

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 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 309/2021 R.G.E.

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dottor F. ROCCA

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

LOTTO 3



BENI IN TORRAZZA COSTE (PV)

Compendio Immobiliare diviso in Lotti

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Esecuzione Immobiliare 309/2021 promossa da [REDACTED] in atto di pignoramento del 07/07/2021 Repertorio 3275 [REDACTED]

Il compendio Immobiliare oggetto di pignoramento si compone di un fabbricato adibito al servizio dell'attività agricola non più attiva, e si compone da un capannone ad uso ricovero mezzi ed attrezzature agricole disposto su unico piano fuori terra, adiacente letamaia (trasformata al momento in portico), piccolo edificio rurale in disuso non censito a catasto fabbricati oltre a terreni agricoli attualmente incolti in quanto l'attività dell'Azienda Agricola su dichiarazione dell'esecutato, non è più attiva.

Sono presenti in loco delle tettoie per il ricovero di animali e stoccaggio di balle di fieno che non risultano censite a catasto fabbricati.

Gli immobili risultano così identificati:

Comune di Torrazza Coste

Catasto Fabbricati

Fg 10 mapp.le 390 Cat. D/10 RC€ 596,16 Via Cadelazzi snc PT Lotto RR (originario mappale 47 di Catasto Terreni dalla cui soppressione e la nuova costituzione a seguito di edificazione ha generato il mappale 390 di are 17.97 ente urbano immobile su cui sussistono i requisiti di riconoscimento della ruralità)

Catasto Terreni

Fg 10 mapp.le 17 are 00.41.57 R.D.€. 52,60 R.A.€. 52,60 Vigneto di cl. 2
Fg 10 mapp.le 164 are 00.21.85 R.D.€. 27,65 R.A.€. 27,65 Vigneto di cl. 2
Fg 10 mapp.le 113 are 00.16.47 R.D.€. 19,99 R.A.€. 13,41 Prato di cl. U
Fg 10 mapp.le 114 are 00.20.82 R.D.€. 25,27 R.A.€. 17,20 Prato di cl. U
Fg 10 mapp.le 67 are 00.52.45 R.D.€. 63,66 R.A.€. 43,34 Prato di cl. U
Fg 10 mapp.le 68 are 00.43.90 R.D.€. 53,28 R.A.€. 36,28 Prato di cl. U
Fg 10 mapp.le 69 are 00.01.80 R.D.€. 0,28 R.A.€. 0,06 Bosco Misto di cl. 2
Fg 10 mapp.le 71 are 00.39.22 R.D.€. 47,60 R.A.€. 32,41 Prato di cl. U
Fg 10 mapp.le 107 are 00.24.93 R.D.€. 31,54 R.A.€. 31,54 Uliveto di cl. U
Fg 10 mapp.le 108 are 00.01.47 R.D.€. 0,00 R.A.€. 0,00 Fabbricato Rurale
Fg 10 mapp.le 109 are 00.18.80 R.D.€. 23,79 R.A.€. 23,79 Vigneto di cl. 2
Fg 10 mapp.le 175 are 00.17.00 R.D.€. 21,51 R.A.€. 21,51 Uliveto di cl. U

COERENZE IN CORPO

Fabbricati

Coerenze del mappale 390 foglio 10 secondo mappa di Catasto Terreni:

Partendo da nord in senso orario confina con i mappali 106, 175, 159, 46, 45.

Terreni

Coerenze in corpo del mappale 17 del foglio 10 secondo mappa di Catasto Terreni:

Partendo da nord in senso orario con i mappali 338, 13, 16, 30, 18.

Coerenze in corpo del mappale 164 del foglio 10 secondo mappa di Catasto Terreni:

Partendo da nord in senso orario con i mappali 15, 42, 43, 31, 32.



Coerenze in corpo dei mappali 113, 114, 109, 108, 107, 175 del foglio 10 secondo mappa di Catasto Terreni:

Partendo da nord in senso orario con i mappali 111, 112, 115, 116, 126, 187, 129, 159, 390, 106, 188, 110.

Coerenze in corpo dei mappali 67, 68, 69, 71 del foglio 10 secondo mappa di Catasto Terreni:

Partendo da nord in senso orario con i mappali 160, 66, 76, 199, 70, 195 del foglio 10 di Torrazza Coste e mappale 20 del foglio 11 di Torrazza Coste.

2. STATO DI POSSESSO e OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo le unita immobiliari risultavano così occupate:

Il fabbricato al servizio dell'attività agricola mappale 390 sub. 1 è utilizzato dall'esecutato;

Il fabbricato rurale presente sul mappale 180 è in stato di abbandono e in pessime condizioni, inoltre al momento del sopralluogo era inaccessibile;

I Terreni agricoli risultano essere incolti.

I terreni suindicati sono al momento incolti.

Relativamente al mappale 390 subalterno 1 del foglio 10 di Catasto Fabbricati (ex mappale 47):

Il Signor ██████████ proprietario del terreno per l'intera quota (in comunione legale dei beni ma acquisto effettuato al servizio dell'attività agricola) a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio DE BLASI Maurizio del 21/07/1998 repertorio 29826/6287 di raccolta registrato a Voghera in data 28/07/1998 al N. 1145 serie 1V e trascritto a Voghera in data 03/08/1998 R.G.n. 5098 R.P.n. 3925

Relativamente ai mappali 67, 68, 69 di Catasto Terreni:

Il Signor ██████████ è proprietario dei terreni per l'intera quota a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 05/07/1995 repertorio 185031 trascritto a Voghera in data 24/07/1995 n. 15 di presentazione R.G.n. 4731 R.P.n. 3713

Relativamente al mappale 17 di Catasto Terreni:

Il Signor ██████████ proprietario del terreno per l'intera quota (in comunione legale dei beni ma acquisto effettuato al servizio dell'attività agricola) a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CARIDI Paolo del 21/01/1999 repertorio 123729/10804 di raccolta registrato a Voghera in data 08/02/1999 n. 168 serie 1V e trascritto a Voghera in data 09/02/1999 R.G.n. 836 R.P.n. 654

Relativamente al mappale 164 di Catasto Terreni:

██████████ è proprietario del terreno per l'intera quota (in comunione legale dei beni ma acquisto effettuato al servizio dell'attività agricola) a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 06/12/1991 repertorio 154014 trascritto a Voghera in data 31/12/1991 R.G.n. 7964 R.P.n. 6227

Relativamente ai mappali 113 e 114 di Catasto Terreni:

Il Signor ██████████ ██████████ CORBELLINI Giuseppe del 17/04/1997 repertorio 200771 trascritto a Voghera in data 07/05/1997 n. 47 di presentazione R.G.n. 3024 R.P.n. 2417

Relativamente al mappale 71 di Catasto Terreni:

██████████ è proprietario del terreno per l'intera quota a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 29/06/1992 repertorio 160044 trascritto a Voghera in data 23/07/1992 n. 44 di presentazione R.G.n. 5055 R.P.n. 3984

Relativamente ai mappali 107, 108, 109 e 175 di Catasto Terreni:

██████████ è proprietario dei terreni per l'intera quota a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 30/03/1995 repertorio 182394 trascritto a Voghera in data 24/04/1995 n. 6 di presentazione R.G.n. 2536 R.P.n. 1999



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:

