Appartamento al piano primo con accesso dal vano scala posto sul lato sud dell'immobile, si compone da: ingresso, cucina, soggiorno con salottino verandato, due camere da letto con disimpegno di accesso e bagno, piccolo vano scala di accesso al vano sopra la veranda e alla torretta.

Pavimento in parquet di rovere a lisca di pesce con cornice nelle camere, nel soggiorno e nel salottino, pavimento in piastrelle di marmo verde alpi e bianco di carrara nel disimpegno, nel bagno, nell'ingresso e in cucina.

Il bagno è rivestito in marmo uguale a quello utilizzato per il pavimento.

La dotazione del bagno è vaso, bidet, lavabo, vasca e probabile doccia.

Serramenti in legno con persiane in legno sull'esterno scorrevoli all'interno della muratura, cornici in cemento sull'esterno a contorno delle finestre.

I parapetti esterni dei balconi sono in cemento con disegno e geometria uniformi.

Piccolo locale posto al piano ammezzato del vano scala che è stato trasformato in centrale termica.

Locali di sottotetto di ampia metratura e ampia altezza utilizzati come vani di ripostiglio, con pavimentazione in cemento e copertura in legno con soprastante manto di tegole marsigliesi

Impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni eseguito sottotraccia, non è stata fornita la certificazione dell'impianto e pertanto lo stesso non è verificato;

Impianto elettrico eseguito sottotraccia, non certificato e non verificato;

Impianto idrosanitario non verificato;

Impianto antenna, non verificato;

Impianto telefonico, non verificato;

Dal punto di vista estetico l'edificio ha delle caratteristiche di pregio, di fatto è stato inserito all'interno del PGT vigente del Comune di Casteggio come Ambito residenziale caratterizzato da tipologie a villa di interesse architettonico e/o ambientale.

Il fabbricato è insito sul mappale 2177 di Catasto Terreni di are 14.94 su cui insistono dei fabbricati di remota costruzione pericolanti ed in parte anche crollati adibiti a rustici con alcuni precari che rientrano in zona a Interventi di mitigazione.

Probabilmente è ammissibile la demolizione con ricostruzione solo della parte in muratura posta lungo il confine sud del mappale.

### **Piano Terra altezza utile interna ml. 3,90**

<b>Locale</b>	<b>Superficie Utile Lorda</b>	<b>Coefficiente rivalutazione</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni Manutenzione</b>
Balcone d'ingresso	Mq 3,70	0,25	Mq 0,93	Sud	Normali
Ingresso	Mq 18,84	1,00	Mq 18,84	Sud	Normali

Ripostiglio	Mq 3,64	1,00	Mq 3,64	centrale	Normali
Cucina	Mq 28,49	1,00	Mq 28,49	Est	Normali
Soggiorno	Mq 27,51	1,00	Mq 27,51	Nord	Normali
Veranda	Mq 18,82	0,80	Mq 15,06	Ovest	Normali
Terrazzo	Mq 25,00	0,40	Mq 10,00	Sud	Normali
<b>Mq 48,56</b>	Mq 23,56	0,10	Mq 2,35		
Camera	Mq 28,25	1,00	Mq 28,25	Sud	Normali
Disimpegno	Mq 4,62	1,00	Mq 4,62	centrale	Normali
Bagno	Mq 12,54	1,00	Mq 12,54	Sud	Normali
Balcone	Mq 2,20	0,25	Mq 0,55	Sud	Normali
Camera	Mq 28,06	1,00	Mq 28,06	Ovest	Normali
		<b>Totale</b>	<b>Mq 180,84</b>		

**Piano Primo altezza utile interna ml. 3,90**

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Terrazzo Scoperto	Mq 9,88	0,25	Mq 2,47	Ovest	Scarse
Vano Scala	Mq 14,42	1,00	Mq 14,42	Ovest	Scarse
Ingresso	Mq 22,03	1,00	Mq 22,03	centrale	Buone
Balcone	Mq 2,70	0,25	Mq 0,68	Est	Scarse
Cucina	Mq 28,49	1,00	Mq 28,49	Nord-Est	Buone
Soggiorno	Mq 27,51	1,00	Mq 27,51	Nord-ovest	Buone
Veranda	Mq 11,36	0,80	Mq 9,09	Ovest	Scarse
Scala Torretta	Mq 7,32	0,80	Mq 5,86	Ovest	Scarse
Camera	Mq 28,31	1,00	Mq 28,31	Est	Buone
Disimpegno	Mq 5,22	1,00	Mq 5,22	centrale	Buone
Bagno	Mq 11,91	1,00	Mq 11,91	Sud	Buone
Balcone	Mq 2,70	0,25	Mq 0,68	Sud	Scarse
Camera	Mq 27,91	1,00	Mq 27,91	Ovest	Buone
		<b>Totale</b>	<b>Mq 184,58</b>		

