

# TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE PRIMA CIVILE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 375/22 Reg. Esec.**

PROMOSSA DA:

**ORGANA SPV S.r.l.**

con avv. Sambartolomeo Laura

CONTRO

**OMISSIS e OMISSIS**

debitori esecutati

Fabbricati in Comune di Suardi (PV) – via Motta 7 e 20

Terreni in Comune di Suardi (PV) – via Motta e strada vicinale Frascarolo

**Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega**

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

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

# CONCLUSIONI DEFINITIVE

## Esecuzione immobiliare n. 375/22

### Esecutati: OMISSIS e OMISSIS

Fabbricati in Comune di Suardi (PV) – via Motta 7 e 20

Terreni in Comune di Suardi (PV) – via Motta e strada vicinale Frascarolo

#### 1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Unità Negoziale 1 - Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*. Tale unità comprende n. 4 fabbricati e n. 5 terreni posti in Comune di Suardi;

Unità Negoziale 2 - Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*. Tale unità comprende n. 6 fabbricati e n. 4 terreni posti in Comune di Suardi;

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

##### PASSAGGI DI OMISSIS

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Alla data odierna gli immobili/terreni precedentemente descritti hanno subito i seguenti passaggi:

Riguardo ai fabbricati posti in Comune di Suardi censiti a catasto fabbricati foglio 8 mappale 556 sub. 3 e sub. 2

- i fabbricati risultano di proprietà del signor **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per la quota 1/1 di piena proprietà, in separazione dei beni, per acquisto fattone in forza di atto notaio Sedino Paolo in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\* serie \*\* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* dai signori \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*;

Riguardo ai fabbricati posti in Comune di Suardi censiti a catasto fabbricati foglio 8 map. 552 sub. 2 – sub. 3 – ed al terreno censito al foglio 8 map. 248.

- i fabbricati e il terreno risultano di proprietà del signor **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per la quota 1/1 di

piena proprietà, in separazione dei beni, per acquisto fattone in forza di atto notaio Sedino Paolo in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* serie \*\* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* dalla Società \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* - c.f.: \*\*\*\*\*;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Suardi censiti a catasto terreni foglio 5 mapp. 575-576-634-635.

- i terreni risultano di proprietà del signor \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per la quota 1/1 di piena proprietà, in separazione dei beni, per acquisto fattone in forza di atto di compravendita notaio Sedino Paolo in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* serie \*\* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* dai signori \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*;

Riguardo ai fabbricati e terreni posti in Comune di Suardi censiti a catasto terreni foglio 8 mapp. 132-133-134-138 e a catasto fabbricati foglio 8 map. 135 sub. 1.

i terreni risultano di proprietà della signora **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per la quota 1/1 di piena proprietà, in separazione dei beni, per acquisto fattone in forza di atto di compravendita notaio Sedino Paolo in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\* serie \*\* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* dai signori \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*; i seguenti beni censiti a catasto terreni foglio 8 map. 132-133-134 e a catasto fabbricati foglio 8 map. 135 sub. 1. Nel medesimo atto la signora **OMISSIS** acquistava il terreno censito al foglio 8 map. 138 da \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*.

### **3. ISCRIZIONI**

**Iscrizioni: a carico di OMISSIS e OMISSIS**

- Ipoteca giudiziale iscritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* per complessive €. 220.000,00 a garanzia di un capitale di €. 215.994,01 sui beni oggetto della presente procedura a

favore della **Banca Intesa Sanpaolo – S.p.A.** sede in Torino (TO) - c.f.: 00799960158 e domicilio ipotecario eletto in Voghera via Cairoli 9 contro **OMISSIS e OMISSIS**, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

- **Iscrizioni: solo a carico di OMISSIS**

Ipoteca Volontaria iscritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* scaturente da contratto di mutuo fondiario a rogito notaio Stimolo Gherardo Flaviano del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. a favore del **Banco di Desio e della Brianza S.p.A.** sede in Desio e domicilio ipotecario eletto in Desio, via Rovagnati 1 c.f.: 01181770155 per la complessiva somma di €. 160.000,00 a garanzia di un capitale di €. 80.000,00 al tasso annuo del 2.7% della durata di anni 10, contro **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per la quota intera del diritto di proprietà, su beni oggetto della presente procedura.

**3 a. TRASCRIZIONI**

atto giudiziario trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* di rep. su tutti i beni oggetto della presente procedura, a favore di **Organa SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) c.f.: 05277610266 contro **OMISSIS e OMISSIS** sui beni oggetto della presente procedura.

**4. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Al momento dei miei sopralluoghi, effettuati in data 14.02.2023 e 20.02.2023 e nei giorni successivi, le unità poste nel Comune di **Suardi di proprietà di OMISSIS** site in via Motta 7 e riguardanti: abitazione A/7 censito al map. 556 sub. 3. - deposito C/2 censito al map. 556 sub. 2 - abitazione A/3 censito al map. 552 sub. 3 – deposito C/2 al map. 552 sub. 2. Risultano **LIBERE** in quanto occupate dall'esecutato e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura.

Come pure i terreni map. 575 - map. 576 - map. 634 - map. 635 - map. 248 (strada di accesso), Risultano **LIBERI** e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura. In merito al mappale 248 nella futura vendita si dovrà sempre considerare che lo stesso ha funzione di strada di accesso anche a terzi.

In merito alle unità immobiliari poste nel Comune di Suardi di proprietà di **OMISSIS** in via Motta 20/18 riguardanti: abitazione A/7 censito al map. 274 sub.

2. la stessa risulta affittata con un contratto di comodato d'uso gratuito a durata illimitata registrato a Mortara il 03.01.2020 al n. 4 Sr, 3 tra la signora **OMISSIS** e la ditta \*\*\*\*\* nella persona del signor \*\*\*\*\* nato a Mede il \*\*\*\*\* e residente a \*\*\*\*\* in via \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* . Pertanto come da contratto la stessa può essere considerata **OCCUPATA** e pertanto opponibile all'aggiudicatario la ditta \*\*\*\*\* la dichiarata come sede legale della ditta. Riguardo alle restanti unità e più precisamente: – laboratorio C/3 map. 274 sub. 3 – garage C/6 map. 549 sub. 10 – abitazione A/2 map. 549 sub. 9 – deposito C/2 map. 549 sub. 11 – deposito C/2 al map. 549 sub. 12. Risultano **LIBERE** in quanto sono tutte occupate dall'esecutata e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura. L'unità abitativa è occupata dall'esecutata e dalla madre.

I terreni al map. 268 - al map. 270 - al map. 273 - al map. 550 - risultano **LIBERI** e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura.

#### **5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO**

**Valutazione delle superfici distinte per mappali e coefficienti ridotti:**

**N.B. per i terreni si è considerato un valore medio di €. 1.200,00 alla pertica.**

**Calcolo superficie al mq.**

**- €. 1.200,00 : mq. 654 = €. 1,83 al mq.**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>Valore sup.</b>	<b>Accessori</b>	<b>Valore totale</b>
<b>SUARDI</b>				
<b>LOTTO 1</b> <b>Map. 556 sub. 2/3</b>	mq. 101.52 mq. 322.15	<b>€. 100,00</b> <b>€. 750,00</b>	compresi compresi	<b>€. 10.152,00</b> <b>€. 241.612,50</b>
<b>LOTTO 2</b> <b>Map. Map. 552 sub. 3</b>	mq. 74.33	<b>€. 90,00</b>	compresi	<b>€. 6.689,70</b>
<b>LOTTO 3</b> <b>Map. 552 sub. 2</b>	mq. 272.23	<b>€. 95,00</b>	compresi	<b>€. 25.861,85</b>
<b>LOTTO 4</b> <b>terreni</b>	mq. 4.784	<b>€. 1,83</b>	*****	<b>€. 8.754,72</b>
<b>LOTTO 5</b> <b>Map. 274 sub. 2/3</b>	mq. 168.09 mq. 21.93	<b>€. 250,00</b> <b>€. 190,00</b>	compresi compresi	<b>€. 42.022,50</b> <b>€. 4.166,70</b>
<b>LOTTO 6</b>	mq. 69.75	<b>€. 320,00</b>	compresi	<b>€. 22.320,00</b>

<b>Map. 549 sub. 10/9/11</b>	mq. 144.21	<b>€. 750,00</b>	compresi	<b>€. 108.157,50</b>
<b>LOTTO 7 terreni</b>	mq. 8.569	<b>€. 1,83</b>	*****	<b>€. 15.681,27</b>
<b>LOTTO 8 Map. 549 sub. 12</b>	mq. 59.00	<b>€. 110,00</b>	compresi	<b>€. 6.490,00</b>

Valore complessivo dei lotti: €. 492.108,74 (Euro  
quattrocentonovantaduemilacentotto/74)

**- Calcolo superficie per smaltimento eternit:**

mq. 195 x €. 35,00 = €. 6.825,00 -

mq. 100 x €. 35,00 = €. 3.500,00 -

**E' STATO ASSEGNATO UN VALORE FORFETTARIO PER LA DEMOLIZIONE DELLE STRUTTURE EDIFICATE IRREGOLARMENTE E' DI €. 100,00 AL MQ. COMPRESO IL TRASPORTO DEL MATERIALE DI RISULTA.**

**Adeguamenti e correzioni della stima dei 8 LOTTI - €. 492.108,74**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 73.816,31**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico **€. 21.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale **€. 14.500,00**

Spese per ripristino stato dei luoghi **€. 53.409,00**

**Spese per smaltimento eternit €. 10.325,00**

Spese per recupero condoni (oneri + tecniche) di tre sottotetti

Questa oblazione potrebbe anche essere ridotta dal Comune **€. 23.000,00**

**Prezzo base d'asta**

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

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 296.058,43**

### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1 - €. 251.764,50**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 37.764,67**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale **€. 6.000,00**

Spese per ripristino stato dei luoghi **€. 8.453,00**

Spese per recupero condono sottotetto **€. 10.000,00**

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

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 189.546,83**

### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2 - €. 6.689,70**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 1.003,45**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale **€. 3.500,00**

Spese per smaltimento eternit **€. 3.325,00**

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

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. - 1.138,75**

### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 3 - €. 25.861,85**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali

spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.	<b>€. 3.879,27</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	<b>€. 6.500,00</b>
Spese per smaltimento eternit	<b>€. 3.500,00</b>
Spese per ripristino stato dei luoghi	<b>€. 3.000,00</b>

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

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 8.982,58**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 4 - €. 8.754,72**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.	<b>€. 1.313,21</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€. 0,00

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

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 7.441,51**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 5 - €. 46.189,20**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.	<b>€. 6.928,38</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico	

dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€.	<b>4.500,00</b>
Spese per recupero condono sottotetto	€.	<b>5.000,00</b>

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

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 29.760,82**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 6 - €. 130.477,50**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 19.571,62**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale **€. 8.000,00**

Spese per ripristino stato dei luoghi **€. 14.421,00**

Spese per recupero condono sottotetto **€. 8.000,00**

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

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 80.484,88**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 7 - €. 15.681,27**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 2.352,19**

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

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

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

### Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. 13.329,08

### Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 8 - €. 6.490,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. 973,50

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. 3.500,00

Spese per smaltimento eternit €. 3.500,00

Spese per ripristino stato dei luoghi €. 18.750,00

### Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. - 20.233,50

## RIEPILOGO FINALE

<b>VALORE UNITA' NEGOZIALE 1 – OMISSIS ..... €.</b> 293.070,77
<b>VALORE ASTA UNITA' NEGOZIALE 1 – OMISSIS .... €.</b> 197.398,10
<b>VALORE UNITA' NEGOZIALE 2 – OMISSIS ... €.</b> 198.837,37
<b>VALORE ASTA NEGOZIALE 2 – OMISSIS ... €.</b> 91.341,28
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI 8 LOTTI ... €.</b> 492.108,74
<b>VALORE ASTA DEI 8 LOTTI ... €.</b> 288.739,38

### 6. CRITICITA' VARIE

Vedi stato di possesso dei beni.

**Beni in SUARDI**

\*\*\*\*\*

## OTTO LOTTI

\*\*\*\*\*

### PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. **375/22** in carico al G.E.:

**Dott. Antonio Codega:**

#### Creditori

Parti	Procuratore delle parti
<b>ORGANA SPV S.r.l.</b>	avv. Sambartolomeo Laura

#### Debitori

<b>OMISSIS e OMISSIS</b>	
------------------------------	--

Il sottoscritto geom. Giancarlo Carnevale Bonino con studio in Gambolò – Via Rovelletto, 13/A, ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

#### Premesso

- che in data 13.12.2022 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 14.12.2022 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che il G.E. dott. Antonio Codega ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 giorni prima dell'udienza;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG;
- **che in data 14.02.2023 e 20.02.2023 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali**, successivamente e in più date, previo avviso telefonico, sono stati concordati ulteriori accessi con gli esecutati, in modo da poter prendere visione e rilevare i diversi immobili presenti nella presente procedura.

ciò premesso

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

## RELAZIONE DI STIMA

# 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI RIFERITI ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 375/2022:

Tale procedura comprende fabbricati e terreni posti nel Comune di **Suardi**.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA E DELLE QUOTE

Per una più facile individuazione dei beni e delle quote di proprietà si è utilizzato l'ordine delle Unità Negoziali riportate nella nota di trascrizione.