Costituzione di Vincolo di Destinazione a seguito di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Cavagna Luigi del 13/12/2002 repertorio 97040 trascritto a Voghera in data 09/01/2003 n. 18 di presentazione R.G.n. 137 R.P.n. 99

Con cui è stato dato atto: Premesso che il [REDACTED] proprietario dei terreni in Comune di Torrazza Coste, individuati in Catasto Terreni come segue: Foglio 10 mappali numeri 47, 17, 107, 108, 109, 175, 71, 164, 67, 68, 69, 113 e 114, della superficie complessiva di mq 31825.00; che la [REDACTED]

è proprietaria di Fabbricati e Terreni in Comune di Torrazza Coste, individuati in Catasto come segue: Foglio 10 mappale 27 mq 750 (terreno Agricolo), Foglio 10 mappale n. 28 mq 3103,00 (Deposito Attrezzi, Stalla); Foglio 10 mappale 29 mq 4760.00 (Terreno Agricolo); Foglio 10 mappale 161 mq 3103.00 (abitazione, macello, deposito attrezzi) della superficie complessiva di mq 10133.00; che il Signor

è affittuario: A) Di parte dei Terreni Suddetti di proprietà del [REDACTED] me da contratto registrato a Vigevano in data 08/05/2002 al n. 1306 serie 3) nonché dei terreni e fabbricati suddetti di proprietà della [REDACTED] ontrato registrato a Voghera in data 12/11/2002 al n. 2735 serie 3); e ciò premesso [REDACTED] dichiarato per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo di istituire sugli immobili citati in premessa ed esattamente sulle aree di cui al quadro "B" della superficie complessiva di mq 41958.00 vincolo di non edificazione ai sensi dell'art. 2 comma 5 della legge Regione Lombardia 7 giugno 1980 n. 93; di impegnarsi a mantenere ai fabbricati richiesti nella domanda di concessione edilizia citata in premessa, che insisteranno sui mappali n. 161, 47 e 28 del foglio 10 di Catasto Terreni del Comune di Torrazza Coste, destinazione al servizio dell'attività agricola ai sensi dell'articolo 3 comma 3 della citata legge regionale 7/06/1980 n. 93

- Altre limitazioni d'uso: NESSUNA

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1 A carico di [REDACTED]

ISCRIZIONI

[REDACTED] banca di Finanziamento a favore di [REDACTED] (I) con atto Notaio DE BLASI Maurizio del 28/05/2004 Rep. 49066 iscritta a Voghera in data 11/04 n° 27 di presentazione R.G.n. 5316 R.P.n. 945 per Capitale di €. 350.000,00 Tasso di interesse annuo 3.55% e per complessivi €. 700.000,00 a garanzia della durata anni 30.

Accesa sui seguenti beni:

[Unità negoziale 1](#)

Comune di Torrazza Coste

Catasto Terreni Foglio 10 mappale 85, 86, 80, 161, 22, 27, 28, 29, 30, 56, 173



[Unità negoziale 2](#)

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 23, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 35, 36, 38, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 311, 310, 348, 309, 65, 64, 63, 62, 61, 58, 57, 56, 55, 305, 306, 307, 340, 270, 271, 288, 258, 257, 246, 277, 278, 243, 237, 238, 231, 232, 233, 234, 228, 210, 208, 177, 180, 181, 182, 219, 178, 183, 184, 328, 174, 326, 226

Comune di Torrazza Coste

Catasto Terreni Foglio 10 mappale 67, 68, 69, 71, 17, 164, 113, 114, 47, 107, 108, 109, 175

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Finanziamento a favore [REDACTED]

[REDACTED] con atto Notaio CARIDI Paolo del 09/10/2008 Rep. 161173/16540 di raccolta iscritta a Voghera in data 14/10/2008 n° 37 di presentazione R.G.n. 8555 R.P.n. 1488 per Capitale di €. 230.000,00 Tasso di interesse annuo 6.10% e per complessivi €. 460.000,00 a garanzia della durata anni 30.

Accesa sui seguenti beni:

[Unità negoziale 1](#)

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 36, 38, 270, 271, 288, 246, 277, 278, 243, 237, 238, 231, 232, 233, 234, 228, 226, 210, 208, 177, 180, 181, 182, 219, 178, 183, 184, 328, 174, 326, 85, 59, 60, 66, 78, 80, 81, 82, 83, 86, 87, 96, 97, 98, 99, 104, 105, 308, 312, 313, 314, 258, 257, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 192, 193, 203, 213, 311, 310, 348, 309, 65, 64, 63, 23, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 35, 62, 61, 58, 57, 56, 55, 305, 306, 307, 340

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 139, 142, 143, 144, 256, 257, 258, 259, 260, 261,

Comune di Torrazza Coste

Catasto Terreni Foglio 10 mappale 67, 68, 69, 71, 17, 164, 113, 114, 107, 108, 109, 175

Catasto Fabbricati Foglio 10 mappale 390 PT Via Cadelazzi

[Unità negoziale 2](#)

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 47, 48, 49, 51, 54, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 299, 300, 339, 50, 149, 150, 281, 37, 39

[Unità negoziale 3](#)

Comune di Torrazza Coste

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 453 subalterno 3 Via San Pio V PT-1P
mappale 453 subalterno 2 Via San Pio V PT
mappale 453 subalterno 5 Via San Pio V Ente Comune

[Unità negoziale 4](#)

Comune di Torrazza Coste

Catasto Terreni Foglio 10 mappale 85, 86, 80, 22, 27, 29, 30, 56, 173

Catasto Fabbricati Foglio 10 mappale 391 Via Cadelazzi PT
mappale 161 subalterno 2 Via Cadelazzi 89 PT-1P vani 9,5
mappale 161 subalterno 3 Via Cadelazzi 89 S1



mappale 161 subalterno 1 Ente Comune

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Finanziamento a favore di C [REDACTED]
[REDACTED] con atto Notaio CASELLA Lorenzo del 25/11/2011 Rep. 1419/1121 di raccolta iscritta a
Voghera in data 29/11/2011 n° 31 di presentazione R.G.n. 8558 R.P.n. 1420 per Capitale di €. 450.000,00
Tasso di interesse annuo 4.535% e per complessivi €. 810.000,00 a garanzia della durata anni 14.

[REDACTED]
Accesa sui seguenti beni:

[Unità negoziale 1](#)

Comune di Torrazza Coste

Catasto Terreni Foglio 10 mappale 67, 68, 69, 71, 17, 164, 113, 114, 107, 108, 109, 175

Catasto Fabbricati Foglio 10 mappale 390 PT Via Cadelazzi

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 85, 86, 87, 59, 60, 66, 308, 78, 80, 104, 105, 312, 81, 83, 96, 97, 98,
99, 82, 313, 314, 174, 326, 177, 180, 181, 182, 219, 178, 183, 184, 328, 208, 228, 231, 232, 233, 234,
192, 193, 203, 213, 237, 238, 23, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 35, 36, 38, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77,
310, 311, 348, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 309, 55, 305, 306, 307, 210, 226, 243, 246, 270, 271, 340,
277, 278, 288, 324, 257, 258, 19, 20, 68, 134, 358, 22, 25, 67, 235, 236, 275, 287, 303, 304, 100, 101,
102, 103, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 318, 319, 115, 116, 164, 165, 171, 172, 173, 147,
148, 162, 163, 166, 167, 168, 169, 170, 175, 176, 240, 241, 242, 323, 327, 331, 108, 255, 256, 332,
333, 334, 335, 336, 355, 151

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 139, 142, 143, 144, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 165, 244,

[Unità negoziale 2](#)

Comune di Torrazza Coste

Catasto Fabbricati Foglio 10 mappale 161 subalterno 2 Via Cadelazzi 89 PT-1P vani 9,5

mappale 161 subalterno 3 Via Cadelazzi 89 S1

mappale 161 subalterno 1 Ente Comune

[Unità negoziale 3](#)

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 47, 48, 49, 50, 51, 299, 300, 54, 262, 263, 264, 265, 266, 268, 267,
269, 339, 149, 150, 281, 37, 39

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di

Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Pavia del 07/07/2021

Rep. 32/5 iscritto con Nota N. 6 del 26/07/2021 R.G.n. 6111 R.P.n. 4726.