**Piano Secondo Sottotetto altezza media utile interna ml. 2,57**

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
--------	------------------------	----------------------------	------------------------	-------------	-------------------------

Locale Caldaia	Mq 5,70	0,35	Mq 2,00	Ovest	Scarse
Soffitta	Mq 22,07	0,75	Mq 16,55	centrale	Scarse
Soffitta	Mq 29,05	0,75	Mq 21,79	Nord-ovest	Scarse
Soffitta	Mq 28,49	0,75	Mq 21,37	Nord-est	Scarse
Soffitta	Mq 28,25	0,75	Mq 21,19	Sud-est	Scarse
Soffitta	Mq 17,16	0,75	Mq 12,87	Sud	Scarse
Soffitta	Mq 28,06	0,75	Mq 21,05	Sud-ovest	Scarse
Veranda	Mq 10,42	0,60	Mq 6,25	Ovest	Scarse
		<b>Totale</b>	<b>Mq 123,07</b>		

**Piano Terzo Torretta**

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Terrazzo Coperto	Mq 9,14	0,35	Mq 3,20	Ovest	Scarse
Terrazzo Scoperto	Mq 6,61	0,35	Mq 2,31	Ovest	Scarse
Accesso	Mq 2,22	0,35	Mq 0,78	Ovest	Scarse
		<b>Totale</b>	<b>Mq 6,29</b>		

**Piano Primo Sottostrada altezza media utile interna ml. 2,56**

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Ingresso	Mq 7,06	0,40	Mq 2,82	Ovest	Discrete
Vano Scala	Mq 31,70	0,40	Mq 12,68	centrale	Discrete
Cucina	Mq 18,20	0,40	Mq 7,28	Nord-ovest	Discrete
	Mq 3,99	0,35	Mq 1,40	ovest	Discrete
Taverna	Mq 27,51	0,40	Mq 11,00	centrale	Discrete
Taverna	Mq 52,17	0,40	Mq 20,88	nord	Discrete
Magazzino	Mq 27,67	0,40	Mq 11,07	Sud	Discrete
Cantina	Mq 16,79	0,40	Mq 6,72	Sud-ovest	Discrete
Cantina	Mq 28,00	0,40	Mq 11,20	Sud	Discrete
Ripostiglio	Mq 5,37	0,40	Mq 2,15	Est	Discrete
Cantina	Mq 27,22	0,40	Mq 10,89	Nord-Est	Discrete
		<b>Totale</b>	<b>Mq 98,09</b>		

**Superficie commerciale dell'unità abitativa è mq 180,84 + mq 184,58 + mq 123,07 + mq 6,29 + mq 98,09= mq 592,87**

**Area di Pertinenza**

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Area Esclusiva	Mq 25,00	0,10	Mq 2,50	Nord-Est-	Discrete
Mq 1260 circa	Mq 1235,00	0,02	Mq 24,70	Ovest	
		<b>Totale</b>	<b>Mq 27,20</b>		

**Superficie commerciale dell'area di pertinenza è mq 27,20**

**Totale Superficie commerciale villa con area di pertinenza mq 592,87 + mq 27,20= mq 620,07**

**Totale Superficie commerciale mq 620,07**

Valutazione della villa con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Casteggio non viene riportata, pertanto possiamo paragonare l'immobile a ville e villini in ottimo stato che va da un minimo di €. 930,00/mq ad un massimo di €. 1100,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, lo stile architettonico dell'immobile e comparandolo con il prezzo di mercato della zona possiamo stimare un valore ragguagliato al metro quadrato pari ad €. 1100,00/mq considerando altresì la peculiarità dell'immobile sul mercato oltre al terreno di pertinenza e al vincolo per immobili di pregio.