Unità Negoziale 1 - Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*. Tale unità comprende n. 4 fabbricati e n. 5 terreni posti in Comune di Suardi;

Unità Negoziale 2 - Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* c.f.: \*. Tale unità comprende n. 6 fabbricati e n. 4 terreni posti in Comune di Suardi;

## 2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI INDIVIDUATI CATASTALMENTE:

### UNITA' NEGOZIALE 1

#### Quota 1/1 OMISSIS

##### - **Catasto Fabbricati, Comune di Suardi in via Motta**

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Sup. catastale
8	556 sub. 3	A/7	1	Mq. 349
8	556 sub. 2	C/2	U	Mq. 94
8	552 sub. 3	A/3	2	Mq. 101
8	552 sub. 2	C/2	U	Mq. 335

##### - **Catasto Terreni, Comune di Suardi**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
5	575	Semin Irrig	2	are 09 ca 88
5	576	Semin Irrig	2	are 03 ca 21
5	634	Semin Irrig	2	are 02 ca 60
5	635	Risaia Stab	U	are 29 ca 09
8	248	Orto	U	are 03 ca 06

### UNITA' NEGOZIALE 2

Quota 1/1 OMISSIS – catastalmente non compare \*\*\*\*\*

##### - **Catasto Fabbricati, Comune di Suardi in via Motta**

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Sup. catastale
8	274 sub. 2	A/7	3	Mq. 128
8	274 sub. 3	C/3	U	Mq. 19
8	549 sub. 10	C/6	2	Mq. 68
8	549 sub. 9	A/2	U	Mq. 207
8	549 sub. 11	C/2	U	Mq. 96
8	549 sub. 12	C/2	U	Mq. 100

- **Catasto Terreni, Comune di Suardi**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
8	268	Sem Irr Arb	3	Are 08 ca 55
8	270	Sem Irr Arb	3	Are 10 ca 48
8	273	Sem Irr Arb	3	Are 40 ca 51
8	550	Semin Irrig	4	Are 26 ca 15

### 3. DESCRIZIONE SINTETICA FABBRICATI E TERRENI COME RIPORTATO SULLE SCHEDE CATASTALI:

Unità negoziale 1 comprende fabbricati in via Motta 7 e terreni:

- **abitazione A/7 (map. 556 sub. 3)** catastalmente è composta da abitazione disposta su tre livelli, piano terra zona giorno/notte piano primo notte e al piano secondo un sottotetto praticabile. Adiacente all'unità vi è un locale utilizzato a centrale termica ed un porticato aperto. L'unità risulta indipendente ed è presente un ampio giardino esclusivo. L'accesso, sia pedonale che carroia, vengono praticati da via Motta.
- **deposito C/2 (map. 556 sub. 2)** catastalmente è composto da un ampio locale ad uso deposito posto al piano terra con quattro accessi, lo stesso è inserito nella medesima area esclusiva del map. 556 sub. 3. L'accesso viene praticato da via Motta, transitando sulla corte esclusiva sub. 3.
- **abitazione A/3 (map. 552 sub. 3)** catastalmente è composta da un abitazione disposta su unico livello ad uso giorno e notte, è presente anche un piccolo porticato adiacente all'ingresso, ed avente il medesimo accesso da via Motta, transitando sulla corte esclusiva sub. 3 e dal map. 248 .

- **deposito C/2 (map. 552 sub. 2)** catastalmente è composto da ampi porticati ad uso deposito posti al piano terra, in parte aperti, gli stessi sono adiacenti all'unità abitativa (map. 552 sub. 3), ed aventi accesso da via Motta, transitando sulla corte esclusiva sub. 3.
- **terreno (foglio 5 map. 575)** composto da un terreno attualmente non coltivato dall'esecutato, ma tenuto in ordine da terzi (senza contratti).
- **terreno (foglio 5 map. 576)** composto da un terreno attualmente non coltivato dall'esecutato, ma tenuto in ordine da terzi (senza contratti).
- **terreno (foglio 5 map. 634)** composto da un terreno attualmente non coltivato dall'esecutato, ma tenuto in ordine da terzi (senza contratti).
- **terreno (foglio 5 map. 635)** composto da un terreno attualmente non coltivato dall'esecutato, ma tenuto in ordine da terzi (senza Contratti).
- **terreno (foglio 8 map. 248)** composto da un terreno con accesso da via Motta ma utilizzato dolo ed unicamente come strada per accedere al mappale 552 (sub. 2 e 3) e a terzi.

Unità negoziale 2 comprende fabbricati in via Motta 18/20 e terreni:

- **abitazione A/7 (map. 274 sub. 2)** catastalmente è composta da abitazione disposta su tre livelli, piano terra zona giorno, piano primo notte e accessori, mentre il piano secondo è un sottotetto accessibile, mediante una botola presente nel disimpegno del piano primo. L'unità insiste su un area distinta come bene comune non censibile ai sub. 2 e 3. L'accesso viene praticato da via Motta 18 e transitando su sedime al sub. 1 (bene comune non censibile).
- **laboratorio C/3 (map. 274 sub. 3)** catastalmente è composto un unico locale ad uso laboratorio posto al piano terra, adiacente all'unità abitativa (map. 274 sub. 2), ed avente il medesimo accesso da via Motta 18.
- **garage C/6 (map. 549 sub. 10)** catastalmente è composto da un unico locale ad uso garage posto al piano terra con quattro aperture. L'accesso viene praticato transitando sulla corte esclusiva al sub. 9. il sub. 10 è posto all'interno di un'unica area ove sono presenti anche i subalterni 9 – 11 – 12, ed avente tutti il medesimo accesso da via Motta.
- **abitazione A/2 (map. 549 sub. 9)** catastalmente è composta da una villa disposta su tre livelli. Al piano terra sono stati ricavati dei locali classificati come accessori/sgombero più disimpegni, bagno e lavanderia, oltre ad un portico in prossimità dell'ingresso, mentre il piano primo è composto

da zona giorno/ notte, oltre a tre balconi. Infine l'ultimo piano (sottotetto) vi sono dei locali abitabili con annesso bagno ed un balcone. Oltre all'unità abitativa nella medesima scheda vengono riportate anche una piscina ora non più funzionante e diversi locali in corpo staccato ad uso sgombero/portico. L'unità dispone di un'ampia area ad uso esclusivo, sulla quale è permesso il transito per accedere anche ad altri subalterni, sempre intestati all'esecutata. L'accesso viene praticato da via Motta.

- **deposito C/2 (map. 549 sub. 11)** catastalmente è composto da un'ampia struttura ad uso deposito suddivisa in tre locali più disimpegno e ripostiglio. La stessa è posta al piano terra, l'accesso avviene transitando sul sedime ad uso esclusivo del sub. 9 con accesso da via Motta.

- **deposito C/2 (map. 549 sub. 12)** catastalmente è composto da un unico locale ad uso deposito posto al piano terra con annessa corte ad uso esclusivo, anche per questa unità l'accesso è da via Motta ed è adiacente ai terreni agricoli facenti parte della medesima procedura.

- **terreno (foglio 8 map. 268)** composto da terreno piantumato, tenuto in ordine anche da terzi (senza contratti).

- **terreno (foglio 8 map. 270)** composto da un terreno attualmente piantumato tenuto in ordine anche da terzi (senza contratti).

- **terreno (foglio 8 map. 273)** composto da un terreno attualmente piantumato tenuto in ordine anche da terzi (senza contratti).

- **terreno (foglio 8 map. 550)** composto da un terreno attualmente piantumato tenuto in ordine anche da terzi (senza contratti).

#### **4. CALCOLO SUPERFICI LORDE FABBRICATI E TERRENI**

Le superfici qui di seguito riportate sono quelle rilevate compreso quelle **NON AUTORIZZATE**. Che successivamente saranno scorporate e non valutate non essendo sanabili – **VEDI PUNTO 19 "A"**.

##### UNITA' NEGOZIALE 1

- superficie lorda map. 556 sub. 3 (A/7) .....mq. **406.68**
- superficie lorda map. 556 sub. 2 (C/2) .....mq. **101.52**
- superficie lorda map. 552 sub. 3 (A/3) .....mq. **79.43 + 5.10**
- superficie lorda map. 552 sub. 2 (C/2) .....mq. **572.23**
- superficie terreni .....mq. **4.784**

##### UNITA' NEGOZIALE 2

- superficie lorda map. 274 sub. 2 (A/7) .....mq. **168.09**

- superficie lorda map. 274 sub. 3 (C/3) .....mq. **21.93**
- superficie lorda map. 549 sub. 10 (C/6) .....mq. **69.75**
- superficie lorda map. 549 sub. 9 (A/2) .....mq. **393.45**
- superficie lorda map. 549 sub. 11 (C/2) .....mq. **87.85**
- superficie lorda map. 549 sub. 12 (C/2) .....mq. **246.67**
- superficie terreni .....mq. **8.569**

Ritengo, per una più facile e futura vendibilità, di suddividere questa esecuzione in più lotti distinti per unità immobiliari e terreni. Pertanto verranno creati dei lotti di facile individuazione.

## **5. PARTICELLE INSERITE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DIVISE PER UNITA' NEGOZIALI:**

### **UNITA' NEGOZIALE 1**

#### **quota 1/1 OMISSIS**

#### **Catasto fabbricati, Comune di Suardi**

- **Foglio 8 map. 556 sub. 3** – cat. A/7 classe 1 – vani 11 - superf. catastale totale mq. 349 – via Motta - piano T-1-2 – R.C. €. 437,44 – variazione del 25.02.2016 Pratica n. PV0023064 in atti dal 25.02.2016 per aggiornamento planimetrico (n. 11504.1/2016);
- **Foglio 8 map. 556 sub. 2** – cat. C/2 classe U – mq. 87 - superf. catastale totale mq. 94 – via Motta - piano T – R.C. €. 80,88 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Foglio 8 map. 552 sub. 3** – cat. A/3 classe 2 – vani 5,5 - superf. catastale totale mq. 101 – via Motta - piano T – R.C. €. 181,79 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Foglio 8 map. 552 sub. 2** – cat. C/2 classe U – mq. 266 - superficie catastale totale mq. 335 – via Motta - piano T – R.C. €. 247,28 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

#### **Catasto terreni, Comune di Suardi**

- **Foglio 5 map. 575** - semin irrig – classe 2 - are 09 ca 88 – R.D. £. 25.688 €.  
13,27 e R.A. £. 14.326 €.  
7,40 – frazionamento del 20.06.1984 in atti dal 07.08.1992 geom. Beccaria (n. 614.6/1984);
- **Foglio 5 map. 576** - semin irrig – classe 2 - are 03 ca 21 – R.D. £. 8.346 €.  
4,31 e R.A. £. 4.655 €.  
2,40 – impianto meccanografico del 30.01.1976;

- **Foglio 5 map. 634** - semin irrig – classe 2 - are 02 ca 60 – R.D. £. 6.760 € 3,49 e R.A. £. 3.770 € 1,95 – frazionamento del 20.06.1984 in atti dal 07.08.1992 geom. Beccaria (n. 614.6/1984);
- **Foglio 5 map. 635** - risaia stab – classe U - are 29 ca 09 – R.D. € 43,57 e R.A. € 15,77 – tabella di variazione del 09.12.2010 Pratica n. PV0266374 in atti dal 09.12.2010 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2925.1/2010);
- **Foglio 8 map. 248** - orto – classe U - are 03 ca 06 – R.D. £. 13.311 € 6,87 e R.A. £. 7.191 € 3,71 – scrittura privata del 18.12.1998 in atti dal 26.02.1999 (n. 1458.1/1999);

## **UNITA' NEGOZIALE 2**

### **quota 1/1 OMISSIS**

#### **Catasto fabbricati, Comune di Suardi**

- **Foglio 8 map. 274 sub. 2** – cat. A/7 classe 2 – vani 7 - superficie catastale totale mq. 128 – via Motta - piano T-1-2 – R.C. £. 630.000 € 325,37 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Foglio 8 map. 274 sub. 3** – cat. C/3 classe U – mq. 19 - superficie catastale totale mq. 19 – via Motta - piano T – R.C. £. 45.600 € 23,55 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Foglio 8 map. 549 sub. 10** – cat. C/6 classe 2 – mq. 61 - superficie catastale totale mq. 68 – via Motta - piano T – R.C. € 116,56 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Foglio 8 map. 549 sub. 9** – cat. A/2 classe U – vani 15,5 - superficie catastale totale mq. 207 – via Motta - piano T-1-2 – R.C. € 880,56 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Foglio 8 map. 549 sub. 11** – cat. C/2 classe U – mq. 74 - superficie catastale totale mq. 96 – via Motta - piano T – R.C. € 68,79 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Foglio 8 map. 549 sub. 12** – cat. C/2 classe U – mq. 55 - superficie catastale totale mq. 100 – via Motta - piano T – R.C. € 51,13 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