[REDACTED]
Accesa sui seguenti beni:

[Unità negoziale 1](#)

Comune di Torrazza Coste



Catasto Terreni Foglio 10 mappale 67, 68, 69, 71, 17, 164, 113, 114, 107, 108, 109, 175

Catasto Fabbricati Foglio 10 mappale 390 PT Via Cadelazzi

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 85, 86, 87, 59, 60, 66, 308, 78, 80, 104, 105, 312, 81, 83, 96, 97, 98, 99, 82, 313, 314, 174, 326, 177, 180, 181, 182, 219, 178, 183, 184, 328, 208, 228, 231, 232, 233, 234, 192, 193, 203, 213, 237, 238, 23, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 35, 36, 38, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 310, 348, 311, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 309, 210, 226, 243, 246, 270, 271, 340, 277, 288, 324, 257, 258, 19, 20, 68, 134, 358, 22, 25, 67, 235, 236, 275, 287, 303, 304, 100, 101, 102, 103, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 318, 319, 115, 116, 164, 165, 171, 172, 173, 147, 148, 162, 163, 166, 167, 168, 169, 170, 175, 176, 240, 241, 242, 323, 327, 331, 108, 255, 256, 332, 333, 334, 335, 336, 355, 151

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 139, 142, 143, 144, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 165, 244,

[Unità negoziale 2](#)

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 55, 305, 306, 307, 278

[Unità negoziale 3](#)

Comune di Torrazza Coste

Catasto Fabbricati Foglio 10 mappale 161 subalterno 2 Via Cadelazzi 89 PT-1P vani 9,5

mappale 161 subalterno 3 Via Cadelazzi 89 S1

mappale 161 subalterno 1 Ente Comune

[Unità negoziale 4](#)

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 47, 48, 49, 50, 51, 299, 300, 54, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 339, 149, 150, 281, 37, 39

3.2.2 A carico di del mappale 390 subalterno 1 del foglio 10:

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Finanziamento a favore

[REDACTED] con atto Notaio DE BLASI Maurizio del 28/05/2004 Rep. 49066 iscritta a Voghera in data 11/06/2004 n° 27 di presentazione R.G.n. 5316 R.P.n. 945 per Capitale di €. 350.000,00 Tasso di interesse annuo 3.55% e per complessivi €. 700.000,00 a garanzia della durata anni 30.

Accesa sui seguenti beni:

[Unità negoziale 1](#)

Comune di Torrazza Coste

Catasto Terreni Foglio 10 mappale 85, 86, 80, 161, 22, 27, 28, 29, 30, 56, 173

[Unità negoziale 2](#)

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 23, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 35, 36, 38, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 311, 310, 348, 309, 65, 64, 63, 62, 61, 58, 57, 56, 55, 305, 306, 307, 340, 270, 271, 288, 258, 257,



246, 277, 278, 243, 237, 238, 231, 232, 233, 234, 228, 210, 208, 177, 180, 181, 182, 219, 178, 183, 184, 328, 174, 326, 226

Comune di Torrazza Coste

Catasto Terreni Foglio 10 mappale 67, 68, 69, 71, 17, 164, 113, 114, 47, 107, 108, 109, 175

Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Finanziamento a favore d'

con atto Notaio CARIDI Paolo del 09/10/2008 Rep.

161173/16540 di raccolta iscritta a Voghera in data 14/10/2008 n° 37 di presentazione R.G.n. 8555 R.P.n. 1488 per Capitale di €. 230.000,00 Tasso di interesse annuo 6.10% e per complessivi €. 460.000,00 a garanzia della durata anni 30.

Accesa sui seguenti beni:

[Unità negoziale 1](#)

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 36, 38, 270, 271, 288, 246, 277, 278, 243, 237, 238, 231, 232, 233, 234, 228, 226, 210, 208, 177, 180, 181, 182, 219, 178, 183, 184, 328, 174, 326, 85, 59, 60, 66, 78, 80, 81, 82, 83, 86, 87, 96, 97, 98, 99, 104, 105, 308, 312, 313, 314, 258, 257, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 192, 193, 203, 213, 311, 310, 348, 309, 65, 64, 63, 23, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 35, 62, 61, 58, 57, 56, 55, 305, 306, 307, 340

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 139, 142, 143, 144, 256, 257, 258, 259, 260, 261,

Comune di Torrazza Coste

Catasto Terreni Foglio 10 mappale 67, 68, 69, 71, 17, 164, 113, 114, 107, 108, 109, 175

Catasto Fabbricati Foglio 10 mappale 390 PT Via Cadelazzi

[Unità negoziale 2](#)

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 47, 48, 49, 51, 54, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 299, 300, 339, 50, 149, 150, 281, 37, 39

[Unità negoziale 3](#)

Comune di Torrazza Coste

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 453 subalterno 3 Via San Pio V PT-1P

mappale 453 subalterno 2 Via San Pio V PT

mappale 453 subalterno 5 Via San Pio V Ente Comune

[Unità negoziale 4](#)

Comune di Torrazza Coste

Catasto Terreni Foglio 10 mappale 85, 86, 80, 22, 27, 29, 30, 56, 173

Catasto Fabbricati Foglio 10 mappale 391 Via Cadelazzi PT

mappale 161 subalterno 2 Via Cadelazzi 89 PT-1P vani 9,5

mappale 161 subalterno 3 Via Cadelazzi 89 S1

mappale 161 subalterno 1 Ente Comune



Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Finanziamento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] n atto Notaio CASELLA Lorenzo del 25/11/2011 Rep. 1419/1121 di raccolta iscritta a Voghera in data 29/11/2011 n° 31 di presentazione R.G.n. 8558 R.P.n. 1420 per Capitale di €. 450.000,00 Tasso di interesse annuo 4.535% e per complessivi €. 810.000,00 a garanzia della durata anni 14.