**Valore fabbricato di abitazione**

mq 620,07 x €. 1100,00 = €. 682.077,00 arrotondato ad **€. 682.000,00**

**Valore di vendita**

Decurtato di €. 8.686,00 per le sistemazioni urbanistico-edilizie e catastali

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 572.316,90 arrotondato ad **€. 600.000,00** (diconsi euro seicentomila/00)

**TOTALE VALORE DI VENDITA LOTTO 1**

**€. 600.000,00**

(diconsi euro seicentomila/00)

**LOTTO 2**

B) Comune di Casteggio a Catasto Fabbricati

**Fg 11 mapp.le 651 sub. 1** graffato con  
**mapp.le 868 sub. 7** Cat. A/06 cl. 2 vani 2,5 RC€. 42,61 PT-2P

**Fg 11 mapp.le 651 sub. 2** graffato con  
**mapp.le 868 sub. 8** Cat. A/06 cl. 3 vani 2,5 RC€. 50,35 PT

**Fg 11 mapp.le 651 sub. 3** graffato con  
**mapp.le 690 sub. 4** graffato con  
**mapp.le 868 sub. 5** Cat. A/04 cl. 1 vani 3,5 RC€. 86,76 1P

**Fg 11 mapp.le 651 sub. 4** graffato con  
**mapp.le 868 sub. 6** Cat. A/06 cl. 3 vani 2,5 RC€. 50,35 1P

**Fg 11 mapp.le 651 sub. 5** graffato con  
**mapp.le 868 sub. 2** Cat. A/06 cl. 2 vani 2,5 RC€. 42,61 2P

**Fg 11 mapp.le 690 sub. 1** Cat. A/06 cl. 3 vani 2,5 RC€. 50,35 PT

**Fg 11 mapp.le 690 sub. 2** graffato con

<b>mapp.le</b>	<b>745 sub. 1</b>	Cat. C/02 cl. 1	mq 119,00	RCE.	251,98	PT
<b>Fg 11 mapp.le</b>	<b>690 sub. 3</b>	Cat. A/06 cl. 3	vani 2,5	RCE.	50,31	1P
<b>Fg 11 mapp.le</b>	<b>745 sub. 2</b>	Cat. C/07 cl. U	mq 266,00	RCE.	131,88	PT
<b>Fg 11 mapp.le</b>	<b>867</b>	Cat. C/02 cl. 1	mq 20,00	RCE.	42,35	PT
<b>Fg 11 mapp.le</b>	<b>868 sub. 1</b>	Cat. C/06 cl. 2	mq 15,00	RCE.	31,76	PT
<b>Fg 11 mapp.le</b>	<b>868 sub. 3</b>	Cat. C/06 cl. 2	mq 18,00	RCE.	38,11	PT
<b>Fg 11 mapp.le</b>	<b>868 sub. 4</b>	Cat. C/06 cl. 2	mq 8,00	RCE.	16,94	PT
<b>Fg 11 mapp.le</b>	<b>869 sub. 1</b>	Cat. C/02 cl. 2	mq 35,00	RCE.	86,76	PT
<b>Fg 11 mapp.le</b>	<b>869 sub. 2</b>	Cat. C/06 cl. 2	mq 28,00	RCE.	69,41	PT
<b>Fg 11 mapp.le</b>	<b>745 sub. 3</b>	Cat. C/06 cl. 2	mq 65,00	RCE.	137,64	PT

Trattasi di fabbricati in parte abitativi ed in parte a deposito magazzino di remota edificazione che attualmente sono in pessime condizioni di conservazione alcuni fatiscenti e pericolanti altri in parte addirittura crollati. Unica eccezione il capannone insito sul mappale 690 di Catasto Terreni che risulta ancora in buone condizioni ma che non risulta invece censito a Catasto Fabbricati.

Le unità immobiliari sopraindicate, si possono considerare come unità collabenti visto lo stato di inagibilità in cui versano, e pertanto il loro valore viene dato dal fatto che il terreno su cui sono edificati risulta essere edificabile in quanto parte di un ambito di riqualificazione e conversione AR4 come si evince dal DDP del PGT vigente, oltre al fatto che i costi da sostenere per una eventuale ristrutturazione risulterebbero di notevole impegno economico rispetto al valore finale degli immobili ristrutturati.

Pertanto al valore del terreno occorre detrarre i costi di demolizioni che andranno quantificati in base ai mc di fabbricato da demolire.