#### **Catasto terreni, Comune di Suardi**

- **Foglio 8 map. 268** - sem irr arb – classe 3 – are 08 ca 55 – deduz. B1 – R.D. £. 4.703 € 2,43 e R.A. £. 9.833 € 5,08 – frazionamento del 27.05.1998 in atti dal 27.05.1998 (n. 1366.1/1998);

- **Foglio 8 map. 270** - sem irr arb – classe 3 – are 10 ca 48 – deduz. B1 – R.D. £. 5.764 € 2,98 e R.A. £. 12.052 € 6,22 – frazionamento del 27.05.1998 in atti dal 27.05.1998 (n. 1366.2/1998);
- **Foglio 8 map. 273** - sem irr arb – classe 3 – are 40 ca 51 – deduz. B1 – R.D. £. 22.281 € 11,51 e R.A. £. 46.587 € 24,06 – frazionamento del 27.05.1998 in atti dal 27.05.1998 (n. 1366.3/1998);
- **Foglio 8 map. 550** - semin irrig – classe 4 – are 26 ca 15 – deduz. B1 – R.D. € 12,15 e R.A. € 18,23 – tipo mappale del 10.11.2011 Pratica n. PV0290038 in atti dal 10.11.2011 presentato il 10.11.2011 (n. 290038.1/2011);

## **6. Coerenze fabbricati UNITA' NEGOZIALE 1 (OMISSIS):**

**Foglio 8 map. 556 sub. 3** – a **NORD** via Motta a **EST** map. 498 a **SUD** map. 498/494 a **OVEST** map. 554/555;

**Foglio 8 map. 556 sub. 2** – a **NORD** corte di propr. a **EST** map. 494 a **SUD** map. 494 a **OVEST** map. 555;

**Foglio 8 map. 552 sub. 3** – a **NORD** corte di propr. a **EST** corte di propr. a **SUD** corte di propr. a **OVEST** map. 548.

**Foglio 8 map. 552 sub. 2** – a **NORD** corte e fabbricati di propr. a **EST** corte di propr. e map. 554 a **SUD** map. 206/95 a **OVEST** map. 548;

**Coerenze terreni:** alcuni terreni verranno raggruppati, in quanto facenti parte dello stesso lotto.

### **I mappali del foglio 5 in Suardi**

**mapp. 575-576-634-635:** confinano a **NORD** strada Comunale Frascarolo a **EST** coi map. 1010/636/637/638 a **SUD** coi map. 127/130/131/134/600 a **OVEST** coi map. 40/632/633

### **Il mappale del foglio 8 in Suardi**

- **map. 248:** confinano a **NORD** coi map. 513/511 e via Motta a **EST** map. 556 a **SUD** coi map. 533/554 a **OVEST** map. 552

## **Coerenze fabbricati UNITA' NEGOZIALE 2 (OMISSIS):**

**Foglio 8 map. 274 sub. 2** – a **NORD** corte di propr. a **EST** corte e fabb. di propr. a **SUD** corte di propr. a **OVEST** corte di propr.;

**Foglio 8 map. 274 sub. 3** – a **NORD** fabbr. di propr. a **EST** corte e fabb. di propr. a **SUD** corte di propr. a **OVEST** fabbr. di propr.;

**Foglio 8 map. 549 sub. 10** – a **NORD** corte esclusiva al sub. 9. a **EST** map. 139 a **SUD** corte esclusiva al sub. 9 a **OVEST** corte esclusiva al sub. 9.

**Foglio 8 map. 549 sub. 9** – a **NORD** sub. 12 e map. 273 a **EST** map. 139 a **SUD** via Motta a **OVEST** map. 274;

**Foglio 8 map. 549 sub. 11** – a **NORD** corte esclusiva sub. 9. a **EST** map. 139 a **SUD** via Motta a **OVEST** corte esclusiva sub. 9.

**Foglio 8 map. 549 sub. 12** – a **NORD** map. 550 a **EST** map. 139 a **SUD** corte esclusiva sub. 12 a **OVEST** map. 273;

**Coerenze terreni:** alcuni terreni verranno raggruppati, in quanto facenti parte dello stesso lotto.

#### **I mappali del foglio 8 in Suardi**

**mapp. 268-270-273-550:** confinano a **NORD** map. 183 a **EST** map. 139 a **SUD** beni di propr. a **OVEST** map. 125

### **7. OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE:**

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

### **8. STORICA CATASTALE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI**

I terreni e gli immobili sopra descritti risultavano così censiti: fabbricati e terreni posti nel Comune di Suardi.

#### **UNITA' NEGOZIALE 1**

##### **Catasto fabbricati**

##### **storica del map. 556 sub. 3**

- Foglio 8 map. 490– cat. A/4 classe 1 vani 5,5 – piano T-1-2 – R.C. £. 253.000 €. 130,66 – via Motta 7 - costituzione del 09.04.2001 Pratica n. 91223 in atti dal 09.04.2001 - costituzione (n. 803.1/2001);
- Foglio 8 map. 490 – cat. A/4 classe 1 vani 5,5 – piano T-1-2 – R.C. €. 130,66 – via Motta 7 – variazione nel classamento del 18.04.2002 pratica n. 93987 in atti dal 18.04.2002 variazione di classamento (n. 3769.1/2002);
- Foglio 8 map. 556 sub. 3 – cat. A/7 classe 1 vani 11 – piano T-1-2 – R.C. €. 437,44 – via Motta – variazione del 30.08.2012 pratica n. PV0169432 in atti dal 30.08.2012 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 22336.1/2012);
- Foglio 8 map. 556 sub. 3 – cat. A/7 classe 1 vani 11 – piano T-1-2 – R.C. €. 437,44 – via Motta – variazione nel classamento del 30.08.2013

pratica n. PV0112305 in atti dal 30.08.2013 variazione di classamento (n. 44409.1/2013);

- Foglio 8 map. 556 sub. 3 – cat. A/7 classe 1 vani 11 – piano T-1-2 – superficie catastale totale mq. 353 – R.C. €. 437,44 – via Motta – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Foglio 8 map. 556 sub. 3 – cat. A/7 classe 1 vani 11 – piano T-1-2 – superficie catastale totale mq. 349 – R.C. €. 437,44 – via Motta – variazione del 25.02.2016 pratica n. PV0023064 in atti dal 25.02.2016 – aggiornamento planimetrico (n. 11504.1/2016);

#### **storica del map. 556 sub. 2**

- Foglio 8 map. 556 sub. 1 – cat. C/6 classe 2 mq. 72 – piano T – R.C. €. 137,58 – via Motta snc - costituzione del 26.12.2011 pratica n. PV0308830 in atti dal 06.12.2011 costituzione (n. 4927.1/2011);
- Foglio 8 map. 556 sub. 2 – cat. C/2 classe U mq. 87 – piano T – R.C. €. 80,88 – via Motta – variazione del 30.08.2012 pratica n. PV0169418 in atti dal 30.08.2012 dichiarazione UIU art. 19 DL 78/2010 (n. 22337.1/2012);
- Foglio 8 map. 556 sub. 2 – cat. C/2 classe U mq. 87 – piano T – R.C. €. 80,88 – via Motta – variazione nel classamento del 30.08.2013 pratica n. PV0112305 in atti 30.08.2013 – variazione di classamento (n. 44409.1/2013);
- Foglio 8 map. 556 sub. 2 – cat. C/2 classe U mq. 87 – totale superficie catastale mq. 94 – piano T – R.C. €. 80,88 – via Motta – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

#### **storica del map. 552 sub. 3**

- Foglio 8 map. 258 – piano T – via Motta – impianto meccanografico del 01.01.1989;
- Foglio 8 map. 258 – cat. D/7 piano T – R.C. £. 2.140.000 €. 1.105,22 – via Motta 3 – variazione del 16.09.1988 in atti dal 11.11.1999 accertamento e classamento P.F. 98 (n. 461.1/1988);
- Foglio 8 map. 552 sub. 3 – cat. A/3 classe 1 vani 5,5 – piano T – R.C. €. 156,23 – via Motta – variazione della destinazione del 31.08.2012 pratica n. PV0170341 in atti dal 31.08.2012 laboratorio artigianale-abitazione (n. 22834.1/2012);
- Foglio 8 map. 552 sub. 3 – cat. A/3 classe 2 vani 5,5 – piano T – R.C. €. 181,79 – via Motta – variazione nel classamento del 02.08.2013 Pratica n. PV0104495 in atti dal 02.08.2013 – variazione di classamento (n. 38451.1/2013);

- Foglio 8 map. 552 sub. 3 – cat. A/3 classe 2 vani 5,5 sup. catastale totale mq. 101 – piano T – R.C. €. 181,79 – via Motta – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

#### **storica del map. 552 sub. 2**

- Foglio 8 map. 552 sub. 1 – cat. C/2 classe U mq. 279 – piano T-1 – R.C. €. 259,36 – via Bassignana snc - costituzione del 06.12.2011 pratica n. PV0308825 in atti dal 06.12.2011 costituzione (n. 4925.1/2011);
- Foglio 8 map. 552 sub. 2 – cat. C/2 classe U mq. 266 – piano T – R.C. €. 247,28 – via Motta – variazione del 31.08.2012 pratica n. PV0170340 in atti dal 31.08.2012 dichiarazione UIU art. 19 DL 78/2010 (n. 22839.1/2012);
- Foglio 8 map. 552 sub. 2 – cat. C/2 classe U mq. 266 – piano T – R.C. €. 247,28 – via Motta – variazione nel classamento del 31.08.2013 pratica n. PV0112323 in atti dal 31.08.2013 - variazione di classamento (n. 44422.1/2013);
- Foglio 8 map. 552 sub. 2 – cat. C/2 classe U mq. 266 totale sup. catastale mq. 335 – piano T – R.C. €. 247,28 – via Motta – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

### **Catasto terreni**

#### **storica del map. 575**

- foglio 5 map. 575 – semin irrig classe 2 – are 41 ca 57 – R.D. £. 108.082 R.A. £. 60.277 – impianto meccanografico del 30.01.1976;
- foglio 5 map. 575 – semin irrig classe 2 – are 09 ca 88 – R.D. £. 25.688 €. 13,27 R.A. £. 14.326 €. 7,40 – frazionamento del 20.06.1984 in atti dal 07.08.1992 geom. Beccaria (n. 614.6/1984) ;

#### **storica del map. 576**

- foglio 5 map. 576 – semin irrig - classe 2 – are 03 ca 21 – R.D. £. 8.346 €. 4,31 R.A. £. 4.655 €. 2,40 – impianto meccanografico del 30.01.1976;

#### **storica del map. 634**

- foglio 5 map. 575 – semin irrig - classe 2 – are 41 ca 57 – R.D. £. 108.082 R.A. £. 60.277 – impianto meccanografico del 31.01.1976;
- foglio 5 map. 634 – semin irrig classe 2 – are 02 ca 60 – R.D. £. 6.760 €. 3,49 R.A. £. 3.770 €. 1,95 – frazionamento del 20.06.1984 in atti dal 07.08.1992 geom. Beccaria (n. 614.6/1984);

#### **storica del map. 635**

- foglio 5 map. 575 – semin irrig - classe 2 – are 41 ca 57 – R.D. £. 108.082 R.A. £. 60.277 – impianto meccanografico del 30.01.1976;

- foglio 5 map. 635 – semin irrig - classe 2 – are 29 ca 09 – R.D. £. 75.634 €. 39,06 R.A. £. 42.181 €. 21,78 – frazionamento del 20.06.1984 in atti dal 07.08.1992 geom. Beccaria (n. 614.6/1984);
- foglio 5 map. 635 – risaia stab - classe U – are 29 ca 09 – R.D. €. 43,57 R.A. €. 15,77 – tabella di variazione del 07.03.2007 pratica n. PV0069951 in atti dal 07.03.2007 trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03.10.2006 (n. 7482.1/2007);
- foglio 5 map. 635 – seminativo - classe 2 – are 29 ca 09 – R.D. €. 13.52 R.A. €. 11.27 – tabella di variazione del 12.12.2007 pratica n. PV0467849 in atti dal 12.12.2007 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03.10.2006 n. 262 (n. 112529.1/2007);
- foglio 5 map. 635 – risaia stab. - classe U – are 29 ca 09 – R.D. €. 43,57 R.A. €. 15,77 – tabella di variazione del 09.12.2010 pratica n. PV0266374 in atti dal 09.12.2010 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03.10.2006 n. 262 (n. 2925.1/2010);

#### **storica del map. 248**

- foglio 8 map. 189 – orto - classe U – are 19 ca 04 – R.D. £. 82.824 R.A. £. 44.744 – impianto meccanografico del 30.01.1976;
- foglio 8 map. 248 – orto classe U – are 03 ca 06 – R.D. £. 13.311 R.A. £. 7.191 – frazionamento del 15.06.1975 in atti dal 29.01.1982 (n. 11877);
- foglio 8 map. 248 – orto classe U – are 03 ca 06 – R.D. £. 13.311 €. 6,87 R.A. £. 7.191 €. 3,71 – scrittura privata del 18.12.1998 in atti dal 26.02.1999 (n. 1458.1/1999);