[REDACTED]

Accesa sui seguenti beni:

[Unità negoziale 1](#)

Comune di Torrazza Coste

Catasto Terreni Foglio 10 mappale 67, 68, 69, 71, 17, 164, 113, 114, 107, 108, 109, 175

Catasto Fabbricati Foglio 10 mappale 390 PT Via Cadelazzi

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 85, 86, 87, 59, 60, 66, 308, 78, 80, 104, 105, 312, 81, 83, 96, 97, 98, 99, 82, 313, 314, 174, 326, 177, 180, 181, 182, 219, 178, 183, 184, 328, 208, 228, 231, 232, 233, 234, 192, 193, 203, 213, 237, 238, 23, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 35, 36, 38, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 310, 311, 348, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 309, 55, 305, 306, 307, 210, 226, 243, 246, 270, 271, 340, 277, 278, 288, 324, 257, 258, 19, 20, 68, 134, 358, 22, 25, 67, 235, 236, 275, 287, 303, 304, 100, 101, 102, 103, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 318, 319, 115, 116, 164, 165, 171, 172, 173, 147, 148, 162, 163, 166, 167, 168, 169, 170, 175, 176, 240, 241, 242, 323, 327, 331, 108, 255, 256, 332, 333, 334, 335, 336, 355, 151

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 139, 142, 143, 144, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 165, 244,

[Unità negoziale 2](#)

Comune di Torrazza Coste

Catasto Fabbricati Foglio 10 mappale 161 subalterno 2 Via Cadelazzi 89 PT-1P vani 9,5

mappale 161 subalterno 3 Via Cadelazzi 89 S1

mappale 161 subalterno 1 Ente Comune

[Unità negoziale 3](#)

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 47, 48, 49, 50, 51, 299, 300, 54, 262, 263, 264, 265, 266, 268, 267, 269, 339, 149, 150, 281, 37, 39

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore [REDACTED]

[REDACTED] Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Pavia del 07/07/2021 Rep. 3275 iscritto con Nota N. 6 del 26/07/2021 R.G.n. 6111 R.P.n. 4726.

[REDACTED]

[Unità negoziale 1](#)



Comune di Torrazza Coste

Catasto Terreni Foglio 10 mappale 67, 68, 69, 71, 17, 164, 113, 114, 107, 108, 109, 175

Catasto Fabbricati Foglio 10 mappale 390 PT Via Cadelazzi

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 85, 86, 87, 59, 60, 66, 308, 78, 80, 104, 105, 312, 81, 83, 96, 97, 98, 99, 82, 313, 314, 174, 326, 177, 180, 181, 182, 219, 178, 183, 184, 328, 208, 228, 231, 232, 233, 234, 192, 193, 203, 213, 237, 238, 23, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 35, 36, 38, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 310, 348, 311, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 309, 210, 226, 243, 246, 270, 271, 340, 277, 288, 324, 257, 258, 19, 20, 68, 134, 358, 22, 25, 67, 235, 236, 275, 287, 303, 304, 100, 101, 102, 103, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 318, 319, 115, 116, 164, 165, 171, 172, 173, 147, 148, 162, 163, 166, 167, 168, 169, 170, 175, 176, 240, 241, 242, 323, 327, 331, 108, 255, 256, 332, 333, 334, 335, 336, 355, 151

Catasto Terreni Foglio 11 mappale 139, 142, 143, 144, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 165, 244,

[Unità negoziale 2](#)

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 55, 305, 306, 307, 278

[Unità negoziale 3](#)

Comune di Torrazza Coste

Catasto Fabbricati Foglio 10 mappale 161 subalterno 2 Via Cadelazzi 89 PT-1P vani 9,5

mappale 161 subalterno 3 Via Cadelazzi 89 S1

mappale 161 subalterno 1 Ente Comune

[Unità negoziale 4](#)

Comune di Retorbido

Catasto Terreni Foglio 13 mappale 47, 48, 49, 50, 51, 299, 300, 54, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 339, 149, 150, 281, 37, 39

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

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia ed energetica:

Immobili Comune di Torrazza Coste

Eseguita richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torrazza Coste tramite la piattaforma telematica in data 09/12/2021. L'ufficio edilizia privata del Comune di Torrazza Coste al momento non mi ha ancora dato la disponibilità ad effettuare la verifica edilizia dell'immobile e sono in attesa di ricevere la convocazione. Pertanto mi riservo di presentare l'eventuale integrazione con i relativi costi di accesso da inoltrare ad avvenuta verifica ed eventualmente ad aggiornare i valori nel caso occorresse:

Verifica del Mappale 390 del foglio 10

In sede di sopralluogo presso l'immobile avvenuto in data 20/12/2021, ho potuto constatare quanto segue:

Il fabbricato oggetto di pignoramento si compone di un prefabbricato aperto su tre lati utilizzato come ricovero mezzi agricoli. In adiacenza risultano esserci una tettoia aperta in corrispondenza della letamaia indicata sulla planimetria catastale, altra tettoia utilizzata come ricovero delle balle di fieno che non risulta censita e di cui al momento non è stato possibile verificarne la conformità urbanistica.

E un'ulteriore tettoia posta a confine sul lato est anch'essa non censita e di cui non è ancora stato possibile verificare la conformità urbanistica.



Sul mappale 108 insite un edificio a carattere prettamente rurale in pessime condizioni di manutenzione che al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare in quanto le condizioni del terreno non permettevano l'accesso agevolmente.

Dal punto di vista urbanistico le unità immobiliari sopra descritte sono inserite in base al vigente P.G.T. in zona "Ambiti destinati all'attività agricola art. 51 delle N.T.A" quindi conforme dal punto di vista urbanistico.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Torrazza Coste

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 390 del foglio 10** è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati e risulta conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della letamaia che risulta essere attualmente coperta ed utilizzata come portico.
- Edifici adiacenti (tettoie) non censite a seguito della verifica urbanistica mi riservo di valutare gli eventuali costi di aggiornamento necessario che andranno ad incidere sul valore finale di vendita dell'immobile.
- L'unità immobiliare censita con il **mappale 108 del foglio 10** non è stato censito a Catasto Fabbricati, non avendo potuto effettuare l'accesso per impraticabilità, al fine del censimento occorre presentare Tipo Mappale per il passaggio a Catasto Fabbricati del fabbricato rustico insito sul mappale 108 mediante rilievo celerimetrico e la presentazione della pratica PREGEO, successivamente procedere alla presentazione della scheda catastale con la relativa pratica DOCFA con un costo complessivo di €. 2000,00 incluso i diritti di presentazione e per un costo complessivo di IVA ai sensi di Legge e contribuzione CIPAG per un totale di €. 2562,00.

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di _____ per l'intera quota;

C.F. Torrazza Coste Foglio 10 mappale 390 (ex mappale 47)

Atto di Acquisto del 1998:

Atto di Compravendita a rogito notaio DE BLASI Maurizio del 21/07/1998 repertorio 29826/6287 di raccolta registrato a Voghera in data 28/07/1998 al N. 1145 serie 1V e trascritto a Voghera in data 03/08/1998 R.G.n. 5098 R.P.n. 3925 da:

2 PROVENIENZA di _____ per l'intera quota;

C.T. Torrazza Coste Foglio 10 mappale 67

C.T. Torrazza Coste Foglio 10 mappale 68

C.T. Torrazza Coste Foglio 10 mappale 69

Atto di Acquisto del 1995:

Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 05/07/1995 repertorio 185031 trascritto a Voghera in data 24/07/1995 n. 15 di presentazione R.G.n. 4731 R.P.n. 3713 da:

C.T. Torrazza Coste Foglio 10 mappale 17

Atto di Acquisto nel 1999:

Atto di Compravendita a rogito notaio CARIDI Paolo del 21/01/1999 repertorio 123729/10804 di raccolta registrato a Voghera in data 08/02/1999 n. 168 serie 1V e trascritto a Voghera in data 09/02/1999 R.G.n. 836 R.P.n. 654 da:



C.T. Torrazza Coste Foglio 10 mappale 164

Atto di Compravendita nel 1991:

Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 06/12/1991 repertorio 154014 trascritto a Voghera in data 31/12/1991 R.G.n. 7964 R.P.n. 6227 da:

C.T. Torrazza Coste Foglio 10 mappale 113

C.T. Torrazza Coste Foglio 10 mappale 114

Atto di Compravendita nel 1997:

Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 17/04/1997 repertorio 200771 trascritto a Voghera in data 07/05/1997 n. 47 di presentazione R.G.n. 3024 R.P.n. 2417 da:

C.T. Torrazza Coste Foglio 10 mappale 113

C.T. Torrazza Coste Foglio 10 mappale 114

Atto di Compravendita nel 1997:

Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 17/04/1997 repertorio 200771 trascritto a Voghera in data 07/05/1997 n. 47 di presentazione R.G.n. 3024 R.P.n. 2417 da:

C.T. Torrazza Coste Foglio 10 mappale 71

Atto di Compravendita nel 1992:

Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 29/06/1992 repertorio 160044 trascritto a Voghera in data 23/07/1992 n. 44 di presentazione R.G.n. 5055 R.P.n. 3984 da:

C.T. Torrazza Coste Foglio 10 mappale 107

C.T. Torrazza Coste Foglio 10 mappale 108

C.T. Torrazza Coste Foglio 10 mappale 109

C.T. Torrazza Coste Foglio 10 mappale 175

Atto di Compravendita nel 1995:

Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 30/03/1995 repertorio 182394 trascritto a Voghera in data 24/04/1995 n. 6 di presentazione R.G.n. 2536 R.P.n. 1999 da:



6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni interessati dal presente Rapporto di stima sono ubicati nel territorio comunale del Torrazza Coste e consistono in un edificio edificato al servizio dell'azienda agricola e di alcuni terreni agricoli attualmente incolti.

Il fabbricato da valutare consiste in un capannone agricolo aperto su tre lati del tipo prefabbricato in c.a., composto da pilastri appoggiati su plinti di fondazione in c.a., travi a capriata in c.a. precompresso e solaio inclinato in cemento precompresso con travicelli in cemento e soprastante manto di copertura in lastre di alluminio grecate ad incastro, con lattoneria e discendenti del tetto in lamiera preverniciata, non è presente alcuna pavimentazione in quanto utilizzato come ricovero mezzi agricoli (trattori, rimorchi ect).

Sul lato lungo rivolto ad est è presente un muro in blocchi di cemento in cui sono inserite n. 3 aperture per consentire il passaggio.

La letamaia che dalla scheda catastale risulta essere scoperta, al momento del sopralluogo presenta copertura in legno a capriate con travetti e listelli d'orditura secondaria e soprastante manto in lastre di cemento, assenza completa della lattoneria, sprovvista di pavimentazione.

Adiacente alla letamaia trovasi altra tettoia aperta su tra lati realizzata pilastri in legno e alcune parti in blocchi di cemento con copertura in legno e soprastante manto in lastre di cemento, sprovvista di pavimentazione in quanto utilizzata come ricovero balle di fieno.

Sul lato est dell'edificio principale è stata realizzata una struttura adibita anch'essa a tettoia.

Le parti di edificio aggiuntive che non risultano censite a Catasto non saranno al momento valutate in quanto occorre verificare dal punto di vista urbanistico se possono essere sanate con quali costi e sanzioni.

LOTTO A

Unità immobiliare ad uso abitazione distinta come segue:

A) Comune di Catasto Fabbricati

Foglio 10 mappale 390 subalterno 1 Cat. D/10 RC€. 596,16

Fabbricato adibito a capannone agricolo aperto su tre lati con struttura portante prefabbricata in c.a., composto da pilastri appoggiati su plinti di fondazione in c.a., travi a capriata in c.a. precompresso e solaio inclinato in cemento precompresso con travicelli in cemento e soprastante manto di copertura in lastre di alluminio grecate ad incastro, con lattoneria e discendenti del tetto in lamiera preverniciata, non è presente alcuna pavimentazione in quanto utilizzato come ricovero mezzi agricoli (trattori, rimorchi ect).

Non è stata riscontrata presenza di impianti.

Annessa area di pertinenza al servizio del fabbricato

Piano Terra

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
Ricovero mezzi	Mq 204,34	1,00	Mq 204,34	Nord-Ovest	Normali
Tettoia	Mq 59,00	1,00	Mq 59,00	Nord-Est	Normali
		Totale	Mq 263,34		

Totale Superficie commerciale mq 263,34

Valutazione del fabbricato con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Torrazza Coste non è presente, pertanto considerato il tipo di struttura in c.a. lo stesso può essere comparato ad una struttura prefabbricata ad uso produttivo che nella zona di Torrazza Coste va da un minimo di €. 250,00/mq ad un massimo di €. 330,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, e comparandolo con il prezzo di mercato della zona possiamo stimare un valore ragguagliato al metro quadrato pari ad €. 290,00/mq

Valore fabbricato di abitazione

mq 263,34 x €. 290,00 = €. 76.368,60

Valore di vendita

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

€. 64.913,31 arrotondato ad **€. 65.000,00** (diconsi euro sessantacinquemila/00)



Piano Terra

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Area Pertinenziale	Mq 1534,00	1,00	Mq 1534,00	Nord-Ovest	Normali
		Totale	Mq 1534,00		

Superficie commerciale dell'area pertinenziale è mq 1534,00

Valutazione dell'area di pertinenza in zona agricola può essere quantificata in un valore parti ad €. 5,00 al metro quadrato in quanto al completo servizio dell'immobile sopra edificato.

Valore terreno

$$\text{mq } 1534,00 \times \text{€. } 5,00 = \text{€. } 7.670,00$$

Valore di vendita

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

€. 6.519,50 arrotondato ad **€. 7000,00** (diconsi euro settemila/00)

RIEPILOGO VALORI LOTTO 1

	Valore Commerciale	Valore di vendita (decurtato del 15 %)
mappale 390	€. 73.368,60	€. 65.000,00
area pertinenziale	€. 7.670,00	€. 7.000,00
Totale	€. 81.038,60	€. 72.000,00

TOTALE VALORE DI VENDITA LOTTO 1

€. 72.000,00

(diconsi euro settantaduemila/00)

LOTTO B

I beni interessati dal presente Rapporto di stima sono ubicati nel territorio comunale di Torrazza Coste e meglio specificato di seguito:

Unità immobiliare ad uso terreno agricolo distinta come segue:

1) Comune di Torrazza Coste Catasto Terreni

Fg 10 mapp.le 17 are 00.41.57 R.D.€. 52,60 R.A.€. 52,60 Vigneto di cl. 2

Terreno agricolo attualmente incolto nelle vicinanze della Frazione Case del Tuono ovvero Via Cadelazzi del Comune di Torrazza Coste, ad una altitudine di circa 240 s.l.m.

In base al vigente PGT è inserito in "Ambito Destinato all'attività Agricola" art. 48 delle N.A.

Per la valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno al momento sia incolto.

Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Coltivazione dichiarata in banca dati	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
17	00.41.57	6,36	Vigneto	Mq 4157,00	Nord	Incolto
		Totale		Mq 4157,00		

Valutazione di terreni agricoli a vigneto nella zona di Torrazza Coste vengono quotati in base al VAM della Provincia di Pavia Regione Agraria 2 Colline Settentrionali Oltrepò Pavese è di €. 40.000,00/HA corrispondente ad €. 4,00/mq.