Considerato il sito su cui effettuare l'intervento facilmente accessibile, la possibilità di utilizzare anche mezzi meccanici adeguati si è raggiunti ad una quantificazione della demolizione in €. 15.00/mc circa.

Specifico inoltre che non è stato possibile verificare l'unità mappale 690 sub. 2 perché l'attuale occupante non ha dato la disponibilità in quanto il magazzino è ad uso esclusivo del fratello.

Non è stato possibile accertare poi le unità evidenziate in rosa sulla planimetria generale perché in parte crollate ed in parte inaccessibili.

#### 1) Capannone non censito Piano Terra Hm 4.32

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Deposito non censito	Mq 186,63	1.00	Mq 186,63	Ovest	Scarse
		<b>Totale</b>	<b>Mq 186,63</b>		

#### Totale Superficie commerciale mq 186,63

Valutazione dei capannoni industriali con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Casteggio va da un minimo di €. 280,00/mq ad un massimo di €. 365,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, lo stile architettonico dell'immobile e comparandolo con il prezzo di mercato della zona possiamo stimare un valore medio ragguagliato al metro quadrato pari ad €. 322,50/mq che arrotondiamo ad €. 323,00/mq

#### Valore fabbricato di abitazione

mq 186,63 x €. 323,00 = €. 60.281,49 arrotondato ad **€. 60.000,00**

#### Valore di vendita

Decurtato di €. 4.202,50 per aggiornamento catastale

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 47.427,88 arrotondato ad **€. 50.000,00** (diconsi euro cinquantamila/00)

#### 2) Unità collabenti

La volumetria complessiva delle Unità collabenti è di mc 3250 circa, a cui applicando il costo di demolizione di €. 15.00/mc otteniamo un costo di demolizione, smaltimento macerie e pulizia terreno di **€. 48.750,00** da dedurre al valore dell'area edificabile.

La superficie edificabile su cui sono edificati gli edifici è formata dal mappali 1442 di are 15.63 e dal mappale 690 di are 04.78 per un totale di are 20.41 = mq 2041

In base alla zona urbanistica il Comune ha dato indicazione del valore dell'area edificabile ai fini IMU considerando un valore al mq di €. 50.00 per la zona AR4.

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Area Edificabile	Mq 2041,00	1.00	Mq 2041,00		pessime
		<b>Totale</b>	<b>Mq 2041,00</b>		

**Totale Superficie commerciale mq 2041,00**

Valutazione dell'area edificabile in base alla Tabella 2 Valutazione Ambiti di Trasformazione per l'anno 2020 Zona AR4 €. 50.00/mq.

**Valore fabbricato di abitazione**

mq 2041,00 x €. 50,00 = €. 102.050,00 arrotondato ad **€. 102.000,00**

**Valore di vendita**

Decurtato di €. 500,00 per aggiornamento catastale

Decurtato di €. 48.750,00 per demolizione unità collabenti.

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 44.837,50 arrotondato ad **€. 45.000,00** (diconsi euro quarantacinquemila/00)

**RIEPILOGO VALORI LOTTO 2**

	Valore Commerciale	Valore di vendita (decurtato del 15 %)
Capannone non censito	€. 60.000,00	€. 50.000,00
Unità collabenti		
Valore del terreno	€. 102.000,00	€. 45.000,00
<b>Totale</b>	<b>€. 162.000,00</b>	<b>€. 95.000,00</b>

arrotondato ad **€. 95.000,00**

**TOTALE VALORE DI VENDITA LOTTO 2**

**€. 95.000,00**

(diconsi euro novantacinquemila/00)

**LOTTO 3**

C) Comune di Casteggio Catasto Terreni

**Fg 11 mapp.le 1727** are 00.29.23 R.D.€. 38,49 R.A.€. 24,91 Seminativo di cl. 1

Terreno agricolo attualmente incolto adiacente ai fabbricati collabenti, in corpo unico.

L'immobile ha accesso sia dalla Via Cerreto Superiore posta ad est della proprietà; è delimitato con rete metallica e paletti in ferro e ha un accesso carraio direttamente sulla via.

In base al vigente PGT del Comune di Casteggio risulta in parte adibito a zona di mitigazione, in parte edificabile, in parte a strada. Nella tavola del DDP del PGT viene inserito completamente in Ambito AR4 e in base alla valutazione ai fini IMU del Comune viene valutato in €. 50.00/mq.