## **UNITA' NEGOZIALE 2**

### **Catasto fabbricati**

#### **storica del map. 274 sub. 2**

- Foglio 8 map. 135 sub. 1 – cat. A/4 classe 1 vani 2 – piano T-1 – R.C. £. 188 – via Motta 18 – impianto meccanografico del 30.06.1987;
- Foglio 8 map. 135 sub. 1 – cat. A/4 classe 1 vani 2 – piano T-1 – R.C. £. 188 – via Motta 18 – variazione della destinazione del 27.02.1986 in atti dal 27.10.1987 (n. 97/1986);
- Foglio 8 map. 135 sub. 1 – cat. A/4 classe 1 vani 2 – piano T-1 – R.C. £. 188 – via Motta 18 – strumento (atto pubblico) del 28.02.1988 in atti dal 03.11.1998 vendita (n. 2203/1988);
- Foglio 8 map. 135 sub. 1 – cat. A/4 classe 1 vani 2 – piano T-1 – R.C. £. 92.000 – via Motta 18 – variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;

- Foglio 8 map. 274 – cat. A/7 classe 2 vani 8 – piano T-1-2 – R.C. £. 720.000 – via Motta 18 – variazione del 03.11.1998 in atti dal 03.11.1998 – fraz. – Ampl. – e var. P.E. (n. E03486.1/1998);
- Foglio 8 map. 274 sub. 2 – cat. A/7 classe 2 vani 7 – piano T-1-2 – R.C. £. 630.000 – via Motta 18 – variazione del 13.10.2000 pratica n. 195655 in atti dal 13.10.2000 – fraz. (n. 6903.1/2000);
- Foglio 8 map. 274 sub. 2 – cat. A/7 classe 2 vani 7 – piano T-1-2 – R.C. £. 630.000 €. 325,37 – via Motta 18 – variazione nel classamento del 06.11.2001 pratica n. 270299 in atti dal 06.11.2001 – variazione di classamento (n. 8424.1/2001);
- Foglio 8 map. 274 sub. 2 – cat. A/7 classe 2 vani 7 – sup. catastale totale mq. 128 - piano T-1-2 – R.C. £. 630.000 €. 325,37 – via Motta 18 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

### **storica del map. 274 sub. 3**

- Foglio 8 map. 135 sub. 1 – cat. A/4 classe 1 vani 2 – piano T-1 – R.C. £. 188 – via Motta 18 – impianto meccanografico del 30.06.1987;
- Foglio 8 map. 135 sub. 1 – cat. A/4 classe 1 vani 2 – piano T-1 – R.C. £. 188 – via Motta 18 – variazione della destinazione del 27.02.1986 in atti dal 27.10.1987 (n. 97/1986);
- Foglio 8 map. 135 sub. 1 – cat. A/4 classe 1 vani 2 – piano T-1 – R.C. £. 188 – via Motta 18 – strumento (atto pubblico) del 28.02.1988 in atti dal 03.11.1998 vendita (n. 2203/1988);
- Foglio 8 map. 135 sub. 1 – cat. A/4 classe 1 vani 2 – piano T-1 – R.C. £. 92.000 – via Motta 18 – variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Foglio 8 map. 274 – cat. A/7 classe 2 vani 8 – piano T-1-2 – R.C. £. 720.000 – via Motta 18 – variazione del 03.11.1998 in atti dal 03.11.1998 – fraz. – Ampl. – e var. P.E. (n. E03486.1/1998);
- Foglio 8 map. 274 – cat. C/3 classe U mq. 19 – piano T – R.C. £. 45.600 – via Motta 18 – variazione del 13.10.2000 pratica n. 195655 in atti dal 13.10.2000 – fraz. (n. 6903.1/2000);
- Foglio 8 map. 274 sub. 3 – cat. C/3 classe U mq. 19 – piano T – R.C. £. 45.600 €. 23,55 – via Motta 18 – variazione nel classamento del 06.11.2001 pratica n. 270299 in atti dal 06.11.2001 – variazione di classamento (n. 8424.1/2001);
- Foglio 8 map. 274 sub. 3 – cat. C/3 classe U mq. 19 – sup. catastale totale mq. 19 - piano T – R.C. £. 45.600 €. 23,55 – via Motta 18 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

**storica del map. 549 sub. 10**

- Foglio 8 map. 549 sub. 5 – cat. C/6 classe 2 mq. 67 – piano T – R.C. €. 128,03 – via Motta 20 – (altre) del 06.12.2011 pratica n. PV0308789 in atti dal 06.12.2011 attribuzione rendita presunta (n. 4922.1/2011);
- Foglio 8 map. 549 sub. 10 – cat. C/6 classe 1 mq. 57 – piano T – R.C. €. 91,26 – via Motta 20 – variazione del 30.08.2012 pratica n. PV0169461 in atti dal 30.08.2012 dichiarazione UIU art. 19 DL 78/2010 (n. 22340.1/2012);
- Foglio 8 map. 549 sub. 10 – cat. C/6 classe 2 mq. 61 – piano T – R.C. €. 116,56 – via Motta 20 – variazione nel classamento del 02.08.2013 pratica n. PV0104489 in atti dal 02.08.2013 – variazione di classamento (n. 38445.1/2013);
- Foglio 8 map. 549 sub. 10 – cat. C/6 classe 2 mq. 61 – sup. catastale totale mq. 68 – piano T – R.C. €. 116,56 – via Motta 20 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

**storica del map. 549 sub. 9**

- Foglio 8 map. 549 sub. 9 – cat. A/7 classe 2 vani 15 – piano T-1-2 – R.C. €. 697,22 – via Motta 20 – variazione del 30.08.2012 pratica n. PV0169460 in atti dal 30.08.2012 – fusione-ampliamento-diversa distribuzione spazi interni (22341.1/2012);
- Foglio 8 map. 549 sub. 9 – cat. A/2 classe U vani 15,5 – piano T-1-2 – R.C. €. 880,56 – via Motta 20 – variazione nel classamento del 02.08.2013 pratica n. PV0104497 in atti dal 02.08.2013 – variazione di classamento (38453.1/2013);
- Foglio 8 map. 549 sub. 9 – cat. A/2 classe U vani 15,5 – sup. catastale totale mq. 207 – piano T-1-2 – R.C. €. 880,56 – via Motta 20 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

**storica del map. 549 sub. 11**

- Foglio 8 map. 549 sub. 8 – cat. C/2 classe U mq. 74 – piano T – R.C. €. 68,79 – via Motta 20 – (altre) del 06.12.2011 pratica n. PV0308789 in atti dal 06.12.2011 attribuzione rendita presunta (n. 4922.1/2011);
- Foglio 8 map. 549 sub. 11 – cat. C/2 classe U mq. 74 – piano T – R.C. €. 68,79 – via Motta 20 – variazione del 30.08.2012 pratica n. PV0169462 in atti dal 30.08.2012 dichiarazione UIU art. 19 DL 78/2010 (n. 22350.1/2012);
- Foglio 8 map. 549 sub. 11 – cat. C/2 classe U mq. 74 – piano T – R.C. €. 68,79 – via Motta 20 – variazione nel classamento del 30.08.2013

pratica n. PV0112305 in atti dal 30.08.2013 – variazione di classamento (n. 44409.1/2013);

- Foglio 8 map. 549 sub. 11 – cat. C/2 classe U mq. 74 – sup. catastale totale mq. 96 – piano T – R.C. €. 68,79 – via Motta 20 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

#### **storica del map. 549 sub. 12**

- Foglio 8 map. 549 sub. 6 – cat. C/7 classe U mq. 102 – piano T – R.C. €. 32,66 – via Motta 20 – (altre) del 06.12.2011 pratica n. PV0308789 in atti dal 06.12.2011 attribuzione rendita presunta (n. 4922.1/2011);
- Foglio 8 map. 549 sub. 12 – cat. C/2 classe U mq. 55 – piano T – R.C. €. 51,13 – via Motta 20 – variazione del 30.08.2012 pratica n. PV0169463 in atti dal 30.08.2012 dichiarazione UIU art. 19 DL 78/2010 (n. 22356.1/2012);
- Foglio 8 map. 549 sub. 12 – cat. C/2 classe U mq. 55 – piano T – R.C. €. 51,13 – via Motta 20 – variazione nel classamento del 30.08.2013 pratica n. PV0112305 in atti dal 30.08.2013 variazione di classamento (n. 44409.1/2013);
- Foglio 8 map. 549 sub. 12 – cat. C/2 classe U mq. 55 sup. catastale totale mq. 100 – piano T – R.C. €. 51,13 – via Motta 20 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

#### **Catasto terreni**

##### **storica del map. 268**

- foglio 8 map. 132 – semin irrig arbor - classe 3 – are 10 ca 59 – deduz. B1 – R.D. £. 5.825 R.A. £. 12.179 – impianto meccanografico del 30.01.1976;
- foglio 8 map. 268 – semin irrig arbor - classe 3 – are 08 ca 55 – deduz. B1 – R.D. £. 4.703 € 2,43 R.A. £. 9.833 € 5,08 – frazionamento del 27.05.1998 in atti dal 27.05.1998 (n. 1366.1/1998);

##### **storica del map. 270**

- foglio 8 map. 133 – semin irrig arbor - classe 3 – are 12 ca 32 – deduz. B1 – R.D. £. 6.776 R.A. £. 14.168 – impianto meccanografico del 30.01.1976;
- foglio 8 map. 270 – semin irrig arbor - classe 3 – are 10 ca 48 – deduz. B1 – R.D. £. 5.764 € 2,98 R.A. £. 12.052 € 6,22 – frazionamento del 27.05.1998 in atti dal 27.05.1998 (n. 1366.2/1998);

##### **storica del map. 273**

- foglio 8 map. 134 – semin irrig arbor - classe 3 – are 47 ca 32 – deduz. B1 – R.D. £. 26.026 R.A. £. 54.418 – impianto meccanografico del 30.01.1976;
- foglio 8 map. 273 – semin irrig arbor - classe 3 – are 40 ca 51 – deduz. B1 – R.D. £. 22.281 €. 11,51 R.A. £. 46.587 €. 24,06 – frazionamento del 27.05.1998 in atti dal 27.05.1998 (n. 1366.3/1998);

#### **storica del map. 550**

- foglio 8 map. 138 – semin irrig - classe 4 – are 41 ca 97 – deduz. B1 – R.D. £. 37.773 R.A. £. 56.660 – impianto meccanografico del 30.01.1976;
- foglio 8 map. 276 – semin irrig - classe 4 – are 31 ca 45 – deduz. B1 – R.D. £. 28.305 €. 14,62 R.A. £. 42.458 €. 21,93 – frazionamento del 27.05.1998 in atti dal 27.05.1998 (n. 1366.5/1998);
- foglio 8 map. 550 – semin irrig - classe 4 – are 26 ca 15 – deduz. B1 – R.D. €. 12,15 R.A. €. 18,23 – tipo mappale del 10.11.2011 pratica n. PV0290038 in atti dal 10.11.2011 presentato il 10.11.2011 (n. 290038.1/2011);

## **9. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI FABBRICATI E DEI TERRENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO COME DA RILIEVI EFFETTUATI E COMPOSIZIONE DEI LOTTI:**

Qui di seguito verrà fatta una descrizione particolareggiata delle unità oggetto della presente procedura, della disposizione, dei materiali utilizzati e di eventuali irregolarità edilizie.

**I terreni sono stati raggruppati in lotti per la loro contiguità, come pure per alcune unità immobiliari.**

### **UNITA' NEGOZIALE 1**

- **LOTTO 1** comprende il map. 556 sub. 3 e 2
- **LOTTO 2** comprende il map. 552 sub. 3
- **LOTTO 3** comprende il map. 552 sub. 2
- **Il mappale 248 è Abbinato ai Lotti 2 e 3 in quanto trattasi di strada d'accesso agli stessi e a terzi.**
- **LOTTO 4** comprende i terreni al foglio 5 mappali 575-576-634-635, che attualmente risultano ai fini della procedura **LIBERI**, in quanto non esiste nessun contratto di locazione.