Valore del terreno

$$\text{mq } 4157,00 \times \text{€. } 4,00 = \text{€. } 16.628,00$$



2) Comune di Torrazza Coste Catasto Terreni

Fg 10 mapp.le 164 are 00.21.85 R.D.€. 27,65 R.A.€. 27,65 Vigneto di cl. 2

Terreno agricolo attualmente incolto nelle vicinanze della Frazione Case del Tuono ovvero Via Cadelazzi del Comune di Torrazza Coste, ad una altitudine di circa 220 s.l.m.

In base al vigente PGT è inserito in "Ambito Destinato all'attività Agricola" art. 48 delle N.A.

Per la valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno al momento sia incolto.

Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Coltivazione dichiarata in banca dati	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
164	00.21.85	3,34	Vigneto	Mq 2185,00	Nord	Incolto
		Totale		Mq 2185,00		

Valutazione di terreni agricoli a vigneto nella zona di Torrazza Coste vengono quotati in base al VAM della Provincia di Pavia Regione Agraria 2 Colline Settentrionali Oltrepò Pavese è di €. 40.000,00/HA corrispondente ad €. 4,00/mq.

Valore del terreno

mq 2185,00 x €. 4,00 = **€. 8.740,00**

3) Comune di Torrazza Coste Catasto Terreni

Fg 10 mapp.le 113 are 00.16.47 R.D.€. 19,99 R.A.€. 13,41 Prato di cl. U

Terreno agricolo attualmente incolto nelle vicinanze della Frazione Case del Tuono ovvero Via Cadelazzi del Comune di Torrazza Coste, ad una altitudine di circa 230 s.l.m.

In base al vigente PGT è inserito in "Ambito Destinato all'attività Agricola" art. 48 delle N.A.

Per la valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno al momento sia incolto.

Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Coltivazione dichiarata in banca dati	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
113	00.16.47	2,52	Prato	Mq 1647,00	Nord-Est	Incolto
		Totale		Mq 1647,00		

Valutazione di terreni agricoli a Prato nella zona di Torrazza Coste vengono quotati in base al VAM della Provincia di Pavia Regione Agraria 2 Colline Settentrionali Oltrepò Pavese è di €. 17.000,00/HA corrispondente ad €. 1,70/mq.

Valore del terreno

mq 1647,00 x €. 1,70 = **€. 2.799,90**

4) Comune di Torrazza Coste Catasto Terreni

Fg 10 mapp.le 114 are 00.20.82 R.D.€. 25,27 R.A.€. 17,20 Prato di cl. U

Terreno agricolo attualmente incolto nelle vicinanze della Frazione Case del Tuono ovvero Via Cadelazzi del Comune di Torrazza Coste, ad una altitudine di circa 230 s.l.m.

In base al vigente PGT è inserito in "Ambito Destinato all'attività Agricola" art. 48 delle N.A. e rientra parzialmente in "Zona a Frana Attiva".

Per la valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno al momento sia incolto.

Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Coltivazione dichiarata in banca dati	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
114	00.20.82	3,18	Prato	Mq 2082,00	Nord-Est	Incolto
		Totale		Mq 2082,00		



Valutazione di terreni agricoli a Prato nella zona di Torrazza Coste vengono quotati in base al VAM della Provincia di Pavia Regione Agraria 2 Colline Settentrionali Oltrepò Pavese è di €. 17.000,00/HA corrispondente ad €. 1,70/mq.

Valore del terreno

mq 2082,00 x €. 1,70 = **€. 3.539,40**

5) Comune di Torrazza Coste Catasto Terreni

Fg 10 mapp.le 109 are 00.18.80 R.D.€. 23,79 R.A.€. 23,79 Vigneto di cl. 2

Terreno agricolo attualmente incolto nelle vicinanze della Frazione Case del Tuono ovvero Via Cadelazzi del Comune di Torrazza Coste, ad una altitudine di circa 230 s.l.m.

In base al vigente PGT è inserito in "Ambito Destinato all'attività Agricola" art. 48 delle N.A.

Per la valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno al momento sia incolto.

Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Coltivazione dichiarata in banca dati	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
109	00.18.80	2,87	Vigneto	Mq 1880,00	Nord	Incolto
		Totale		Mq 1880,00		

Valutazione di terreni agricoli a vigneto nella zona di Torrazza Coste vengono quotati in base al VAM della Provincia di Pavia Regione Agraria 2 Colline Settentrionali Oltrepò Pavese è di €. 40.000,00/HA corrispondente ad €. 4,00/mq.

Valore del terreno

mq 1880,00 x €. 4,00 = **€. 7.520,00**

6) Comune di Torrazza Coste Catasto Terreni

Fg 10 mapp.le 107 are 00.24.93 R.D.€. 31,54 R.A.€. 31,54 Uliveto di cl. U

Terreno agricolo attualmente incolto nelle vicinanze della Frazione Case del Tuono ovvero Via Cadelazzi del Comune di Torrazza Coste, ad una altitudine di circa 230 s.l.m.

In base al vigente PGT è inserito in "Ambito Destinato all'attività Agricola" art. 48 delle N.A.

Per la valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno al momento sia incolto.

Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Coltivazione dichiarata in banca dati	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
107	00.24.93	3,81	Uliveto	Mq 2493,00	Nord	Incolto
		Totale		Mq 2493,00		

Valutazione di terreni agricoli a Uliveto nella zona di Torrazza Coste vengono quotati in base al VAM della Provincia di Pavia Regione Agraria 2 Colline Settentrionali Oltrepò Pavese non sono riportate al fine di dare una valutazione verosimile si considererà l'uliveto al pari della coltivazione a vigneto è di €. 40.000,00/HA corrispondente ad €. 4,00/mq.

Valore del terreno

mq 2493,00 x €. 4,00 = **€. 9.972,00**

7) Comune di Torrazza Coste Catasto Terreni

Fg 10 mapp.le 108 are 00.01.47 R.D.€. 0,00 R.A.€. 0,00 Fabbricato Rurale

Trattasi di fabbricato rurale attualmente in pessimo stato di conservazione posto nelle vicinanze della Frazione Case del Tuono ovvero Via Cadelazzi del Comune di Torrazza Coste, ad una altitudine di circa 230 s.l.m.

In base al vigente PGT è inserito in "Ambito Destinato all'attività Agricola" art. 48 delle N.A.

Non essendo stato possibile procedere alla misurazione in quanto inaccessibile al fine di una valutazione sommaria si considererà il valore del terreno su cui è insito il mappale che comprende anche il valore del fabbricato.



Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Coltivazione dichiarata in banca dati	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
108	00.01.47	0,22	F.R.	Mq 147,00	Est	Pessime
		Totale		Mq 147,00		

Valutazione di terreni agricoli incolti nella zona di Torrazza Coste vengono quotati in base al VAM della Provincia di Pavia Regione Agraria 2 Colline Settentrionali Oltrepò è di €. 3.500,00/HA corrispondente ad €. 0,35/mq, considerato anche la costruzione si può fare una valutazione al metro quadrato pari ad €. 10,00.

Valore del terreno

$$\text{mq } 147,00 \times \text{€ } 10,00 = \text{€ } \underline{\underline{1.470,00}}$$

8) Comune di Torrazza Coste Catasto Terreni

Fg 10 mapp.le 175 are 00.17.00 R.D.€. 21,51 R.A.€. 21,51 Uliveto di cl. U

Terreno agricolo attualmente incolto nelle vicinanze della Frazione Case del Tuono ovvero Via Cadelazzi del Comune di Torrazza Coste, ad una altitudine di circa 230 s.l.m.