**Piano Terra**

Terreno	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Mappale 1727	Mq 2923,00	1.00	Mq 2923,00	Est	Normali
		<b>Totale</b>	<b>Mq 2923,00</b>		

**Totale Superficie commerciale mq 2923,00**

Valutazione di terreni con caratteristiche simili a quella da valutare non vengono riportate nella tabella dell'OMI nella zona di Casteggio, però possiamo considerare la valutazione fatta dal Comune di Casteggio ai fini IMU in quanto in linea con l'andamento del mercato immobiliare per immobili simili a quello da periziare.

**Valore della Terreno**

mq 2923,00 x €. 50,00 = €. 146.150,00 arrotondato ad **€. 146.000,00**

**Valore di vendita**

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 124.100,00 arrotondato ad **€. 125.000,00** (diconsi euro centoventicinquemila/00)

**TOTALE VALORE DI VENDITA LOTTO 3**

**€. 125.000,00**

(diconsi euro centoventicinquemila/00)

**LOTTO 4**

D) Comune di Colli Verdi sezione di Ruino (ex Comune di Ruino) Catasto Fabbricati

**Fg 5 mapp.le 278 sub. 2** Cat. A/06 cl. 1 vani 5 RCE. 77,47 PT-1P-S1

Fabbricato rurale ad uso abitativo con annesso terreno pertinenziale antistante l'immobile, in corpo unico in stato fatiscente ed in parte crollato.

L'immobile ha accesso sia dalla Via Principale di Casa del Matto attraverso la strada di accesso alla Frazione;

In base al vigente PGT del Comune di Ruino risulta in parte adibito a zona Tessuto Urbano Consolidato residenziale ad alta densità TRA art. 22 delle NTA.

**Piano Terra**

Terreno	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Piano Terra	Mq 69,00	1.00	Mq 69,00	Nord	pessime
Piano Primo	Mq 69,00	1.00	Mq 69,00	Nord	pessime
Piano Interrato	Mq 69,00	0.40	Mq 27,60	Nord	pessime
		<b>Totale</b>	<b>Mq 165,60</b>		

**Totale Superficie commerciale mq 165,60**

Valutazione di fabbricati con caratteristiche simili a quella da valutare riportate nella tabella dell'OMI nella zona di Colli Verdi, per abitazione di tipo economico normale va da un minimo di €. 730,00/mq ad un massimo di €. 800,00/mq, considerando l'ubicazione dell'immobile nel territorio e lo stato di conservazione possiamo considerare un valore di €. 100,00/mq in quanto lo stato di degrado in cui versa l'immobile è tale che i costi di ristrutturazione di notevole entità sono antieconomici per il tipo di immobile ed il mercato dei fabbricati simili in zona.

**Valore della Terreno**

mq 165,60 x €. 100,00 = €. 16.560,00 arrotondato ad **€. 16.000,00**

**Valore di vendita**

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 13.600,00 arrotondato ad **€. 15.000,00** (diconsi euro quindicimila/00)

E) Comune di Colli Verdi sezione di Ruino (ex Comune di Ruino) Catasto Terreni

**Fg 5 mapp.le 266 sub. 1** are 00.00.00 Porzione Rurale di Fabbricato Promiscuo

Unità immobiliare non identificabile in Catasto Terreni in quanto risulta essere una porzione di fabbricato promiscuo suddiviso in subalterno, essendo il mappale attiguo al fabbricato di abitazione descritto nel punto

precedente, si presume che possa essere una porzione dell'unità ma essendo gli immobili pericolanti ed in parte crollati non è stato possibile accedervi per capire l'eventuale consistenza, inoltre non è possibile effettuare delle ricerche più approfondite in banca dati catastali in quanto l'accesso al pubblico è limitato e il tipo di ricerca da effettuare al momento non è possibile.

Pertanto gli verrà attribuito un valore forfettario a corpo.

In base al vigente PGT del Comune di Ruino risulta in parte adibito a zona Tessuto Urbano Consolidato residenziale ad alta densità TRA art. 22 delle NTA.

La valutazione di fabbricati con caratteristiche simili a quella da valutare non vengono riportati nella tabella dell'OMI nella zona di Colli Verdi, pl fine della valutazione si attribuisce un valore forfettario di €. 500,00.