## **UNITA' NEGOZIALE 2**

- **LOTTO 5** comprende il map. 274 sub. 2 e 3
- **LOTTO 6** comprende il map. 549 sub. 10-9-11
- **LOTTO 7** foglio 8 mappali 268-270-273-550 questo lotto comprende dei terreni, che attualmente risultano ai fini della procedura **LIBERI**, in quanto non esiste nessun contratto di locazione.
- **LOTTO 8** comprende il map. 549 sub. 12

### **LOTTO 1**

- **map. 556 sub. 3** è costituito da una casa d'abitazione che si sviluppa su tre livelli comunicanti da scale interne in marmo e protezione in ferro lavorato. L'unità dispone di un'ampia area a verde di pertinenza. Mediante un ampio ingresso posto al piano terra si accede a due camere da letto, ripostiglio, studio, disimpegno notte, bagno e cucina. Mediante un accesso esterno ma adiacente all'unità vi è la centrale termica e dei porticati utilizzati come deposito, sebbene catastalmente risultano aperti gli stessi in parte sono stati tamponati in muratura; al piano primo, raggiungibile mediante una scala posta nel vano d'ingresso, vi sono 2 camere da letto, disimpegni, ripostiglio, cucina, soggiorno, tinello e bagno. Infine, il piano secondo (sottotetto), sempre raggiungibile mediante una scala interna posta nel soggiorno, vi è una lavanderia, ripostiglio ed un grande ambiente abitato. Le pavimentazioni del piano terra sono per la maggior parte in marmo rosso, mentre i restanti in monocottura. i serramenti in legno con doppi vetri con inferiate a protezione. Le porte interne sono cieche ed in parte a soffietto. Solai in latero cemento. Tutte le murature verticali ed orizzontali risultano intonacate e tinteggiate. Gli impianti sono autonomi. Sono presenti negli ambienti dei termosifoni in ghisa. La caldaia con alimentazione a legna è atta sia al riscaldamento sia la produzione di acqua calda, mentre la cucina è dotata di una bombola a gpl. Oltre a questo impianto vi sono delle stufe a pellet. La struttura del tetto è in legno con copertura in coppi. La lattoneria è in rame. nel piano primo e secondo sono presenti le medesime finiture e materiali del piano terra con la sola eccezione che la pavimentazione è in legno. Infine i solai di questi ultimi due piani sono a falda inclinata, in legno a vista, solo due ambienti sono in latero cemento e ribassati rispetto al resto degli altri ambienti. L'unità non è dotata di gas metano e l'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo di pescaggio.

Infine i rustici esterni adiacenti alla centrale termica hanno una struttura in muratura con serramenti in alluminio, la copertura è in legno con controsoffitto

in pannelli di truciolato, la pavimentazione è in battuto di cemento più pannelli di truciolato. Mentre il porticato ha una struttura aperta. **LA SUPERFICIE RILEVATA E' PARI A MQ. 406.68.** Si evidenziano le seguenti irregolarità edilizie: Modifica di alcune aperture esterne ed interne, difformità sulle altezze interne ed una diversa distribuzione degli spazi interni. Riguardo al piano secondo non è mai stata inoltrata nessuna pratica edilizia inerente alla modifica del tetto e della destinazione dei suoi ambienti, pertanto sarà necessario presentare una pratica in sanatoria per tale recupero, ma come superficie accessoria, non avendo un'altezza media di mt. 2.40. Mentre, non essendo presenti pratiche edilizie inerenti ai rustici esterni, adiacenti all'unità abitativa, si richiede la demolizione totale con ripristino originario dello stato dei luoghi ad eccezione del locale caldaia per il quale verrà inoltrata una pratica in sanatoria. **La superficie da demolire è di mq. 84.53.**

- **map. 556 sub. 2** è costituito da un ampio locale attualmente ad uso deposito/garage. L'unità si sviluppa su di un unico piano. Le murature sono in blocchetti di cemento. La pavimentazione è in battuto di cemento, i solai sono in latero cemento con copertura in lastre. Le porte di accesso sono in ferro con vetrate, è presente solo l'impianto elettrico non a norma. **LA SUPERFICIE RILEVATA E' PARI A MQ. 101.52.** Non si sono riscontrate irregolarità nella superficie e disposizione, ma si segnala che il Comune contestava un'altezza superiore ai 3 mt. sul confine in lato Sud., ad oggi trascorsi più di 20 anni dai documenti reperiti, non vi sono più altre segnalazioni.

## LOTTO 2

- **map. 552 sub. 3** è costituito da una casa d'abitazione su di un unico livello. Tramite un ingresso accessibile transitando da un porticato si accede ad un soggiorno comunicante con la cucina. Adiacente alla cucina vi è un servizio igienico, mentre dal soggiorno e mediante due gradini si raggiunge la zona notte composta da un ripostiglio, due camere ed una cabina armadio. Le pavimentazioni sono in monocottura, serramenti in legno protetti da inferiate di sicurezza. Non sono presenti le porte interne. L'unità veniva riscaldata con stufe a legna/pellet. Le pareti verticali ed orizzontali sono intonacate a civile. I solai in latero cemento. La struttura del tetto è in legno e cemento con copertura in lastre di eternit per una sup. di mq. 95 c.ca. lattoneria in rame. **LA SUPERFICIE RILEVATA E' PARI A MQ. 84.53.** riguardo alle irregolarità edilizie si segnala una difformità della disposizione interna degli ambienti con un'altezza non corrispondente a quella depositata e non conforme alle disposizioni

igienico sanitarie essendo le stesse in alcuni ambienti inferiori a mt. 2.40, e pertanto sarà necessario procedere con una pratica in sanatoria per regolarizzare l'esistente. Costi presunti per oblazione e spese tecniche.

### **LOTTO 3**

- **map. 552 sub. 2** è costituito da locali deposito e porticati in parte aperti. Le strutture sono in c.a con tamponamenti in muratura, è presente solo l'impianto elettrico. Le pavimentazioni sono in battuto di cemento. le coperture sono in legno con sovrastanti lastre in parte ecologiche e in parte in eternit per una superficie di mq. 100 c.ca. LA SUPERFICIE RILEVATA E' PARI A MQ. 572.23.

In base alle tavole recuperate si segnalano diverse difformità edilizie riguardante la divisione interna e le altezze, inoltre nella pratica del 2005 veniva demolita una parte di struttura, la stessa ad oggi è ancora presente, oltre a questo, la struttura al piano terra è stata ampliata ulteriormente in prossimità dei confini. Tale ampliamento, salvo diverse verifiche urbanistiche, visto che in questi ultimi 20 anni le norme sono variate, dovrà essere demolito che sia chiedere il ripristinando l'originario stato dei luoghi per una **superficie da demolire di mq. 300 circa.**

### **LOTTO 4**

- **map. 575-576-634-635** questo lotto è composto da quattro terreni attualmente **LIBERI**
- **il mappale 248**, come anticipato al punto 3, si è ritenuto di considerarlo un mappale ad uso esclusivo della particella 552 sub. 2 e 3, in quanto trattasi di una strada interna alla via Motta e che permette l'accesso all'unità abitativa e ai locali ad uso deposito ed a terzi. Nessuna irregolarità edilizia.

### **LOTTO 5**

- **map. 274 sub. 2** è costituito da una casa d'abitazione che si sviluppa su tre livelli. L'unità dispone di un'ampia area a verde di pertinenza. Mediante un atrio d'ingresso posto al piano terra si accede alla zona giorno composta da tinello, cucina, locale caldaia e bagno. Mediante una scala interna posta in prossimità dell'ingresso si accede al piano primo composto da due camere, ripostiglio, disimpegno e bagno. il locale sottotetto composto da tre vani accessibile solo dall'abitazione principale (549 sub. 9) e risulta completamente ristrutturato. Porte interne in legno con specchiature e cieche, impianti autonomi con caldaia posta in apposito locale. Gli intonaci sono a civile e tinteggiati. I solai in latero cemento e putrelle. Si segnala una diversa

disposizione degli spazi interni con modifiche delle altezze interne. Infine nel 1995 è stata inoltrata una pratica di condono riguardante solo ed unicamente il piano secondo avente come oggetto la trasformazione d'uso del sottotetto, lo stesso risulta collegato al sottotetto dell'abitazione principale confinante (map. 549 sub. 9). Il Comune chiedeva i costi di oblazione per definire il condono, a distanza di più di 20 anni non è dato a sapere se tali oblazioni siano state versate in quanto non è stato recuperato nessun documento che lo provi. Pertanto ritengo sia necessario confrontarsi con l'Ufficio tecnico per risolvere questo problema, che a detta dell'ente preposto è fattibile. **LA SUPERFICIE RILEVATA E' PARI A MQ. 168.09.**

- **map. 274 sub. 3** è costituito da un ampio locale attualmente ad uso laboratorio. L'unità si sviluppa su di un unico piano. La tipologia edilizia è la medesima del sub. 2. gli stessi sono comunicanti. **LA SUPERFICIE RILEVATA E' PARI A MQ. 21.93.** Non si sono rilevate irregolarità edilizie.

## **LOTTO 6**

- **map. 549 sub. 10** originariamente è costituito da tre locali ad uso garage, uno doppio e due singoli ricavati da un unico ed ampio spazio. Quest'ultimo conforme all'originale pratica edilizia approvata. L'unità si sviluppa su di un unico piano. Le murature sono in foratoni, la copertura in coppi con sottostanti onduline, le porte di accesso in lamiera, la lattoneria in rame, è presente solo l'impianto elettrico. I solai sono in legno e perlinati. Le pavimentazioni sono in monocottura e battuto di cemento, **LA SUPERFICIE RILEVATA E' PARI A MQ. 69.75.** Tale intervento è recuperabile con una pratica in sanatoria. inoltre come da richieste da parte del Comune tale costruzione dovrà essere verificata con gli altri accessori presenti nella proprietà. Come già evidenziato, a distanza di più di 20 anni, tali ulteriori richieste da parte dell'ente non sono più presenti nei fascicoli.

- **map. 549 sub. 9** è costituito da una casa d'abitazione che si sviluppa su tre livelli. L'unità dispone di un'ampia area a verde di pertinenza. Mediante un atrio d'ingresso posto al piano terra si accede a nove locali tutti classificati come accessori, quali: lavanderia, cantina, bagno, sgombero, ripostiglio, mentre in realtà alcuni ambienti sono stati adibiti a studio, cucina, dispensa. Mediante una scala in legno a vista posta nel disimpegno d'ingresso si accede al piano primo composto da due camere, soggiorno, cucina, due bagni. Dalla zona giorno si accede ad un ampio terrazzo e a due balconi. Infine tramite una scala posta nel soggiorno si raggiunge il sottotetto abitabile composto da un bagno, cucina, tinello e da un ampio vano, oltre ad un balcone accessibile

dalla cucina. Nella medesima scheda sono posti, in corpo staccato dei porticati, dei locali di sgombero ed una piscina, quest'ultima essendo priva dei motori funzionanti ed avendo diverse perdite, nonchè realizzata senza permessi, non si è ritenuto di inserirla nelle valutazioni finali, (identificati con lettere **A – B- C – D ( vedi allegata planimetria)**). **Si precisa che l'ampliamento irregolare del corpo " D " ricade sul map. 273 ma sempre di proprietà dell'esecutata e colpito anch'esso da pignoramento.** Le porte interne di tutta l'unità abitativa sono in legno cieche e con specchiature, L'impianto elettrico è centralizzato per tutti e tre i piani, mentre ogni piano dispone di una propria caldaia anche per la produzione dell'acqua calda. I termosifoni sono in ghisa in ogni locale. Tutte le pareti verticali e orizzontali risultano intonacate e tinteggiate. i solai a copertura del piano terra e primo sono in latero cemento, mentre quelli del secondo piano in legno a vista. La copertura è in legno con coppi e sottostanti onduline. Tutta la lattoneria è in rame. Le scale interne sono in marmo al piano terra e in legno a vista le altre due. E' stato rilevato un porticato al PT con accesso dalla zona giorno, con struttura in legno e copertura in onduline trasparenti presente in una delle tante pratiche edilizie depositate. Si segnalano difformità catastali quali una diversa disposizione degli spazi interni con modifiche delle altezze interne. Nel 1995 è stata inoltrata una pratica di condono riguardante solo ed unicamente il piano secondo mediante la trasformazione d'uso del sottotetto, lo stesso risulta completamente utilizzabile da questa unità anche la parte soprastante l'abitazione al map. 274 sub. 2. Il Comune chiedeva i costi di oblazione per definire il condono di entrambe le unità. A distanza di più di 20 anni non è dato a sapere se tali oblazioni siano state versate in quanto non è stato recuperato nessun documento che lo provi. Pertanto ritengo sia necessario confrontarsi con l'Ufficio tecnico per risolvere questo problema, che a detta dell'ente preposto è fattibile. Oltre al piano secondo si sono rilevate delle difformità edilizie negli altri piani, quali una diversa distribuzione degli spazi interni e modifica di alcune aperture interne ed esterne. Inoltre, come da documentazione reperita, si segnala che il piano terra non potrà essere considerato residenziale in quanto non ha le altezze minime abitabili, come da disposizioni igienico sanitarie (h. 270). **LA SUPERFICIE RILEVATA DI TUTTO IL SUBALTERNO COMPRESI CORPI A/B/C/D E' PARI A MQ. 537.66.** mentre riguardo ai corpi staccati **A/B/C/D**, essendo gli stessi ricadenti in zona agricola, in cui per poter edificare si richiede una titolarità specifica (iscrizione imprenditori agricoli) pertanto considerando una vendita a chi non ha tali requisiti, tutti gli immobili non autorizzati negli anni passati dovranno essere demoliti con

ripristino originario dello stato dei luoghi **superficie da demolire di mq. 144.21 circa.**

- **map. 549 sub. 11** è costituito da alcuni locali ad uso deposito/ripostiglio, mentre da sopralluogo si sono riscontrati locali ad uso abitazione, senza però averne i requisiti. L'unità si sviluppa su di un unico piano ed è composta da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno ripostiglio ed un locale deposito accessibile dall'esterno. Le murature sono in forati, il tetto è in legno con copertura in coppi, lattoneria in rame, serramenti in legno con vetro semplice. Le murature orizzontali risultano intonacate e tinteggiate. I solai sono in legno e perlinati. Alcuni tavolati a divisorio sono in carton gesso. Le porte interne in legno sono con specchiature, la pavimentazione è in monocottura, mentre i rivestimenti in ceramica per bagno e cucina. Si sono riscontrate diverse irregolarità edilizie quali il cambio di destinazione, la formazione di tavolati interni e chiusura/formazione di nuove aperture esterne. **LA SUPERFICIE RILEVATA E' PARI A MQ. 87.85.** Riguardo a questa struttura non si sono riscontrate pratiche edilizie, si ritiene opportuno ripristinare lo stato originario dei luoghi. **Superficie da demolire di mq. 87.85 circa.**

## **LOTTO 7**

- **map. 268-270-273-550** questo lotto è composto da quattro terreni attualmente piantumati e **LIBERI**, con accesso autonomo da via Circonvallazione, o tramite la proprietà dell'esecutata.