In base al vigente PGT è inserito in "Ambito Destinato all'attività Agricola" art. 48 delle N.A.

Per la valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno al momento sia incolto.

Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Coltivazione dichiarata in banca dati	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
175	00.17.00	2,60	Uliveto	Mq 1700,00	Est	Incolto
		Totale		Mq 1700,00		

Valutazione di terreni agricoli a Uliveto nella zona di Torrazza Coste vengono quotati in base al VAM della Provincia di Pavia Regione Agraria 2 Colline Settentrionali Oltrepò Pavese non sono riportate al fine di dare una valutazione verosimile si considererà l'uliveto al pari della coltivazione a vigneto è di €. 40.000,00/HA corrispondente ad €. 4,00/mq.

Valore del terreno

$$\text{mq } 1700,00 \times \text{€ } 4,00 = \text{€ } \underline{\underline{6.800,00}}$$

9) Comune di Torrazza Coste Catasto Terreni

Fg 10 mapp.le 67 are 00.52.45 R.D.€. 63,66 R.A.€. 43,34 Prato di cl. U

Terreno agricolo attualmente incolto nelle vicinanze della Frazione Case del Tuono ovvero Via Cadelazzi del Comune di Torrazza Coste, ad una altitudine di circa 220 s.l.m.

In base al vigente PGT è inserito in "Aree Agricole di interesse Strategico con valenza paesistica".

Per la valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno al momento sia incolto.

Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Coltivazione dichiarata in banca dati	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
67	00.52.45	8,02	Prato	Mq 5245,00	Sud	Incolto
		Totale		Mq 5245,00		

Valutazione di terreni agricoli a Prato nella zona di Torrazza Coste vengono quotati in base al VAM della Provincia di Pavia Regione Agraria 2 Colline Settentrionali Oltrepò Pavese è di €. 17.000,00/HA corrispondente ad €. 1,70/mq.

Valore del terreno

$$\text{mq } 5245,00 \times \text{€ } 1,70 = \text{€ } \underline{\underline{8.915,50}}$$



10) Comune di Torrazza Coste Catasto Terreni

Fg 10 mapp.le 68 are 00.43.90 R.D.€. 53,28 R.A.€. 36,28 Prato di cl. U

Terreno agricolo attualmente incolto nelle vicinanze della Frazione Case del Tuono ovvero Via Cadelazzi del Comune di Torrazza Coste, ad una altitudine di circa 230 s.l.m.

In base al vigente PGT è inserito in "Aree Agricole di interesse Strategico con valenza paesistica".

Per la valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno al momento sia incolto.

Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Coltivazione dichiarata in banca dati	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
68	00.43.90	6,71	Prato	Mq 4390,00	Sud	Incolto
		Totale		Mq 4390,00		

Valutazione di terreni agricoli a Prato nella zona di Torrazza Coste vengono quotati in base al VAM della Provincia di Pavia Regione Agraria 2 Colline Settentrionali Oltrepò Pavese è di €. 17.000,00/HA corrispondente ad €. 1,70/mq.

Valore del terreno

$$\text{mq } 4390,00 \times \text{€ } 1,70 = \text{€ } \underline{\underline{7.463,00}}$$

11) Comune di Torrazza Coste Catasto Terreni

Fg 10 mapp.le 69 are 00.01.80 R.D.€. 0,28 R.A.€. 0,06 Bosco Misto di cl. 2

Terreno agricolo attualmente incolto nelle vicinanze della Frazione Case del Tuono ovvero Via Cadelazzi del Comune di Torrazza Coste, ad una altitudine di circa 230 s.l.m.

In base al vigente PGT è inserito in "Aree Agricole di interesse Strategico con valenza paesistica".

Per la valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno al momento sia incolto.

Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Coltivazione dichiarata in banca dati	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
69	00.01.80	0,28	Bosco Misto	Mq 180,00	Sud	Incolto
		Totale		Mq 180,00		

Valutazione di terreni agricoli a Bosco Misto nella zona di Torrazza Coste vengono quotati in base al VAM della Provincia di Pavia Regione Agraria 2 Colline Settentrionali Oltrepò Pavese è di €. 5.000,00/HA corrispondente ad €. 0,50/mq.

Valore del terreno

$$\text{mq } 180,00 \times \text{€ } 0,50 = \text{€ } \underline{\underline{90,00}}$$

12) Comune di Torrazza Coste Catasto Terreni

Fg 10 mapp.le 71 are 00.39.22 R.D.€. 47,60 R.A.€. 32,41 Prato di cl. U

Terreno agricolo attualmente incolto nelle vicinanze della Frazione Case del Tuono ovvero Via Cadelazzi del Comune di Torrazza Coste, ad una altitudine di circa 230 s.l.m.

In base al vigente PGT è inserito in "Aree Agricole di interesse Strategico con valenza paesistica".

Per la valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno al momento sia incolto.

Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Coltivazione dichiarata in banca dati	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
71	00.39.22	6,00	Prato	Mq 3922,00	Sud	Incolto
		Totale		Mq 3922,00		

Valutazione di terreni agricoli a Prato nella zona di Torrazza Coste vengono quotati in base al VAM della Provincia di Pavia Regione Agraria 2 Colline Settentrionali Oltrepò Pavese è di €. 17.000,00/HA corrispondente ad €. 1,70/mq.



Valore del terreno

mq 3922,00 x €. 1,70 = **€. 6.667,40**

RIEPILOGO VALORI LOTTO B

Valore Commerciale

mappale 17	€. 16.628,00
mappale 164	€. 8.740,00
mappale 113	€. 2.799,90
mappale 114	€. 3.539,40
mappale 109	€. 7.520,00
mappale 107	€. 9.972,00
mappale 108	€. 1.470,00
mappale 175	€. 6.800,00
mappale 67	€. 8.915,50
mappale 68	€. 7.463,00
mappale 69	€. 90,00
mappale 71	€. <u>6.667,40</u>
Totale	€. 80.605,20

Valore di vendita

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

€. 68.514,42 arrotondato ad **€. 68.000,00** (diconsi euro sessantottomila/00)

RIEPILOGO VALORI LOTTO 3

Valore Commerciale

LOTTO A	€. 72.000,00
LOTTO B	€. <u>68.000,00</u>
Totale	€. 140.000,00

TOTALE VALORE DI VENDITA LOTTO 3**€. 140.000,00**

(diconsi euro centoquarantamila/00)



7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il Lotto 3 è formato dalla somma di 2 Lotti per un totale di Ha 03.00.28 pari a 46 pertiche milanesi e per un valore di circa € 1478,26/pm.

Il riferimento per l'indicazione dei prezzi da applicare alle singole colture è stato preso all'interno della VAM ovvero Valore Agricoli Medi della Provincia di Pavia annualità 2019 (in quanto non ha subito variazioni negli anni fino ad oggi) relativamente alla Regione Agraria 2 Colline Settentrionali Oltrepò Pavese.

Invece per quanto concerne il fabbricato agricolo i valori di riferimento sono stati presi sulla base delle valutazioni OMI dell'agenzia delle entrate per edifici in zona produttiva similari a quello da periziare in quanto strutturalmente comparabili.