**Valore della porzione rurale di fabbricato promiscuo**

**€. 500,00**

**Valore di vendita**

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 425,00 arrotondato ad **€. 400,00** (diconsi euro quattrocento/00)

F) Comune di Colli Verdi sezione di Ruino (ex Comune di Ruino) Catasto Fabbricati

**Fg 5 mapp.le 653** are 00.34.24 RDE. 38,90 RA€. 17,68 Seminativo cl. 1

Terreno agricolo attualmente incolto morfologicamente semipianeggiante posizionato nella frazione Cà del Matto in prossimità della provinciale Stradella Zavattarello, con accesso diretto dalla provinciale.

In base al vigente PGT del Comune di Ruino risulta in parte in Fascia di rispetto stradale art. 28 delle NTA del PGT Vigente di Ruino, ed in parte in Tessuto Agricolo art. 27 delle NTA del PGT vigente.

**Piano Terra**

Terreno	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Terreno Agricolo	Are 34.64	1.00	Mq 3494,00	Nord-Ovest	Normali
		<b>Totale</b>	<b>Mq 3494,00</b>		

**Totale Superficie commerciale mq 3494**

Valutazione di terreni agricoli in base al valore agricolo medio del BUR relativamente alla qualità dichiarata in banca dati catastale relativamente alla Regione Agraria n. 3 che attribuisce un valore di €. 13.500,00/HA per cui un valore di €. 1,35/mq.

**Valore della Terreno**

mq 3494,00 x €. 1,35 = **€. 4.716,90** arrotondato ad **€. 5.000,00**

**Valore di vendita**

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 4.250,00 arrotondato ad **€. 5.000,00** (diconsi euro cinquemila/00)

**RIEPILOGO VALORI LOTTO 2**

	Valore Commerciale	Valore di vendita (decurtato del 15 %)
Mappale 278 sub. 2	€. 16.000,00	€. 15.000,00
Unità collabente mappale 266 sub 1	€. 500,00	€. 400,00
Valore del terreno	<u>€. 5.000,00</u>	<u>€. 5.000,00</u>
Totale	€. 21.500,00	€. 20.400,00

arrotondato ad **€ 20.000,00**

**TOTALE VALORE DI VENDITA LOTTO 4**

**€. 20.000,00**

(diconsi euro ventimila/00)

## **7. PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo di vendita di ogni singolo lotto è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione dei singoli Lotti di Vendita.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi le quotazioni di vendita immobiliari riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari per quelle tipologie di immobili inserite nell'elenco del sito, alcuni riferimenti di valore sono stati comparati con altri simili nel territorio comunale tramite l'acquisizione di informazioni di mercato prese da agenzie e agenti di mediazione in loco per quanto concerne i fabbricati e aree edificabili oltre alle informazioni disponibili presso il sito del Comune per la valutazione delle aree edificabili, mentre per la valutazione dei terreni, si sono prese come indicazioni i prezzi di riferimento inseriti all'interno della VAM Provincia di Pavia Regione Agraria 3 per il solo comune di Colli Verdi.

Le valutazioni dell'unità immobiliari sono state fatte ragguagliando il valore base rispetto alla vetustà dell'immobile, al posizionamento e alla distanza rispetto al capoluogo, oltre che negli aspetti intrinseci ed estrinseci delle unità medesime, considerando altresì gli aspetti edilizi, urbanistici e catastali difformi.

La riduzione della stima originaria del 15 % è stata applicata differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

**€ 840.000,00** (diconsi euro ottocentoquarantamila)

## **8. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

Compendio Immobiliare Diviso in Lotti

Il compendio Immobiliare si compone da fabbricato di abitazione con area pertinenziale, fabbricato adibito a capannone in discreto stato non censito a catasto, altri fabbricati ad uso deposito e magazzini in pessimo stato di conservazione, pericolanti ed alcuni in parte già crollati, completamente inaccessibili altri con area pertinenziale e terreno agricolo inserito in ambito di trasformazione (per cui risulta edificabile con una zona di mitigazione) tutti siti nel Comune di Casteggio in Via Verdi (Formano un Lotto Unico in quanto tutti adiacenti tra di loro nella consistenza, ma suddivisi in Lotti singoli per agevolare le operazioni di vendita all'asta)

Fabbricato di abitazione in parte crollato con annesso sedime pertinenziale, altro fabbricato promiscuo che non è stato possibile individuare in loco, e terreno agricolo in corpo staccato ma nelle vicinanze della Frazione Cà del Matto nel Comune di Colli Verdi sezione di Ruino.