## **LOTTO 8**

- **map. 549 sub. 12** è costituito da un fabbricato attualmente ad uso deposito. La struttura è composta da pilastri e travi in c.a. con copertura in legno, onduline e tegole. Alcuni tamponamenti sono stati creati in legno e muratura, la pavimentazione è prevalentemente in battuto di cemento come pure le pavimentazioni esterne. Adiacenti al corpo principale ed in corpo staccato, sono state edificate diverse strutture, con le medesime finiture del corpo principale, ma edificate senza nessun tipo di permesso e viste le notevoli dimensioni difficilmente recuperabili e pertanto sarà necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi. Oltre al fabbricato precedentemente descritto sono presenti altri locali classificati come deposito e ripostigli, gli stessi risultano regolarmente censiti ma in parte ne è stata modificata la destinazione d'uso, anche se sempre classificabile come superficie accessoria, inoltre sono stati in parte tamponati con muratura o struttura in legno. Nello stesso subalterno sono presenti alcuni

fabbricati con una parte delle **coperture in eternit per una superficie totale di mq. 100 c.ca. LA SUPERFICIE RILEVATA E' PARI A MQ. 246.67.** Riguardo ai corpi di fabbrica creati in ampliamento alla struttura esistente, non si sono riscontrate pratiche edilizie che ne comprovino l'edificabilità e pertanto si ritiene opportuno ripristinare lo stato originario dei luoghi. **Superficie da demolire di mq. 187.08 circa.**

## **TUTTO QUANTO SU ESPOSTO VERRA' EVIDENZIATO MEDIANTE ESTRATTI - PLANIMETRIE CATASTALI E FOTO AEREE ALLEGATE ALLA PRESENTE**

### **10. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- **10.1 Caratteristiche della zona: IMMOBILI IN Suardi UNITA' NEGOZIALE 1** i fabbricati sono posti in via Motta, zona periferica del Comune di Suardi. L'area su cui insistono **l'abitazione e la piscina** è classificata come: "area residenziale esistente di completamento e aree di consolidamento dei caratteri naturalistici" mentre **i restanti rustici posti sul retro dell'abitazione** in "zone agricole del centro abitato e aree di consolidamento dei caratteri naturalistici"\_Il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali non vi sono nel paese attività commerciali; il traffico sulla via principale non è particolarmente sostenuto è la dotazione di parcheggi è insufficiente, essendo la stessa a fondo chiuso. Nel Comune è presente solo la linea autobus e due bar e la posta. Mentre stazione ferroviaria, supermercati, negozi al dettaglio, ristoranti e scuole, sono facilmente raggiungibili.

**10.1 Caratteristiche della zona: IMMOBILI IN Suardi UNITA' NEGOZIALE 2** i fabbricati sono posti in via Motta, zona periferica del Comune di Suardi. L'area su cui insistono **l'abitazione e alcuni accessori** è classificata come: "area residenziale esistente di completamento e aree di consolidamento dei caratteri naturalistici" mentre **i capannoni e porticati** in "zone produttive esistenti art. 88 delle NTA"\_Il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali non vi sono nel paese attività commerciali; il traffico sulla via principale non è particolarmente sostenuto è la dotazione di parcheggi è insufficiente, essendo la stessa a fondo chiuso. Nel Comune è presente solo la linea autobus e due bar e la posta. Mentre stazione ferroviaria, supermercati, negozi al dettaglio, ristoranti e scuole, sono facilmente raggiungibili.

#### **TERRENI IN Suardi UNITA' NEGOZIALE 1:**

- I mappali 575/576/635 del foglio 5, ricadono in Ambiti agricoli inedificabili di rispetto dell'ambito – Art. 95 delle NTA sottoposto a fascia a verde di mitigazione ambientale Art. 70 NTA e ricompreso in ZPS (risaie della Lomellina) art. 105 delle NTA.
- I mappali 634 del foglio 5, ricade in Zona Viabilità storico - principale.
- Il mappale 248 del foglio 8, ricade parte in area destinata alla viabilità e in parte in Zone produttive esistenti art. 88 delle NTA.

#### **TERRENI IN Suardi UNITA' NEGOZIALE 2:**

- I mappali 268/270/273/550 del foglio 8, ricadono in Ambiti agricoli inedificabili di rispetto dell'abitato – Art. 95 delle NTA.

- **10.2** Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: **Suardi** è poco dotata di mezzi pubblici di trasporto. I centri di riferimento più vicini sono Pieve del Cairo, Mede e Valenza, raggiungibili anche con linee extraurbane. Le stazioni ferroviarie più vicine sono Torre Beretti e Mede che distano a circa 10 km, mentre il casello autostradale più vicino è quello di Tortona a circa 24 km.

## **11 - STATO DI POSSESSO:**

Al momento dei miei sopralluoghi, effettuati in data 14.02.2023 e 20.02.2023 e nei giorni successivi, le unità poste nel Comune di **Suardi di proprietà di OMISSIS** site in via Motta 7 e riguardanti: abitazione A/7 censito al map. 556 sub. 3. - deposito C/2 censito al map. 556 sub. 2 - abitazione A/3 censito al map. 552 sub. 3 - deposito C/2 al map. 552 sub. 2. Risultano **LIBERE** in quanto occupate dall'esecutato e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura.

Come pure i terreni map. 575 - map. 576 - map. 634 - map. 635 - map. 248 (strada di accesso), Risultano **LIBERI** e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura. In merito al mappale 248 nella futura vendita si dovrà sempre considerare che lo stesso ha funzione di strada di accesso anche a terzi.

In merito alle unità immobiliari poste nel Comune di Suardi di proprietà di **OMISSIS** in via Motta 20/18 riguardanti: abitazione A/7 censito al map. 274 sub. 2. la stessa risulta affittata con un contratto di comodato d'uso gratuito a durata illimitata registrato a Mortara il \*\*\*\*\* al n. \* Sr, \* tra la signora **OMISSIS** e la ditta \*\*\*\*\* nella persona del signor \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e residente a \*\*\*\*\* in via \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* . Pertanto come da contratto la stessa può essere considerata **OCCUPATA** e pertanto opponibile all'aggiudicatario la ditta \*\*\*\*\* la dichiarata come sede legale della ditta. Riguardo alle restanti unità e più precisamente: – laboratorio C/3 map. 274 sub. 3 – garage C/6 map. 549 sub. 10 – abitazione A/2 map. 549 sub. 9 – deposito C/2 map. 549 sub. 11 – deposito C/2 al map. 549 sub. 12. Risultano **LIBERE** in quanto sono tutte occupate dall'esecutata e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura. L'unità abitativa è occupata dall'esecutata e dalla madre.

I terreni al map. 268 - al map. 270 - al map. 273 - al map. 550 - risultano **LIBERI** e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura.

## **12 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno \*\*\*\*\* con i Repertori aggiornati al \*\*\*\*\*.

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

**12.1.1.** Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna inerente all'atto di pignoramento

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

**12.1.3.** Atto di vincolo urbanistico: non riscontrati, in merito alle unità in oggetto.

#### **12.1.4. Servitù:**

- Vedi atti.

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

#### **13.2.1. Iscrizioni: a carico di OMISSIS e OMISSIS**

- Ipoteca giudiziale iscritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* per complessive €. 220.000,00 a garanzia di un capitale di €. 215.994,01 sui beni oggetto della presente procedura a favore della **Banca Intesa Sanpaolo – S.p.A.** sede in Torino (TO) - c.f.: 00799960158 e domicilio ipotecario eletto in Voghera via Cairoli 9 contro **OMISSIS e OMISSIS**, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.
- **Iscrizioni: solo a carico di OMISSIS**
- Ipoteca Volontaria iscritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* scaturente da contratto di mutuo fondiario a rogito notaio Stimolo Gherardo Flaviano del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. a favore del **Banco di Desio e della Brianza S.p.A.** sede in Desio e domicilio ipotecario eletto in Desio, via Rovagnati 1 c.f.: 01181770155 per la complessiva somma di €. 160.000,00 a garanzia di un capitale di €. 80.000,00 al tasso annuo del 2.7% della durata di anni 10, contro **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per

la quota intera del diritto di proprietà, su beni oggetto della presente procedura.

### **13.2.2. Pignoramenti:**

- atto giudiziario trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\* di rep. su tutti i beni oggetto della presente procedura, a favore di **Organa SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) c.f.: 05277610266 contro **OMISSIS e OMISSIS** sui beni oggetto della presente procedura.

## **14 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali**

### **14.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:**

BENI IN SUARDI: via Motta 7 – OMISSIS

L'edificazione delle unità oggetto della presente procedura risalgono agli anni 50. Successivamente sono state inoltrate presso il Comune di Suardi diverse pratiche edilizie riguardanti l'abitazione principale, accessori e del capannone. Dopo diversi accessi avvenuti presso l'ufficio tecnico alla presenza del tecnico responsabile, da registri sono emerse diverse pratiche edilizie depositate dagli anni 80 ad oggi, ma nonostante risultino dei protocolli, le stesse non sono più presenti nei fascicoli, e pertanto ci si è dovuti basare solo ed unicamente su quelle recuperate. Successivamente verranno descritte quelle recuperate con eventuali interventi in sanatoria o di ripristino allo stato originario. **(vedi punto 9)**

BENI IN SUARDI: Via Motta 20 – OMISSIS

L'edificazione delle unità oggetto della presente procedura risalgono agli anni 50. Successivamente sono state inoltrate presso il Comune di Suardi diverse pratiche edilizie riguardanti l'abitazione principale, accessori e del capannone. Dopo diversi accessi avvenuti presso l'ufficio tecnico alla presenza del tecnico responsabile, da registri sono emerse diverse pratiche edilizie depositate dagli anni 80 ad oggi, ma nonostante risultino dei protocolli, le stesse non sono più presenti nei fascicoli, e pertanto ci si è dovuti basare solo ed unicamente su quelle recuperate. Successivamente verranno descritte quelle recuperate con eventuali interventi in sanatoria o di ripristino allo stato originario. **(vedi punto 9)**

### **14.3.2. Accertamento di conformità Catastale:**

IN QUESTO PUNTO VERRANNO RIPORTATE LE DIFFORMITA' CATASTALI  
CONFRONTANDO LE SCHEDE CATASTALI E LO STATO ATTUALE DELLE  
UNITA' PRESENTI NELLA PROCEDURA.

BENI IN SUARDI: via Motta 7 – OMISSIS

Le schede catastali **NON IDENTIFICANO** l'attuale consistenza delle unità immobiliari e più precisamente:

- **map. 556 sub. 3** – modifiche delle aperture nei vari piani, difformità sulle altezze interne, cambio di destinazione d'uso al piano secondo. I porticati sono stati tamponati creando degli ambienti ad uso accessorio. (rustici adiacenti all'abitazione)
- **Map. 556 sub. 2** – sono stati creati dei tavolati interni a divisione della struttura ad uso deposito/garage.
- **Map. 552 sub. 3** – sono in parte difformi le dimensioni degli ambienti interni, come pure la destinazione d'uso, inoltre le altezze interne non corrispondono a quelle catastali.
- **Map. 552 sub. 2** – si sono rilevate diverse difformità edilizie riguardanti l'aumento delle superfici, vari tamponamenti e nuove aperture, inoltre è stato creato un piano primo sopra ad una parte di struttura esistente.