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

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

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

Il prezzo di vendita del Lotto 3 è derivata dalle porzione che compongono il Lotto stesso sulla base della somma delle aree valutate al metro quadrato in base al tipo di coltura in essere indicata sulla visura catastale.

€. 121.000,00

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Compendio Immobiliare Diviso in Lotti

Il compendio Immobiliare oggetto di pignoramento si compone di terreni agricoli attualmente incolti o boschivi in stato di abbandono, dislocati nelle vicinanze della frazione Bertuggia e formanti lotti singoli o accorpati

LOTTO 3

Il compendio Immobiliare oggetto di pignoramento si compone di un fabbricato adibito al servizio dell'attività agricola non più attiva, e si compone da un capannone ad uso ricovero mezzi ed attrezzature agricole disposto su unico piano fuori terra, adiacente letamaia (trasformata al momento in portico), piccolo edificio rurale in disuso non censito a catasto fabbricati oltre a terreni agricoli attualmente incolti in quanto l'attività dell'Azienda Agricola su dichiarazione dell'esecutato, non è più attiva.

Accesso alle unità immobiliari avviene dalla strada comunale della Frazione Casa del Tuono ovvero via Cadelazzi attraverso carrareccia di campagna riportata sulle mappe catastali.

Unità censite a Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Torrazza Coste

Catasto Fabbricati

Fg 10 mapp.le 390 sub. 1 Cat. D/10 RC€ 596,16 Via Cadelazzi snc PT (originario mappale 47 di Catasto Terreni dalla cui soppressione e la nuova costituzione a seguito di edificazione ha generato il mappale 390 di are 17.97 ente urbano)

Terreni Agricoli attualmente incolti e Boschivi censiti a Catasto Terreni come segue:

Comune di Torrazza Coste

Catasto Terreni

Fg 10 mapp.le 17 are 00.41.57 R.D.€. 52,60 R.A.€. 52,60 Vigneto di cl. 2

Fg 10 mapp.le 164 are 00.21.85 R.D.€. 27,65 R.A.€. 27,65 Vigneto di cl. 2



Fg 10 mapp.le	113	are 00.16.47	R.D.€. 19,99	R.A.€. 13,41	Prato di cl. U
Fg 10 mapp.le	114	are 00.20.82	R.D.€. 25,27	R.A.€. 17,20	Prato di cl. U
Fg 10 mapp.le	67	are 00.52.45	R.D.€. 63,66	R.A.€. 43,34	Prato di cl. U
Fg 10 mapp.le	68	are 00.43.90	R.D.€. 53,28	R.A.€. 36,28	Prato di cl. U
Fg 10 mapp.le	69	are 00.01.80	R.D.€. 0,28	R.A.€. 0,06	Bosco Misto di cl. 2
Fg 10 mapp.le	71	are 00.39.22	R.D.€. 47,60	R.A.€. 32,41	Prato di cl. U
Fg 10 mapp.le	107	are 00.24.93	R.D.€. 31,54	R.A.€. 31,54	Uliveto di cl. U
Fg 10 mapp.le	108	are 00.01.47	R.D.€. 0,00	R.A.€. 0,00	Fabbricato Rurale
Fg 10 mapp.le	109	are 00.18.80	R.D.€. 23,79	R.A.€. 23,79	Vigneto di cl. 2
Fg 10 mapp.le	175	are 00.17.00	R.D.€. 21,51	R.A.€. 21,51	Uliveto di cl. U

COERENZE IN CORPO

Fabbricati

Coerenze del mappale 390 subalterno 1 foglio 10 secondo mappa di Catasto Terreni:

Partendo da nord in senso orario confina con i mappali 106, 175, 159, 46, 45.

Terreni

Coerenze in corpo del mappale 17 del foglio 10 secondo mappa di Catasto Terreni:

Partendo da nord in senso orario con i mappali 338, 13, 16, 30, 18.

Coerenze in corpo del mappale 164 del foglio 10 secondo mappa di Catasto Terreni:

Partendo da nord in senso orario con i mappali 15, 42, 43, 31, 32.

Coerenze in corpo dei mappali 113, 114, 109, 108, 107, 175 del foglio 10 secondo mappa di Catasto Terreni:

Partendo da nord in senso orario con i mappali 111, 112, 115, 116, 126, 187, 129, 159, 390, 106, 188, 110.

Coerenze in corpo dei mappali 67, 68, 69, 71 del foglio 10 secondo mappa di Catasto Terreni:

Partendo da nord in senso orario con i mappali 160, 66, 76, 199, 70, 195 del foglio 10 di Torrazza Coste e mappale 20 del foglio 11 di Torrazza Coste.

Provenienza dei beni:

Relativamente al mappale 390 subalterno 1 del foglio 10 di Catasto Fabbricati (ex mappale 47):

è proprietario del terreno per l'intera quota (in comunione legale dei beni ma acquisto effettuato al servizio dell'attività agricola) a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio DE BLASI Maurizio del 21/07/1998 repertorio 29826/6287 di raccolta registrato a Voghera in data 28/07/1998 al N. 1145 serie 1V e trascritto a Voghera in data 03/08/1998 R.G.n. 5098 R.P.n. 3925

Relativamente ai mappali 67, 68, 69 di Catasto Terreni:

è proprietario dei terreni per l'intera quota a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 05/07/1995 repertorio 185031 trascritto a Voghera in data 24/07/1995 n. 15 di presentazione R.G.n. 4731 R.P.n. 3713

Relativamente al mappale 17 di Catasto Terreni:

è proprietario del terreno per l'intera quota (in comunione legale dei beni ma acquisto effettuato al servizio dell'attività agricola) a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio



CARIDI Paolo del 21/01/1999 repertorio 123729/10804 di raccolta registrato a Voghera in data 08/02/1999 n. 168 serie 1V e trascritto a Voghera in data 09/02/1999 R.G.n. 836 R.P.n. 654

Relativamente al mappale 164 di Catasto Terreni:

[REDACTED] è proprietario del terreno per l'intera quota (in comunione legale dei beni ma acquisto effettuato al servizio dell'attività agricola) a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 06/12/1991 repertorio 154014 trascritto a Voghera in data 31/12/1991 R.G.n. 7964 R.P.n. 6227

Relativamente ai mappali 113 e 114 di Catasto Terreni:

[REDACTED] è proprietario dei terreni per l'intera quota a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 17/04/1997 repertorio 200771 trascritto a Voghera in data 07/05/1997 n. 47 di presentazione R.G.n. 3024 R.P.n. 2417

Relativamente al mappale 71 di Catasto Terreni:

[REDACTED] è proprietario del terreno per l'intera quota a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 29/06/1992 repertorio 160044 trascritto a Voghera in data 23/07/1992 n. 44 di presentazione R.G.n. 5055 R.P.n. 3984

Relativamente ai mappali 107, 108, 109 e 175 di Catasto Terreni:

[REDACTED] è proprietario dei terreni per l'intera quota a seguito di Atto di Compravendita a rogito notaio CORBELLINI Giuseppe del 30/03/1995 repertorio 182394 trascritto a Voghera in data 24/04/1995 n. 6 di presentazione R.G.n. 2536 R.P.n. 1999

Prezzo Complessivo Lotto 3 €. 140.000,00

[REDACTED] **Il C.T.U.**

Chiuso in Stradella in data 10/01/2022.