BENI IN SUARDI: via Motta 18/20 – OMISSIS

Alcune schede catastali **NON IDENTIFICANO** l'attuale consistenza delle unità immobiliari e più precisamente:

- **map. 274 sub. 2** – sono in parte difformi le dimensioni dei vari ambienti. Ad alcuni è stata modificata la destinazione d'uso. Leggere difformità sulle altezze interne, mentre il piano secondo è totalmente difforme rispetto alle schede, quest'ultimo piano è stato oggetto di condono ma mai accatastato regolarmente.
- **Map. 274 sub. 3** – non si sono rilevate delle difformità.
- **Map. 549 sub. 10** – sono stati creati dei divisorii interni a formazione di tre garage di cui uno doppio.
- **Map. 549 sub. 9** – sia per il piano terra, primo e secondo sono state modificate delle aperture verso l'esterno nonché alcune porte interne. Ad alcuni locali è stata modificata la destinazione d'uso, risultano in parte difformi le dimensioni interne degli ambienti. Non corrispondono le altezze interne del piano secondo, lo stesso è stato oggetto di condono.

**Riguardo ai rustici/porticati** presenti nella medesima scheda vi sono diverse incongruenze rispetto a quanto riportato, diverse strutture sono state ampliate o modificate internamente, cambiandone la destinazione d'uso. Inoltre alcuni porticati sono stati tamponati.

- **Map. 549 sub. 11** – sono stati creati dei tavolati interni modificandone la destinazione d'uso, inoltre sono state create e tamponate delle aperture verso l'esterno.
- **Map. 549 sub. 12** – rispetto alla struttura presente in scheda risultano edificati diversi corpi di fabbrica, ma mai autorizzati.

#### **14.3.3. Intestazione:**

- L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** gli attuali proprietari;

### **15. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

#### **Immobili in Suardi per entrambe le parti:**

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

Altre spese: *nessuna.*

Cause in corso: da visure ipotecarie non è risultato nulla, oltre a quelle riportate

#### **COSTI PER SMALTIMENTO ETERNIT – OMISSIS:**

Si decide di assegnare un contributo di €. 35,00 al mq. comprensivo di richieste, smaltimento e ponteggi, in base alle normative e prezzi vigenti alla data della perizia. Resta esclusa la nuova copertura che si consiglia l'utilizzo di lastre ecologiche, con un prezzo variabile dai 20 a 30€. La superficie interessata è di mq. 195,00 circa.

#### **COSTI PER SMALTIMENTO ETERNIT – OMISSIS:**

Si decide di assegnare un contributo di €. 35,00 al mq. comprensivo di richieste, smaltimento e ponteggi, in base alle normative e prezzi vigenti alla data della perizia. Resta esclusa la nuova copertura che si consiglia l'utilizzo di lastre ecologiche, con un prezzo variabile dai 20 a 30€. La superficie interessata è di mq. 100,00 circa.

### **16. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

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

## 17. PRECEDENTI PROPRIETARI:

### PASSAGGI DI OMISSIS

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Alla data odierna gli immobili/terreni precedentemente descritti hanno subito i seguenti passaggi:

Riguardo ai fabbricati posti in Comune di Suardi censiti a catasto fabbricati foglio 8 mappale 556 sub. 3 e sub. 2

- i fabbricati risultano di proprietà del signor **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per la quota 1/1 di piena proprietà, in separazione dei beni, per acquisto fattone in forza di atto notaio Sedino Paolo in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\* serie \*\* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* dai signori \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*;

Riguardo ai fabbricati posti in Comune di Suardi censiti a catasto fabbricati foglio 8 map. 552 sub. 2 – sub. 3 – ed al terreno censito al foglio 8 map. 248.

- i fabbricati e il terreno risultano di proprietà del signor **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per la quota 1/1 di piena proprietà, in separazione dei beni, per acquisto fattone in forza di atto notaio Sedino Paolo in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\* serie \*\* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* dalla Società \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* - c.f.: \*\*\*\*\*;
- \*\*\*\*\* gli immobili a catasto terreni e fabbricati erano pervenuti in virtù di scrittura privata autenticata del notaio Sedino Paolo in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. registrato a Vigevano il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\* serie \*\* e trascritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* ;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Suardi censiti a catasto terreni foglio 5 mapp. 575-576-634-635.

- i terreni risultano di proprietà del signor **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per la quota 1/1 di piena proprietà, in separazione dei beni, per acquisto fattone in forza di atto di compravendita notaio Sedino Paolo in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\* serie \*\* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* dai signori \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*;
- Ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* i terreni gli erano pervenuti per successione legale di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e deceduto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* , giusta denuncia del \*\*\*\*\* n. \*\* vol. \*\*\* e trascritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*;

Riguardo ai fabbricati e terreni posti in Comune di Suardi censiti a catasto terreni foglio 8 mapp. 132-133-134-138 e a catasto fabbricati foglio 8 map. 135 sub. 1.

i terreni risultano di proprietà della signora **OMISSIS** nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per la quota 1/1 di piena proprietà, in separazione dei beni, per acquisto fattone in forza di atto di compravendita notaio Sedino Paolo in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\* serie \*\* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* dai signori \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* , i seguenti beni censiti a catasto terreni foglio 8 map. 132-133-134 e a catasto fabbricati foglio 8 map. 135 sub. 1. Nel medesimo atto la signora **OMISSIS** acquistava il terreno censito al foglio 8 map. 138 da \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*.

## 18. PRATICHE EDILIZIE:

Consultato l'Ufficio Tecnico di Suardi, sono emerse le seguenti pratiche edilizie riguardante le unità in oggetto:

### CONCESSIONI EDILIZIE IMMOBILI IN SUARDI via motta 7 - OMISSIS

#### Map. 552 sub. 2

Concessione edilizia n. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* n. \*\*\* di prot. per costruzione di tettoia ad uso privato creata all'interno delle strutture utilizzate dall'attività \*\*\*\*\*. Tale pratica risulta intestata ai \*\*\*\*\*.

#### Map. 552 sub. 3

- D.I.A. del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di prot. per sistemazione interna con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale. Tale pratica risulta intestata a **OMISSIS**.

**Map. 556 sub. 3**

- D.I.A. n. \*\* del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\* di prot. per adeguamento norme igienico sanitarie, inerenti al piano terra e primo. Tale pratica risulta intestata a **OMISSIS**.

**Map. 556 sub. 2**

- D.I.A. n. \*\* del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di prot. per costruzione di locali ad uso autorimessa. Tale pratica risulta intestata a **OMISSIS**.

**Map. 552 sub. 2**

- D.I.A. n. \* del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di prot. per costruzione di struttura in uso all'attività solo per una parte inerente al piano terra e primo. Tale pratica risulta intestata a **OMISSIS**.
- S.C.I.A. n. \*\* del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di prot. per sostituzione copertura di lastre in eternit e ampliamento della superficie. Tale pratica risulta intestata a **OMISSIS**.

**CONCESSIONI EDILIZIE IMMOBILE IN SUARDI via Motta 18/20**

**Map. 549 sub. 12**

- D.I.A. n. \* del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di prot. inerente alla costruzione di struttura per ricovero attrezzi agricoli. Tale pratica risulta intestata a **OMISSIS**.

**Map. 549 sub. 10**

- D.I.A. n. \* del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di prot. inerente alla costruzione di n. 4 box. Tale pratica risulta intestata a **OMISSIS**.

**Map. 549 sub. 9**

- Pratica edilizia n. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* inerente all'ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione. Tale pratica risulta intestata a **OMISSIS**.
- Pratica edilizia n. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* inerente alla variante della pratica edilizia n. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* notificata il \*\*\*\*\*. Tale pratica risulta intestata a **OMISSIS**.
- S.C.I.A. n. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di prot. Tale pratica risulta archiviata in quanto la titolare ne ha richiesto l'archiviazione.
- Domanda di condono edilizio n. \*\*\*\* del \*\*\*\*\* per trasformazione d'uso sottotetto che la tipologia dell'abuso è la n. 4. tale richiesta è a nome della signora **OMISSIS**.

- D.I.A. n. \* del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di prot. per ampliamento e modifiche interne e balconate. Tale pratica risulta intestata a **OMISSIS**. Si precisa che tale autorizzazione verrà rilasciata quando saranno completate le due pratiche di condono (oblazione) n. 422 e 423.

#### **Map. 274 sub. 2**

- Domanda di condono edilizio n. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* per trasformazione d'uso sottotetto che la tipologia dell'abuso è la n. 4. tale richiesta è a nome della signora **OMISSIS**.

SIA PER LE PRATICHE EDILIZIE DI **OMISSIS** CHE **OMISSIS** NEI FASCICOLI COMUNALI NON SONO PRESENTI NE LA FINE LAVORI NE L'AGIBILITA' E PERTANTO DOVRANNO ESSERE RICHIESTE. ALCUNE DIA SONO SCADUTE E PERTANTO DOVRANNO ESSERE RIPRESENTATE.

## **19 – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI: FABBRICATI E TERRENI**

### **UNITA' NEGOZIALE 1**

- **LOTTO 1** comprende il map. 556 sub. 3 e 2
- **LOTTO 2** comprende il map. 552 sub. 3
- **LOTTO 3** comprende il map. 552 sub. 2
- **Il mappale 248 è Abbinato ai Lotti 2 e 3 in quanto trattasi di strada d'accesso agli stessi e a terzi.**
- **LOTTO 4** comprende i terreni al foglio 5 mappali 575-576-634-635, che attualmente risultano liberi

### **UNITA' NEGOZIALE 2**

- **LOTTO 5** comprende il map. 274 sub. 2 e 3
- **LOTTO 6** comprende il map. 549 sub. 10-9-11
- **LOTTO 7** foglio 8 mappali 268-270-273-550 questo lotto comprende dei terreni, che attualmente risultano liberi.
- **LOTTO 8** comprende il map. 549 sub. 12 + "A" + "B" + "C" + "D"

### **DESCRIZIONE – SUPERFICI DELLE UNITA' RESIDENZIALI + ACCESSORI COME DA RILIEVI**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. pavimento mq.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>map. 556 sub. 3</b>			
Ingr/Soggiorno PT	25.45	Sud/Ovest	Sufficienti
Studio PT	24.14	Nord	Sufficienti

Camera PT	24.25	Sud/Ovest	Sufficienti
Disimpegno PT	4.27	Interna	sufficienti
Camera PT	23.52	Nord	Sufficienti
Bagno PT	5.25	Est	Sufficienti
Cucina PT	16.78	Sud	Sufficienti
C.T. PT	7.25	Sud	Scarse
Loc. accessorio PT	14.67	Sud	Scarse
Loc. sgombero PT	22.78	Ovest	Scarse
Portico PT	14.62	Sud/Ovest	Scarse
Sogg. + scala P1	25.65	Sud/Ovest	Buone
Tinello + scala P1	24.05	Nord	Buone
Disimpegni P1	6.45	Interna	Sufficienti
Ripostiglio P1	4.29	Interna	Sufficienti
Cucina P1	16.42	Sud/Ovest	Buone
Camera P1	21.31	Sud	Sufficienti
Bagno P1	5.23	Est	Sufficienti
Camera P1	18.78	Nord	Sufficienti
Lavanderia P2	7.66	Nord	Sufficienti
Sottotetto P2	56.07	N/S/E/O	Buone
<b>Map. 556 sub. 2</b>			
Loc. Deposito	96.20	Nord	Scarse
<b>Map. 552 sub. 3</b>			
Soggiorno	10.58	Est	Pessime
Cucina	10.86	Est	Pessime
wc	3.84	Nord	Pessime
Disimpegno	2.63	Interna	Pessime
Camera	11.59	Nord	Pessime
Camera	11.59	Cieca	Pessime
Cabina Armadio	6.53	Nord	Pessime
Ripostiglio	1.68	Interna	Pessime
Portico	5.10	Est	Pessime
<b>Map. 552 sub. 2</b>	capannone		

Piano terra	423.66	Nord/Ovest	Pessime
Piano primo	135.00	N/S/E/O	Scarse
<b>Map. 274 sub. 2</b>			
Bagno PT	5.07	Nord	Scarse
Loc. Caldaia PT	7.23	Nord	Scarse
Cucina PT	8.71	Nord	Scarse
Tinello PT	16.68	Sud	Scarse
Vano Scala	5.97	Interna	Scarse
Camera P1	12.49	Nord	Scarse
Disimp. P1	7.17	Nord	Scarse
Bagno P1	6.19	Nord	Scarse
Camera P1	18.73	Sud	Scarse
Camera P1	16.55	Sud	Scarse
Sottotetto P2	52.20	Nord/Sud	Buone
<b>Map. 274 sub. 3</b>			
Laboratorio PT	17.93	Sud	Scarse
<b>Map. 549 sub. 10</b>			
Box 1	14.74	Ovest	Sufficienti
Box 2	15.59	Ovest	Sufficienti
Box 3	31.14	Ovest	Sufficienti
<b>Map. 549 sub. 9</b>	<b>ABITAZIONE</b>		
Studio PT	31.08	Nord	Buone
Cantina PT	12.93	Ovest	Sufficienti
Bagno PT	4.75	Est	Sufficienti
Ingresso PT	11.72	Nord	Buone
Disimp. PT	7.93	Interna	Sufficienti
Ripost. PT	3.70	Interna	Sufficienti
Lavanderia PT	12.16	Sud	Sufficienti
Loc. Sgomb. PT	16.59	Sud	Sufficienti
Studio PT	16.60	Nord	Sufficienti
Portico PT	11.40	Nord	Sufficienti
Cucina P1	33.69	Nord/Sud	Buone

Camera P1	16.99	Nord	Buone
Camera P1	13.16	Nord	Buone
Bagno P1	7.27	Ovest	Buone
Bagno P1	4.80	Est	Buone
Vano scala	7.40	Interna	Buone
Soggiorno P1	35.30	sud	Buone
Disimpegni P1	7.12	Interna	Sufficienti
Balconi P1	19.84	Nord/Sud	Sufficienti
Bagno P2	7.24	Sud	Buone
Loc. Sottotetto P2	74.40	Nord/Sud/Est	Buone
Balcone P2	7.85	Sud	Scarso
<b>map. 549 "A"</b>			
Loc. sgombero	19.95	Sud/Est	Scarse
Loc. sgombero	34.24	Est/Ovest	Scarse
<b>Map. 549 "B"</b>			
porticato	38.69	Ovest	Scarse
<b>Map. 549 "C"</b>			
porticato	52.50	Ovest	Pessime
<b>Map. 549 "D"</b>			
Portico	14.40	Ovest	Sufficienti
Cantina	8.51	Interna	Scarse
<b>map. 549 sub. 11</b>			
Deposito PT	19.10	Nord	Scarse
Bagno PT	5.00	Nord	Scarse
Ripostiglio PT	1.30	Interna	Scarse
Disimpegno PT	1.82	Interna	Scarse
Cucina PT	16.21	Nord/Sud	Scarse
Camera PT	8.12	Sud	Scarse
Soggiorno PT	14.89	Sud/Est	Scarse
<b>Map. 549 sub. 12</b>			
Deposito PT	50.25	Sud	Scarse
Ampl. Deposito	14.55	Sud	Scarse

Ampl. Deposito	121.18	Sud	Scarse
Ampl. Deposito	21.35	Ovest	Scarse

**PUNTO 19 "A" - DA QUESTO PUNTO IN AVANTI I FABBRICATI NON SANABILI E PER CUI DOVRA' ESSERE EFFETTUATO IL RIPRISTINO DELLO STATO ORIGINARIO DEI LUOGHI LA SUA SUPERFICIE VERRA' DECURTATA DA QUELLA REGOLARE - SUPERFICI LORDE e altezze interne - in grassetto le parti da demolire**

**UNITA' NEGOZIALE 1 - OMISSIS**

Superficie lorda map. 556 sub. 2 ..... mq. 101.52

- Altezza interna cm. 280

Superficie lorda map. 556 sub. 3 ..... mq. 406.68 - **84.53** =  
mq. 322.15 superficie ai fini di valutazione

- Altezza interna da cm. 212 a cm. 270
- Sottotetto da cm. 140 a cm. 260

Superficie lorda map. 556 sub. 3 accessori esterni ..... mq. 40.63

- Altezza interna da cm. 210 a cm. 230

Superficie lorda map. 552 sub. 3 ..... mq. 79.43 - **5.10** =

- Altezza interna da cm. 130 a cm. 228

Superficie lorda map. 552 sub. 2 ..... mq. 572.23 - **300.00** =

- Altezza da cm. 200 a cm. 350

**UNITA' NEGOZIALE 2 - OMISSIS**

Superficie lorda map. 274 sub. 2 ..... mq. 168.09

- Altezza interna cm. 281

Superficie lorda map. 274 sub. 3 ..... mq. 21.93

- Altezza interna cm. 287

Superficie lorda map. 549 sub. 10 ..... mq. 69.75

- Altezza interna cm. 270

Superficie lorda map. 549 sub. 9 **A/B/C/D**..... mq. 393.45 - **144.21** =

- Altezza interna da cm. 243 a 296
- Sottotetto da cm. 171 a cm. 300

Superficie lorda map. 549 sub. 11 ..... mq. 87.85 - **87.85** =

- Altezza interna da cm. 210 a cm. 238

Superficie lorda map. 549 sub. 12 ..... mq. 246.67 - **187.08**

- Altezza interna da cm. 200 a cm. 580

Superficie lorda map. 549 "A" ..... mq. **17.29**

- Altezza interna da cm. 210 a cm 250

Superficie lorda map. 549 "B" .....	mq. <b>59.51</b>
• Altezza interna cm. 350	
Superficie lorda map. 549 "C" .....	mq. <b>44.50</b>
• Altezza interna cm. 200	
Superficie lorda map. 549 "D" .....	mq. <b>22.91</b>
• Altezza interna da cm. 200 a cm. 240	

### **SUPERFICI LORDA FINALE- OMISSIS**

Superficie lorda map. 556 sub. 2 (C/2) .....	mq. 101.52
Superficie lorda map. 556 sub. 3 (A/7) .....	mq. 322.15
Superficie lorda map. 552 sub. 3 (A/3) .....	mq. 74.33
Superficie lorda map. 552 sub. 2 (C/2) .....	mq. 272.23

### **SUPERFICI LORDA FINALE - OMISSIS**

Superficie lorda map. 274 sub. 2 (A/7) .....	mq. 168.09
Superficie lorda map. 274 sub. 3 (C/3) .....	mq. 21.93
Superficie lorda map. 549 sub. 10 (C/6) .....	mq. 69.75
Superficie lorda map. 549 sub. 9 (A/2) .....	mq. 144.21
Superficie lorda map. 549 sub. 11 (C/2) .....	mq. demolizione
Superficie lorda map. 549 sub. 12 (C/2) .....	mq. 59.00
Superficie lorda map. 549 "A" .....	mq. demolizione
Superficie lorda map. 549 "B" .....	mq. demolizione
Superficie lorda map. 549 "C" .....	mq. demolizione
Superficie lorda map. 549 "D" .....	mq. demolizione

### **SUPERFICIE RIDOTTA ACCESSORI**

Essendo le superfici accessorie molto ridotte, la sua superficie è stata inserita in quella di appartenenza al mappale.

### **Superficie commerciale complessiva: OMISSIS + OMISSIS**

**770.23 + 462.98 = mq. 1.233,21**

### Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze (terreno), secondo criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate

normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI (catastalmente distinti): vedi schede allegate.

## **20 - CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto**

### ❖ **Caratteristiche del fabbricato**

❖ Le caratteristiche del fabbricato sono state descritte ai punti 3 e 9;

### ❖ **Componenti edilizie alloggio**

❖ Le componenti edilizie del fabbricato sono state descritte ai punti 3 e 9;

### ❖ **Caratteristiche impianti**

❖ Le caratteristiche degli impianti sono state descritte ai punti 3 e 9;

## **PROPRIETA' OMISSIS**

La distribuzione interna dei locali ad uso residenziale, l'arieggiamento e la funzionalità sono da considerarsi sufficienti, come pure lo stato di manutenzione, SCARSE/PESSIME invece quello delle strutture in corpo staccato.

## **PROPRIETA' OMISSIS**

La distribuzione interna dei locali ad uso residenziale, l'arieggiamento e la funzionalità sono da considerarsi sufficienti, come pure lo stato di manutenzione, SCARSE/PESSIME invece quelle delle strutture in corpo staccato

## **21. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:**

### **21.1. Criteri di stima**

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

### **21.2. Fonti d'informazione**

- Agenzia del Territorio di Pavia
- Conservatoria dei RR.II. di Vigevano
- Ufficio tecnico di Suardi
- Osservatori del mercato immobiliare.
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 21.3. Valutazione delle superfici distinte per mappali e coefficienti ridotti:

**N.B. per i terreni si è considerato un valore medio di € 1.200,00 alla pertica.**

**Calcolo superficie al mq.**

**- € 1.200,00 : mq. 654 = € 1,83 al mq.**

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
<b>SUARDI</b>				
<b>LOTTO 1</b> Map. 556 sub. 2/3	mq. 101.52 mq. 322.15	€ 100,00 € 750,00	compresi compresi	€ 10.152,00 € 241.612,50
<b>LOTTO 2</b> Map. Map. 552 sub. 3	mq. 74.33	€ 90,00	compresi	€ 6.689,70
<b>LOTTO 3</b> Map. 552 sub. 2	mq. 272.23	€ 95,00	compresi	€ 25.861,85
<b>LOTTO 4</b> terreni	mq. 4.784	€ 1,83	*****	€ 8.754,72
<b>LOTTO 5</b> Map. 274 sub. 2/3	mq. 168.09 mq. 21.93	€ 250,00 € 190,00	compresi compresi	€ 42.022,50 € 4.166,70
<b>LOTTO 6</b> Map. 549 sub. 10/9/11	mq. 69.75 mq. 144.21	€ 320,00 € 750,00	compresi compresi	€ 22.320,00 € 108.157,50
<b>LOTTO 7</b> terreni	mq. 8.569	€ 1,83	*****	€ 15.681,27
<b>LOTTO 8</b> Map. 549 sub. 12	mq. 59.00	€ 110,00	compresi	€ 6.490,00

Valore complessivo dei lotti: € 492.108,74 (Euro  
quattrocentonovantaduemilacentotto/74)

**- Calcolo superficie per smaltimento eternit:**

**mq. 195 x € 35,00 = € 6.825,00 – carico OMISSIS**

**mq. 100 x € 35,00 = € 3.500,00 – carico OMISSIS**

**E' STATO ASSEGNATO UN VALORE FORFETTARIO PER LA DEMOLIZIONE DELLE STRUTTURE EDIFICATE IRREGOLARMENTE E' DI €. 100,00 AL MQ. COMPRESO IL TRASPORTO DEL MATERIALE DI RISULTA.**

**21.4. Adeguamenti e correzioni della stima dei 8 LOTTI - €. 492.108,74**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 73.816,31**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico **€. 21.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale **€. 14.500,00**

Spese per ripristino stato dei luoghi **€. 53.409,00**

**Spese per smaltimento eternit €. 10.325,00**

Spese per recupero condoni (oneri + tecniche) di tre sottotetti

Questa oblazione potrebbe anche essere ridotta dal Comune **€. 23.000,00**

**21.5. Prezzo base d'asta**

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 296.058,43**

**Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1 - €. 251.764,50**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 37.764,67**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale **€. 6.000,00**

Spese per ripristino stato dei luoghi **€. 8.453,00**

Spese per recupero condono sottotetto **€. 10.000,00**

**21.5. Prezzo base d'asta**

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 189.546,83**

### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2 - €. 6.689,70**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 1.003,45**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale **€. 3.500,00**

Spese per smaltimento eternit **€. 3.325,00**

#### **21.5. Prezzo base d'asta**

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. - 1.138,75**

### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 3 - €. 25.861,85**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 3.879,27**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale **€. 6.500,00**

Spese per smaltimento eternit **€. 3.500,00**

Spese per ripristino stato dei luoghi **€. 3.000,00**

#### **21.5. Prezzo base d'asta**

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 8.982,58**

### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 4 - €. 8.754,72**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 1.313,21**

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

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

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

#### **21.5. Prezzo base d'asta**

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

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 7.441,51**

### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 5 - €. 46.189,20**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 6.928,38**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale **€. 4.500,00**

Spese per recupero condono sottotetto **€. 5.000,00**

#### **21.5. Prezzo base d'asta**

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

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 29.760,82**

### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 6 - €. 130.477,50**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali

spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.	<b>€. 19.571,62</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	<b>€. 8.000,00</b>
Spese per ripristino stato dei luoghi	<b>€. 14.421,00</b>
Spese per recupero condono sottotetto	<b>€. 8.000,00</b>

#### **21.5. Prezzo base d'asta**

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 80.484,88**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 7 - €. 15.681,27**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.	<b>€. 2.352,19</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€. 0,00

#### **21.5. Prezzo base d'asta**

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 13.329,08**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 8 - €. 6.490,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.	<b>€. 973,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico	

dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	<b>€. 3.500,00</b>
Spese per smaltimento eternit	<b>€. 3.500,00</b>
Spese per ripristino stato dei luoghi	<b>€. 18.750,00</b>

#### **21.5. Prezzo base d'asta**

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. - 20.233,50**

## **RIEPILOGO FINALE**

<b>VALORE UNITA' NEGOZIALE 1 – OMISSIS ..... €. 293.070,77</b>
<b>VALORE ASTA UNITA' NEGOZIALE 1 – OMISSIS .... €. 197.398,10</b>
<b>VALORE UNITA' NEGOZIALE 2 – OMISSIS ... €. 198.837,37</b>
<b>VALORE ASTA NEGOZIALE 2 – OMISSIS ... €. 91.341,28</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI 8 LOTTI ... €. 492.108,74</b>
<b>VALORE ASTA DEI 8 LOTTI ... €. 288.739,38</b>

Allegati:

**- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE**

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

Gambolò

Il C.T.U

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo