

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Sezione Esecuzioni
Procedura Esecutiva n. 16/2021 R.G.E.
+
Integrazione Procedura Esecutiva n. 493/2021 R.G.E.

Giudice Esecutore
Dott. Erminio Rizzi

Creditore Procedente

Iscrizione registro delle Imprese d

con

l'Avv. Daniele Giancaio Sardo

Esecutato

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato
Arch. Laura Favazzi

data di nomina per l'incarico: 05/07/2021
data di nomina per l'integrazione: 03/05/2022
data udienza: 20/12/2022



INDICE:

SCHEDA DI SINTESI.....	3
0 - PREMESSA.....	6
1 - OPERAZIONI PERITALI.....	6
2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	7
3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO E' PARTE...	12
4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	17
5- STATO DI POSSESSO.....	55
6 -PRECEDENTI PROPRIETARI.....	62
7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	65
7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	65
7.2 - Regolarità edilizia del bene executato.....	65
8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	69
9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI.....	76
10 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	77
11 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.....	77
Allegati.....	81



SCHEMA DI SINTESI**LOTTO 1 – ABITAZIONE****ref: R.G.E. 16/2021****Bene immobile sito in Torrazza Coste (PV)**

Creditore procedente: Unione di Banche Italiane Società per Azioni “UBIBANCA”

Creditore iscritto intervenuto: Unione di Banche Italiane Società per Azioni “UBIBANCA”

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE

- Abitazione (pT/P1) cm.....	295,54 mq
- balconi.....	38,00 mq x 0,30= 11,40 mq
- cantinato.....	39,23 mq x 0,25= 9,81 mq
- terreno (fino a 25 mq).....	25,00 mq x 0,10= 2,50 mq
- terreno (eccedente 25 mq).....	1670,31 mq x 0,02= 33,41 mq
Totale superficie commerciale.....	352,66 mq
Totale superficie commerciale arrotondata.....	352,70 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima: sintetico comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito agli immobili con simili caratteristiche e di uguale tipologia. Applicazione del valore medio commerciale per mq (valori OMI):

Comune di Torrazza Coste (PV) – quotazioni relative all'anno 2021 – semestre 2:

Ville e Villini – stato conservativo normale..... 740,00 – 840,00 €/mq

IMMOBILI COMPARABILI

#	COMUNE	INDIRIZZO	PREZZO PUBBLICITA'	SCONTO COMPRAV	PREZZO SCONTATO	SUP COMM (mq)	VALORE al mq
1	Torrazza Coste (PV)	n d	160 000,00 €	10%	159 840,00 €	300 mq	533 €/mq
2	Torrazza Coste (PV)	via Voghera	58 000,00 €	10%	57 942,00 €	150 mq	386 €/mq
3	Torrazza Coste (PV)	via Roma	216 000,00 €	10%	215 784,00 €	230 mq	938 €/mq
						VALORE MEDIO	619 €/mq

Valore abitazione stimato 352,70 mq x 620,00€/mq = 218.674,00 €**Decurtazione aleatoria per indagine + opere allacciamento fognario (3%):** - 6.560,22 €**Spese catastali:** - 3.000,00 €**Detrazione spese per assenza di garanzia per vizi occulti, allaccio fognario nonché di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati (15%)** - 32.801,10 €

Stipula dell'atto di servitù di passaggio e realizzazione strada	- 10.000,00 €
---	---------------

Totale decurtazioni	- 52.361,32 €
----------------------------	---------------

Valore LOTTO 1 - immobile.....	166.312,68 €
---------------------------------------	---------------------

VALORE TOTALE IMMOBILE ARROTONDATO.....	166.300,00 €
--	---------------------

LOTTO 2 - TERRENI/ DEPOSITO

rif: integrazione con R.G.E. 493/2021

Poiché durante il sopralluogo è stato impossibile identificare con certezza i perimetri fisici delle unità immobiliari e calcolarne le relative aree, al fine di indicare un parametro certo si attribuiscono agli stessi lotti le superfici catastali di seguito riportate.

Prendendo come riferimento i valori medi dei terreni agricoli in provincia di Pavia - regione agraria e della zona meridionale dell'Oltrepo Pavese (fonte aggiornata al 2019), confrontando le offerte sul mercato, la dimensione dei vari lotti e la disposizione/dislocazione degli stessi.

- **Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 151**, Qualità: incolt. prod., Classe 3, Superficie are 20 ca 66 = 2.066,00 mq **723,10€**
- **Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 178**, Qualità: vigneto, Classe 3, Superficie are 26 ca 68 = 2.668,00 mq **8.537,60 €**
- **Catasto Terreni: Foglio 11, Particella 7**, Qualità: vigneto, Classe 1, Superficie are 23 ca 11 = 2.311,00 mq **7.395,20 €**
- **Catasto Fabbricati: Foglio 1, Particelle 130 sub. 3 e Particella 546, Categoria D/ 10**, circa 65,00 mq circa al piano terra **9.750,00 €**
- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 18**, Qualità: vigneto, Classe 3, Superficie are 08 ca 52= 852,00 mq **2.726,40 €**
- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 19**, Qualità: vigneto, Classe 3, Superficie are 13 ca 66= 1.366,00 mq **4.371,20 €**



- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 35**, Qualità: semin. arbor, Classe 5, Superficie are 18 ca 84= 1.884,00 mq **1.978,20 €**
- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 51**, Qualità: vigneto, Classe 3, Superficie are 11 ca 10= 1.110,00 mq **3.552,00 €**
- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 164**, Qualità: vigneto, Classe 2, Superficie are 09 ca 81= 981,00 mq **2.844,90 €**
- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 206**, Qualità: seminativo, Classe 4, Superficie are 21 ca 87= 2.187,00 mq **2.952,45 €**
- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 2**, Qualità: vigneto, Classe 2, Superficie are 13 ca 13 =1.313,00 mq **4.201,60 €**
- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 3**, Qualità: vigneto, Classe 2, Superficie are 34 ca 42= 3.442,00 mq **11.014,40 €**
- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 176**, Qualità: vigneto, Classe 2, Superficie are 31 ca 42= 3.142,00 mq **10.054,40 €**
- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 244, Sub. 2 + Particella 245** Qualità: area rurale, Superficie are 00 ca 00+ Superficie are 00 ca 22; Proprietà per 1/4 **200,00 €**
- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 394**, Qualità: area rurale, Superficie are 00 ca 72; Proprietà per 1/4 **350,00 €**
- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 63**, Qualità: vigneto, classe 2, Superficie are 35 ca 75= 3.575,00 mq **11.440,00 €**

Valore LOTTO 2 - terreni/deposito82.091,45 €

Decurtazione vizi occulti 10% (terreni – differenza metratura)

- 8.209,14 €

Adeguamento catastale deposito

- 800,00 €

VALORE TOTALE LOTTO 2 - terreni/deposito73.082,30 €

VALORE TOTALE LOTTO 2 ARROTONDATO.....73.000,00 €



o - PREMESSA

Con ordinanza in data 05/07/2021 dell'Ill.mo G.E. Dott. Erminio Rizzi veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Arch. Laura Favazzi per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe. Con sottoscrizione telematica del verbale di accettazione, in data 12/07/2021 la sottoscritta si impegnava ad accettare tale incarico attraverso il giuramento di rito.

Con ordinanza in data 03/05/2022 dell'Ill.mo G.E. Dott. Erminio Rizzi veniva conferita nomina diretta come Consulente Tecnico di Ufficio alla sottoscritta Arch. Laura Favazzi per la stima di ulteriori beni pignorati in una seconda procedura (RGE 493/2021).

1 - OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali, in ottemperanza al mandato conferito dal Giudice Esecutore, hanno avuto inizio con un primo sopralluogo al LOTTO 1 - Abitazione, avvenuto in data 30/10/2021 ore, in accordo con la proprietà in quanto nei mesi precedenti impegnata per motivi di lavoro. Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il sig. [REDACTED] in qualità di proprietario e la moglie.

E' stato possibile programmare il secondo sopralluogo relativo al RGE 493/2021 (LOTTO 2- TERRENI E DEPOSITO) solo il 21 novembre 2022, sopralluogo in cui l'esecutato ha accompagnato il sottoscritto perito ad individuare i vari appezzamenti di terreno.

Durante il primo sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico, sono stati esaminati i materiali costruttivi, i pavimenti, i rivestimenti, i serramenti dell'appartamento ed è stato effettuato un rilievo geometrico degli spazi.

Il sottoscritto C.T.U. durante l'iter peritale ha effettuato inoltre richiesta di:

- Visura storica dell'immobile con la relativa pianta catastale
- Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Richiesta di visura degli atti di fabbrica/abitabilità relativi all'immobile
- Richiesta di eventuali pratiche edilizie depositate relative all'immobile in oggetto
- Certificati di stato di famiglia
- Spese condominiali gravanti sull'immobile.



2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1 - ABITAZIONE

rif: R.G.E. 16/2021

Dalla documentazione agli atti, verificata nel sopralluogo e nelle diverse documentazioni

- Toponomastica comunale: via Marconi snc, 27050 Torrazza Coste (PV).

- Catasto fabbricati del Comune di Torrazza Coste (PV) via Marconi:

Unità immobiliare: Abitazione - piano: T-1-S1

Foglio 9, mappali 517/519 (graffati), subalterno assente, categoria A/4, classe 2, vani 10, superficie catastale totale 278 mq - totale escluse aree scoperte 222 mq.

Rendita catastale € 402,84.

Si precisa che gli identificativi catastali sopra citati risultano da “COSTITUZIONE” del 20/09/2000 prot. 176636 (n. 1648/2000).

I corrispondenti identificativi catastali al catasto terreni sono: Foglio 6 e particelle 517 e 519.

- Coerenze delle unità immobiliari:

Abitazione: l'unità immobiliare è un fabbricato terra-cielo con porzione di terreno confinante a nord col mappale 412, a est col mappale 277, a sud col mappale 518/208 e a ovest coi mappali 516/518.

In occasione del primo sopralluogo all'abitazione la proprietà ha fornito brevi mano una scheda catastale non rasterizzata (allegato 2) con n° di protocollo 176636 che riportava la situazione al piano terra **differente da quanto riportato dalla documentazione presente in banca dati**; la data del protocollo indicata (20/09/2000) era la medesima di quella presente e rasterizzata a catasto. Il presente CTU si limiterà a tener conto solamente della documentazione ottenuta dalla piattaforma catastale dell'Agenzia delle Entrate.

Bisogna altresì aggiungere che la scheda catastale è in ogni caso antecedente all'ultima DIA depositata in Comune.



Di seguito vengono elencate le formalità ipocatastali ventennali riscontrate consultando i relativi archivi (allegato 2):

ABITAZIONE - Foglio 9, mappali 517-519 (graffati)

- ISCRIZIONE del 23/07/2008 - Registro Particolare 1115 Registro Generale 6410
Pubblico ufficiale ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO
Repertorio 285033/20149 del 26/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Presenza graffati
- TRASCRIZIONE del 10/02/2021 - Registro Particolare 765 Registro Generale 982
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI
Repertorio 156 del 14/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati

LOTTO 2 – TERRENI/ DEPOSITO (allegato 3)

rif: integrazione con R.G.E. 493/2021

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO

- **Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 151**, Qualità: incolt. prod., Classe 3, Superficie are 20 ca 66, Reddito Dominicale Euro 0,11, Reddito Agrario Euro 0,11;
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- **Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 178**, Qualità: vigneto, Classe 3, Superficie are 26 ca 68, Reddito Dominicale Euro 14,47, Reddito Agrario Euro 20,67;
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

COMUNE DI CODEVILLA

- **Catasto Terreni: Foglio 11, Particella 7**, Qualità: vigneto, Classe 1, Superficie are 23 ca 11, Reddito Dominicale Euro 41,18, Reddito Agrario Euro 41,18;
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.



COMUNE DI COLLI VERDI (SEZ. RUINO)

- **Catasto Fabbricati: Foglio 1, Particelle 130 sub. 3 e Particella 546, Categoria D/ 10**,
Rendita Euro 171,90, Indirizzo: Località Canavera snc piano T;
Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 18**, Qualità: vigneto, Classe 3, Superficie are 08 ca 52,
Reddito Dominicale Euro 3,52, Reddito Agrario Euro 6,38;
Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 19**, Qualità: vigneto, Classe 3, Superficie are 13 ca 66,
Reddito Dominicale Euro 5,64, Reddito Agrario Euro 10,23;
Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 35**, Qualità: semin. arbor, Classe 5, Superficie are 18
ca 84, Reddito Dominicale Euro 4,87, Reddito Agrario Euro 6,81;
Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 51**, Qualità: vigneto, Classe 3, Superficie are 11 ca 10,
Reddito Dominicale Euro 4,59, Reddito Agrario Euro 8,31;
Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 164**, Qualità: vigneto, Classe 2, Superficie are 09 ca 81,
Reddito Dominicale Euro 8,36, Reddito Agrario Euro 9,12;
Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 206**, Qualità: seminativo, Classe 4, Superficie are 21
ca 87, Reddito Dominicale Euro 6,21, Reddito Agrario Euro 6,78;
Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 2**, Qualità: vigneto, Classe 2, Superficie are 13 ca 13,
Reddito Dominicale Euro 11,19, Reddito Agrario Euro 12,21;



Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 3**, Qualità: vigneto, Classe 2, Superficie are 34 ca 42, Reddito Dominicale Euro 29,33, Reddito Agrario Euro 32,00;

Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 176**, Qualità: vigneto, Classe 2, Superficie are 31 ca 42, Reddito Dominicale Euro 26,77, Reddito Agrario Euro 29,21;

Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 244, Sub. 2**, Qualità: area rurale, Superficie are 00 ca 00; Proprietà per 1/4

La visura storica catastale risulta non essere aggiornata in quanto 9/18 della proprietà al catasto risultano ancora in mano al Si [REDACTED] deceduto il 26 novembre 2011.

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 394**, Qualità: area rurale, Superficie are 00 ca 72;

Proprietà per 1/4

La visura storica catastale risulta non essere aggiornata in quanto 9/18 della proprietà al catasto risultano ancora in mano al Si [REDACTED] deceduto il 26 novembre 2011.

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 245**, Qualità: area fab. dm., Superficie are 00 ca 22;

Proprietà per 1/5 come indicato al catasto, anche se nella successione del padr [REDACTED] inserita la quota di 1/4 (un quarto) del mappale 245 foglio 1, fabb rurale.

La visura storica catastale risulta non essere aggiornata in quanto 1/5 della proprietà al catasto risulta ancora in mano al Si [REDACTED] deceduto il 26 novembre 2011.

Pertanto risultano ancora in visura catastale quote di comproprietà sui mappali 245, 394 e 244 sub 2 del signo [REDACTED] in quanto non inserite nella sua dichiarazione di successione.



Secondo ispezioni ipotecarie relative alle altre unità immobiliari (ma non relativa ai mappali 245, 394 e 244 sub 2), nella TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 5799 Registro Generale 8236 con Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 71697/31617 del 28/11/2017, il Sig. [REDACTED] insieme alla [REDACTED] (nipoti) hanno tacitamente accettato l'eredità [REDACTED]

COMUNE DI COLLI VERDI (SEZ. MONTU' BERCHIERELLI)

- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 63**, Qualità: vigneto, classe 2, Superficie are 35 ca 75; Reddito Dominicale Euro 33,23, Reddito Agrario Euro 33,23

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si precisa che il mappale 63, foglio 2, Comune di Colli Verdi, Sezione di Montù Berchielli non risulta inserito nella dichiarazione di successione del signo [REDACTED]

L'unità immobiliare/terreno risulta essere stata pignorata con atto esecutivo e verbale di pignoramento, trascritto del 09/12/2021 - Registro Particolare 7435 Registro Generale 9656 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 875 del 01/03/2021.

Non risulta soltanto nell'elenco dell'atto di pignoramento depositato agli atti in Tribunale.

Le successive unità immobiliari/terreni presenti nel **Comune di Colli Verdi (sez. Ruino) qui di seguito elencati** (Foglio 2, Particelle 313, 315, 317, 319) al catasto risultano in piena proprietà per 1/1 al Si [REDACTED] in regime di separazione dei beni, ma le stesse risultano essere state vendute con atto a rogito da parte del Notaio Daniele Manera del 19/09/2017 Rep n. 35189/14163 trascritto Ei Voghera il. 22/09/2017 ed. n.ri 6345/4514 (allegato 3b). Si precisa che l'atto non è stato volturato. Le unità sono:

- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 315**, Qualità: vigneto, Classe 2, Superficie are 33 ca 91, Reddito Dominicale Euro 28,90, Reddito Agrario Euro 31,52;

- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 317**, Qualità: incolt. ster., Superficie are 01 ca 47;

- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 319**, Qualità: incolt. ster., Superficie are 07 ca 08;

- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 313**, Qualità: vigneto, Classe 2, Superficie are 16 ca 11, Reddito Dominicale Euro 13,73, Reddito Agrario Euro 14,98;

Il sottoscritto CTU pertanto non terrà conto dei 4 precedenti mappali, in quanto non più riconducibili al Sig. [REDACTED]



3 – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO È PARTE

LOTTO 1 – ABITAZIONE

rif: R.G.E. 16/2021

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata nel comune di Torrazza Coste (PV) e attualmente è compresa all'interno dei seguenti ambiti del Piano di Governo del Territorio:

- PdR 02c – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE N.A.F.
- PdS 01c – AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA: Aree agricole
- PdR - 02 CARTA DI PERICOLOSITA' SISMICA:
Z4a-zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e coesivi.
- PdR 03 – CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA:
Classe 3c – Edificabilità con consistenti limitazioni

L'immobile oggetto della presente relazione è inserito in un contesto di cascina tipicamente Lombarda, circondata dalle colline dell'Oltrepò Pavese, a sud-ovest di Pavia e a pochi chilometri dal confine col Piemonte.

Nel raggio di 600 m sono presenti i principali servizi alla persona quali poste, farmacia, banca, bar e negozi di alimentari. Per lo svago il territorio comunale offre strutture e servizi come il parco giochi di via Voghera, osterie, bar e campo sportivo, ufficio postale (allegato 4).

A circa 4 km di distanza è presente la città di Voghera, la quale garantisce tutti i servizi indispensabili.

LOTTO 2 – TERRENI/DEPOSITO

rif: integrazione con R.G.E. 493/2021

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO

- **Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 151.**

E' inserito all'interno del PGT Vigente come Aree Agricole produttive.

Parte del mappale è inserito in:

- Zone a Rischio idrogeologico (PAI) – Aree di frana



- Fascia di rispetto del reticolo idrografico principale (art. 142 comma 1 lett. c, D.Lgs 42/2004)
- Boschi - (art. 142 comma 1 lett. g, D.Lgs 42/2004)

- Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 178

E' inserito all'interno del PGT Approvato e Vigente come Aree Agricole produttive.

Parte del mappale è inserito in:

- Zone a Rischio idrogeologico (PAI) – Aree di frana,
- Fascia di rispetto del reticolo idrografico principale (art. 142 comma 1 lett. c, D.Lgs 42/2004)

COMUNE DI CODEVILLA

- Catasto Terreni: Foglio 11, Particella 7

E' inserito all'interno del PGT Vigente come Piano delle Regole come Ambiti destinati all'attività agricola (N.T.A. artt. 43-45-46-47-48-49), con vincolo di fascia di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992, artt. 26-28).

Rispetto all'ambito statale-regionale (N.T.A. artt. 21-43), è inserito come ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 - NTA PPR); aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art. 33, c. 32-34 NTA PTCP), definendo sempre il vincolo di fascia di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992, artt. 26-28).

COMUNE DI COLLI VERDI (SEZ. RUINO)

- Catasto Fabbricati: Foglio 1, Particelle 130 sub. 3 e Particella 546, Categoria D/ 10

E' inserito in un Tessuto urbano consolidato residenziale a bassa densità - TRB (Art. 23 NTA)

Classe Acustica IV – Area di intensa attività umana

All'interno delle aree prioritarie dell'Oltrepò Pavese collinare e montano

Zona sismica 3

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 18

E' definito come:

Tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA)



Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA), Corridoi nella Rete Ecologica Comunale

Zona Sismica Z1b: Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti

Classe 3 di Sensibilità Paesistica media

La viabilità esistente rientra nelle aree di rispetto stradale Art. 38 NTA

Fascia di 150 mt posta a tutela dei corsi d'acqua vincolati (Art. 37 NTA)

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 19

E' definito come:

Tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA)

Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA), Corridoi nella Rete Ecologica Comunale

Classe 3 di Sensibilità Paesistica media

La viabilità esistente rientra nelle aree di rispetto stradale Art. 38 NTA

Fascia di 150 mt posta a tutela dei corsi d'acqua vincolati (Art. 37 NTA)

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 35

E' definito come:

Tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA) ed Aree di Consolidamento dei caratteri naturalistici CN (Art. 30 NTA)

Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA), Corridoi nella Rete Ecologica Comunale

Zona Sismica Z1b: Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti

Classe 3 di Sensibilità Paesistica media

La viabilità esistente rientra nelle aree di rispetto stradale Art. 38 NTA

Fascia di 150 mt posta a tutela dei corsi d'acqua vincolati (Art. 37 NTA)

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 51

E' definito come:

Tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA) ed Aree di Consolidamento dei caratteri naturalistici CN (Art. 30 NTA)



Zona Sismica Z1b: Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti

Classe 3 di Sensibilità Paesistica media

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 164

E' inserito in un Tessuto urbano consolidato residenziale a bassa densità - TRB (Art. 23 NTA)

e si definisce in Tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA)

Zona Sismica Z1b: Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti

Classe 3 di Sensibilità Paesistica media

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 206

E' definito come:

Tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA)

Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA)

Zona Sismica Z1a: Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi

Classe 4 di Sensibilità Paesistica elevata

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 244 (Sub. 2)

E' inserito in un Tessuto urbano consolidato residenziale a bassa densità - TRB (Art. 23 NTA)

Classe 4 di Sensibilità Paesistica elevata

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 245

E' inserito in un Tessuto urbano consolidato residenziale a bassa densità - TRB (Art. 23 NTA)

Classe 4 di Sensibilità Paesistica elevata

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 394

E' inserito in un Tessuto urbano consolidato residenziale a bassa densità - TRB (Art. 23 NTA)

Classe 2 di Sensibilità Paesistica bassa

- Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 2

E' definito come:

Tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA) ed Aree di Consolidamento dei caratteri naturalistici CN (Art. 30 NTA)



Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA)

Corridoi nella Rete Ecologica Comunale ed aree che costituiscono habitat favorevole per determinare specie di interesse

Zona Sismica Z1c: Zona caratterizzata da movimenti franosi stabilizzati

Classe 2 di Sensibilità Paesistica bassa

La viabilità esistente rientra nelle aree di rispetto stradale Art. 38 NTA

Fascia di 150 mt posta a tutela dei corsi d'acqua vincolati (Art. 37 NTA)

- Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 3

E' definito come:

Tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA) ed Aree di Consolidamento dei caratteri naturalistici CN (Art. 30 NTA)

Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA)

Corridoi nella Rete Ecologica Comunale ed aree che costituiscono habitat favorevole per determinare specie di interesse

Zona Sismica Z1c: Zona caratterizzata da movimenti franosi stabilizzati

Classe 2 di Sensibilità Paesistica bassa

La viabilità esistente rientra nelle aree di rispetto stradale Art. 38 NTA

Fascia di 150 mt posta a tutela dei corsi d'acqua vincolati (Art. 37 NTA)

- Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 176

E' definito come:

Tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA) ed Aree di Consolidamento dei caratteri naturalistici CN (Art. 30 NTA)

Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA)

Corridoi nella Rete Ecologica Comunale ed aree che costituiscono habitat favorevole per determinare specie di interesse

Zona Sismica Z1c+ Z1b: Zona caratterizzata da movimenti franosi stabilizzati e quiescenti

Classe 2 e 3 di Sensibilità Paesistica bassa e media

La viabilità esistente rientra nelle aree di rispetto stradale Art. 38 NTA

Fascia di 150 mt posta a tutela dei corsi d'acqua vincolati (Art. 37 NTA)



COMUNE DI COLLI VERDI (SEZ. MONTU' BERCHIERELLI)

- Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 63

E' definito come:

Tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA) ed Aree di Consolidamento dei caratteri naturalistici CN (Art. 30 NTA)

Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA)

Reticolo idrico minore (Art. 37 NTA)

Corridoi nella Rete Ecologica Comunale ed aree che costituiscono habitat favorevole per determinare specie di interesse

Zona Sismica Z1b: Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti

Classe 3 di Sensibilità Paesistica media

La viabilità esistente rientra nelle aree di rispetto stradale Art. 38 NTA

Fascia di 150 mt posta a tutela dei corsi d'acqua vincolati e di 4 mt. posta a tutela dei corsi d'acqua minori (Art. 37 NTA)

4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 1 - ABITAZIONE

rif: R.G.E. 16/2021

Il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è composto da uno stabile terra/cielo di due piani fuori terra oltre interrato (cantina).

L'accesso allo stabile oggetto di perizia avviene attualmente tramite strada sterrata con sbocco da Via Guglielmo Marconi e confinante con i subalterni 516 e 518. La stessa porta ad un cancello che delimita la corte su cui si affacciano sia il subalterno oggetto di perizia che altri subalterni non oggetto di perizia. Si fa notare che sull'atto di compravendita del 20/10/2000 (n. rep. 37.943 e n. racc. 8.931) si evidenzia che l'accesso al subalterno 519 doveva avvenire sempre da Via Marconi ma da un cancello posto ad est dell'edificio, accesso subordinato alla creazione di una strada interna alla proprietà e passante per la particella 277, oggetto della medesima compravendita. Tale strada doveva essere realizzata a cura e spese della parte acquirente, ovvero l'esecutato sig. [REDACTED] ma ad oggi non risulta presente. In



occasione del sopralluogo tale cancello risultava chiuso e, dato lo stato in cui riversava, molto probabilmente inutilizzato da tempo.

Per il ripristino di tale accesso sarebbe necessario costituire apposita servitù di passaggio nei confronti della particella 277, oltre alle opere necessarie per costruire la strada.

ABITAZIONE - Foglio 9, mappali 517-519 (graffati)

L'edificio è un cielo-terra composto da 2 piani fuori terra, un piano interrato e terreno pertinenziale situato nel comune di Torrazza Coste (PV) ed identificato al NCEU al foglio 9 e particelle 517-519 (graffate).

L'immobile, così come accertato in corso di sopralluogo e coerentemente con quanto indicato nella planimetria catastale presenta un'esposizione libera su quattro lati ed è così disposto:

Piano interrato con cantina, piano terra con ingresso su vano scale che distribuisce a sud verso la sala da pranzo/cucina mentre sul lato nord si accede alla stanza attualmente adibita a soggiorno, al locale di sgombero attualmente adibito a camera e al wc a servizio esclusivo della camera stessa.

Il piano primo, da cui si accede sempre dal vano scala, è composto anch'esso da due parti: la parte sud con disimpegno, due camere e un bagno privato; mentre la zona nord è composta da corridoio, due camere, un bagno/lavanderia ed un locale di sgombero. Sono presenti balconi sui lati est ed ovest del piano primo, due singoli verso est e uno singolo su tutto il lato ovest. Si ipotizza che l'epoca di costruzione sia sicuramente anteriore al 1 settembre 1967, più probabilmente risalente agli inizi del 1900. Nel corso del sopralluogo l'appartamento risultava essere in discreto stato di manutenzione ed arredato.

Al piano interrato il soffitto/solaio si presenta con una volta a botte in laterizio, nei piani fuori terra misto laterizio-travi in legno. I balconi poggiano su ipe in metallo che fuoriescono dalla muratura di facciata. La copertura è a doppia falda con coppi.

I tamponamenti esterni sono in mattone pieno mentre le ripartizioni interne non portanti sono state realizzate con tavolati di spessore 12 cm circa.

Durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza di crepe sul soffitto del piano terra ed inoltre era presente un'opera provvisoria a puntello in prossimità dell'accesso alla cantina a come probabile rinforzo del solaio/scala del piano terra (foto in allegato).



Si consiglia di far eseguire analisi strutturali puntuali da un tecnico qualificato al fine di verificare la stabilità dell'edificio.

La cantina è situata sotto al livello del piano di campagna, si accede dalle scale principali dell'edificio. La pavimentazione è in cemento con muri perimetrali in mattone pieno. Sono presenti delle bocche di lupo.

Il piano terreno è caratterizzato dalla pavimentazione in cotto, muri interni intonacati e tinteggiati; il bagno presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica.

Al primo piano i pavimenti sono in graniglia e su parte del piano (corridoio e camere da letto) è stata posata una pavimentazione simil legno. I due bagni presentano rivestimenti e pavimentazione in ceramica.

Contrariamente a quanto indicato in pianta catastale, il locale lavanderia è un servizio igienico completo di sanitari (lavello, doccia, wc e bidet). Si segnala la presenza di tracce di umidità a parete nel locale.

Sono presenti due camini a focolare aperto al piano terra nei locali soggiorno e cucina/sala da pranzo, due stufe situate rispettivamente nel locale cucina/sala da pranzo e nel pianerottolo di sbarco al piano primo. Inoltre è presente una caldaia murale da interno e termosifoni in ghisa, presenti sui due piani fuori terra e regolati dal termostato di zona. Al piano primo sulla facciata è presente un box chiuso che si presume contenga una caldaia murale da esterno; non è stato possibile verificarne il funzionamento, sono comunque presenti le tubazioni di presa aria e scarico fumi.

L'impianto di condizionamento (non è stato possibile verificarne il funzionamento) è presente solamente nel locale soggiorno ed in cucina/sala da pranzo, con le unità esterne poste nella facciata lato ovest.

L'impianto elettrico si presenta prevalentemente sottotraccia e sono presenti comandi per i punti luci e le prese di tutta l'abitazione. Non è stato possibile recuperare eventuali dichiarazioni di conformità degli impianti a servizio dell'unità immobiliare né tantomeno schemi della progettazione o distribuzione.

Gli infissi dello stabile sono in legno con doppio vetro e persiane.

In occasione del sopralluogo si sono riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale, ovvero si riscontravano differenze nei prospetti, nell'indicazione dell'altezza interna e nella distribuzione interna degli spazi dell'unità immobiliare.



L'altezza interna indicata sulla planimetria catastale è di 270 cm, mentre al piano terra è stata rilevata nel locale soggiorno/cucina H.265 al travetto, H.280 cm all'intradosso e al piano primo di H. 291,5 sotto trave e H. 300,9 all'intradosso.

All'esterno, verso il lato est dell'edificio, si riscontrava la presenza di una tettoia con struttura portante in legno, copertura in coppi e pilastri in mattone pieno che va ad innestarsi sul balcone del piano primo lato nord-est.

Inoltre si segnala la presenza di un volume aggiuntivo di circa 9 mc verso il lato sud-est dove è presente un forno a legna ed una tettoia adiacente utilizzata come deposito.

Il confine tra la particella 277 e la particella di pertinenza dell'unità immobiliare non risultava fisicamente definito.

L'attuale abitazione risulta non essere collegata alla fognatura comunale, indicazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torrazza Coste.



LOTTO 2 – TERRENI/DEPOSITO

rif: integrazione con R.G.E. 493/2021

Per una miglior comprensione descrittiva dei terreni, in quanto allo stato attuale non possiedono confini definiti, di seguito verranno identificati tramite mappe catastali, aerofotogrammetrie sovrapposte e documentazione fotografica.

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO

- Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 151.

Terreno attualmente incolto, presenza di alberi/arbusti a basso medio fusto, visibili dalla Strada Provinciale 38 di percorrenza (punto di vista delle foto scattate).





- Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 178

Attualmente coltivato a viti, visibile dalla Strada Provinciale 38 (punto di vista delle foto scattate).







COMUNE DI CODEVILLA

- **Catasto Terreni: Foglio 11, Particella 7**

Terreno attualmente incolto, situato nei pressi di un'ansa di percorrenza stradale.









COMUNE DI COLLI VERDI (SEZ. RUINO)**- Catasto Fabbricati: Foglio 1, Particelle 130 sub. 3 e Particella 546, Categoria D/ 10**

L'unità immobiliare è situata nel centro della frazione Canavera; comune di Ruino- Colli Verdi si configura come un piccolo stabile/deposito autonomo diroccato ed a rustico, in evidente stato di abbandono.

Il corpo principale (particella 546, senza subalterno) possiede un affaccio ad ovest (ingresso tramite una vecchia saracinesca) ed uno ad est; entrambi si affacciano su cortili di pertinenza.

Allo stato dei luoghi è composto da un piano terra a rustico di altezza 272 cm, ma possiede un altro piano sottotetto (qui l'altezza dal piano terra arriva a circa 610 cm), al quale non è stato possibile accedere a causa di condizioni di sicurezza non adeguate.

Non si ha un riscontro con atti di fabbrica, ma solo tramite una pianta catastale di un unico piano terra. Non si hanno riferimenti del piano sottotetto, il quale possiede due piccole finestrelle sul lato ovest ed una portafinestra (senza balcone) più due altre finestrelle sul lato est.

Oltre al subalterno 546, dal lato est si accede ad un piccolo deposito facente parte della particella 130 (sub. 3), non accessibile sempre per condizioni di sicurezza non adeguate.















- Catasto Terreni: Foglio 1, Particelle 18 e 19

Attualmente coltivato a viti, sullo sfondo si intravede la Strada Provinciale 38.



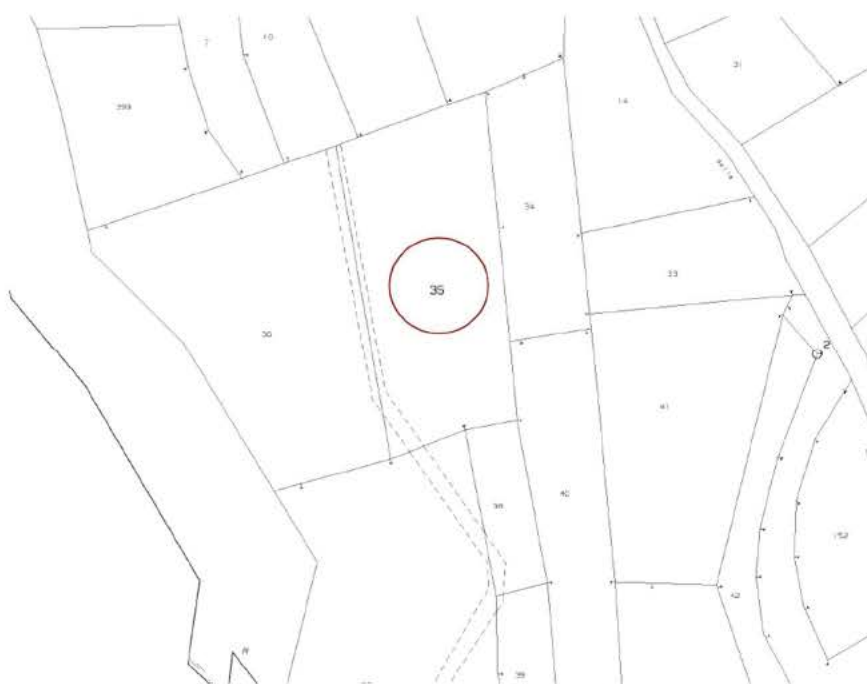






- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 35

Attualmente coltivato a viti, visibile dalla Strada Provinciale 38 (punto di vista delle foto scattate). Si trova all'interno di una riserva di caccia.



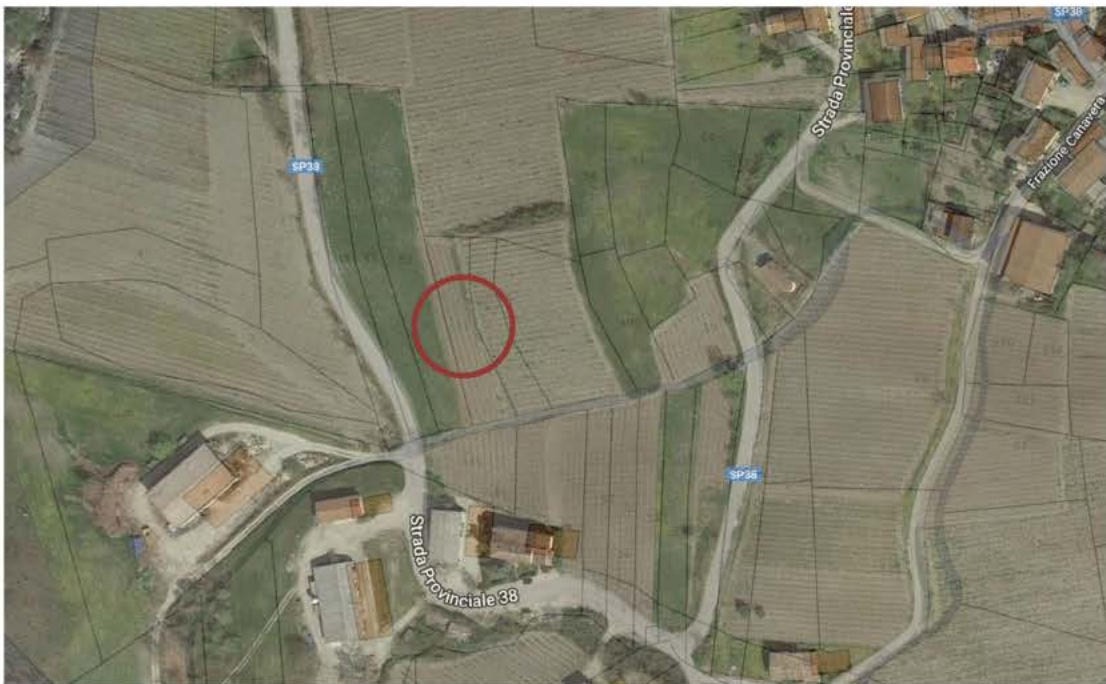




- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 51

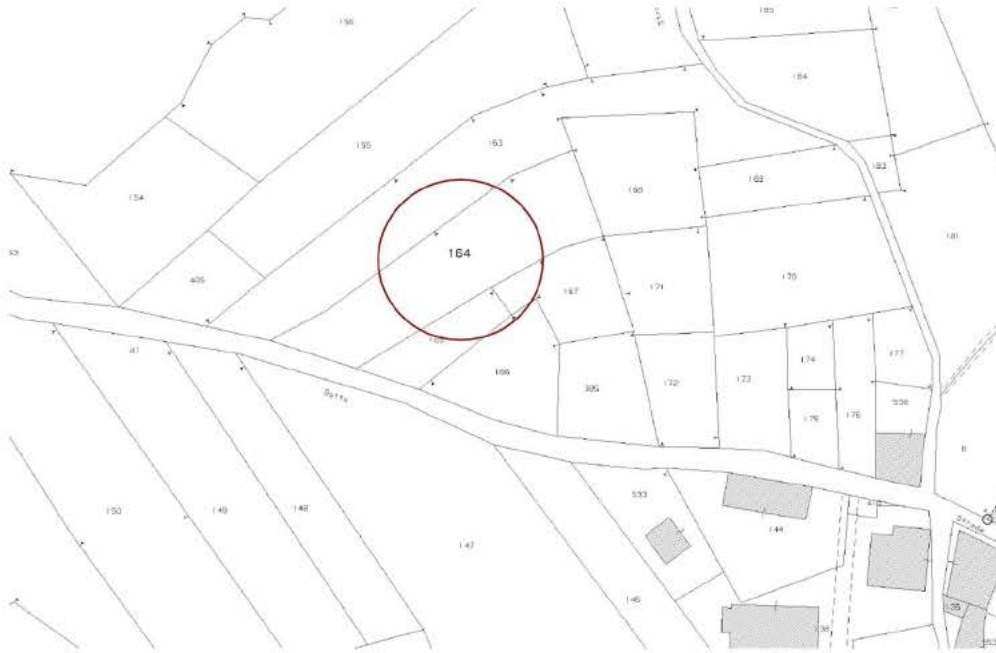
Attualmente coltivato a viti, visibile dalla Strada Provinciale 38 (punti di vista delle foto scattate).

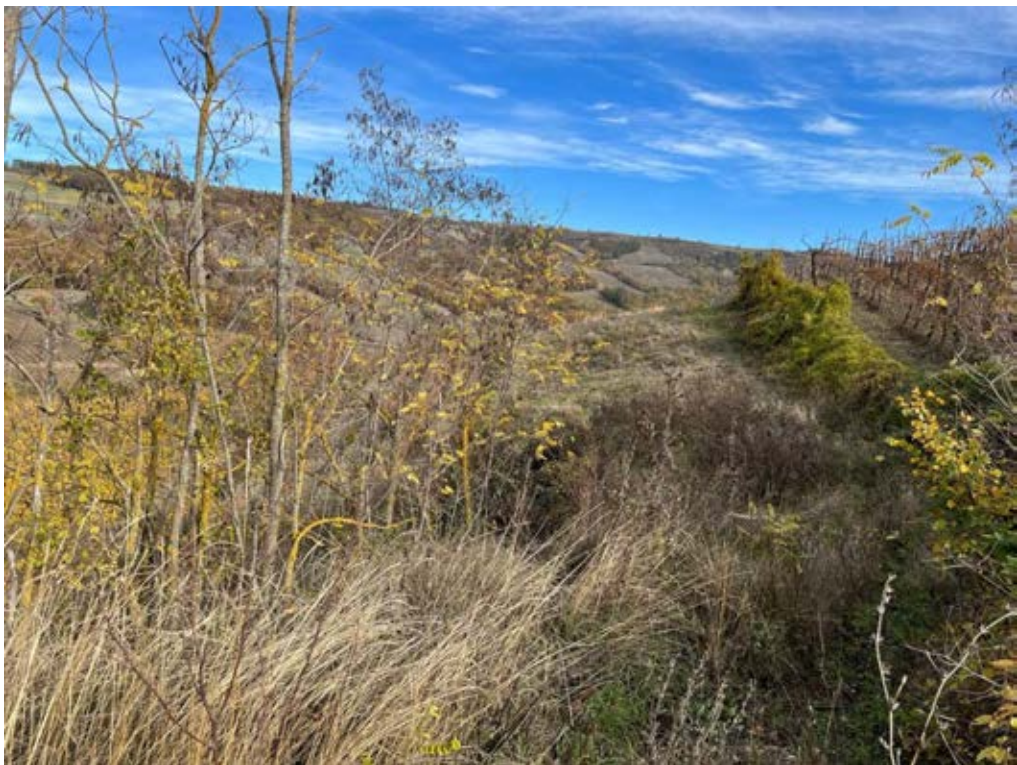




- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 164

Terreno attualmente incolto.

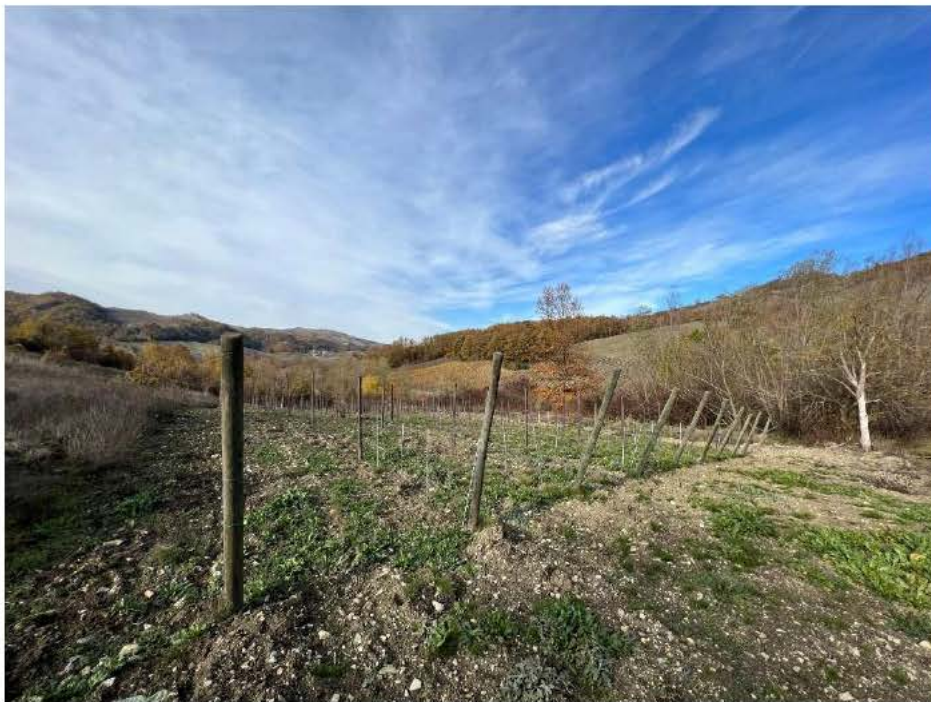




- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 206

Terreno attualmente coltivato a viti.





- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 244, Sub. 2; - Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 245

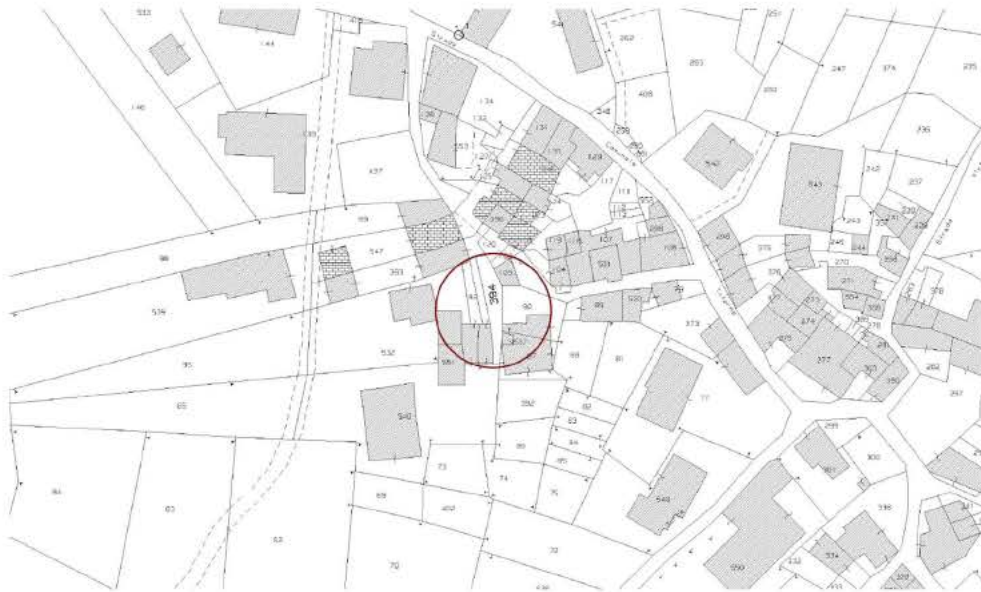
Durante il sopralluogo effettuato con l'esecutato è stato riscontrato un insieme di alberi a basso fusto/arbusti sterpaglie e rottami, ma non è stato individuato un deposito od immobile, così come confermato anche dall'attuale proprietà e come si evince anche dall'aerofotogrammetrico geoportale con sovrapposizione catastale qui sotto.





- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 394**

Corte comune tra immobili di altrui proprietà.

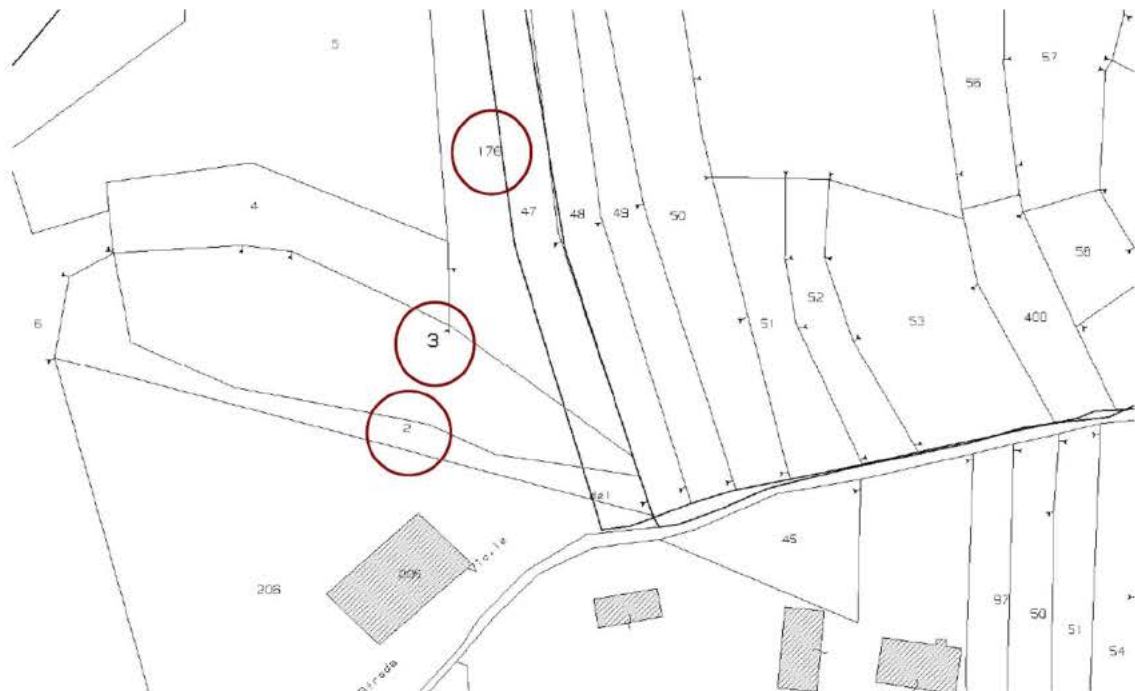






- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 2, 3 e 176**

Attualmente coltivato a viti, visibile dalla Strada Provinciale 38 (punto di vista delle foto scattate).





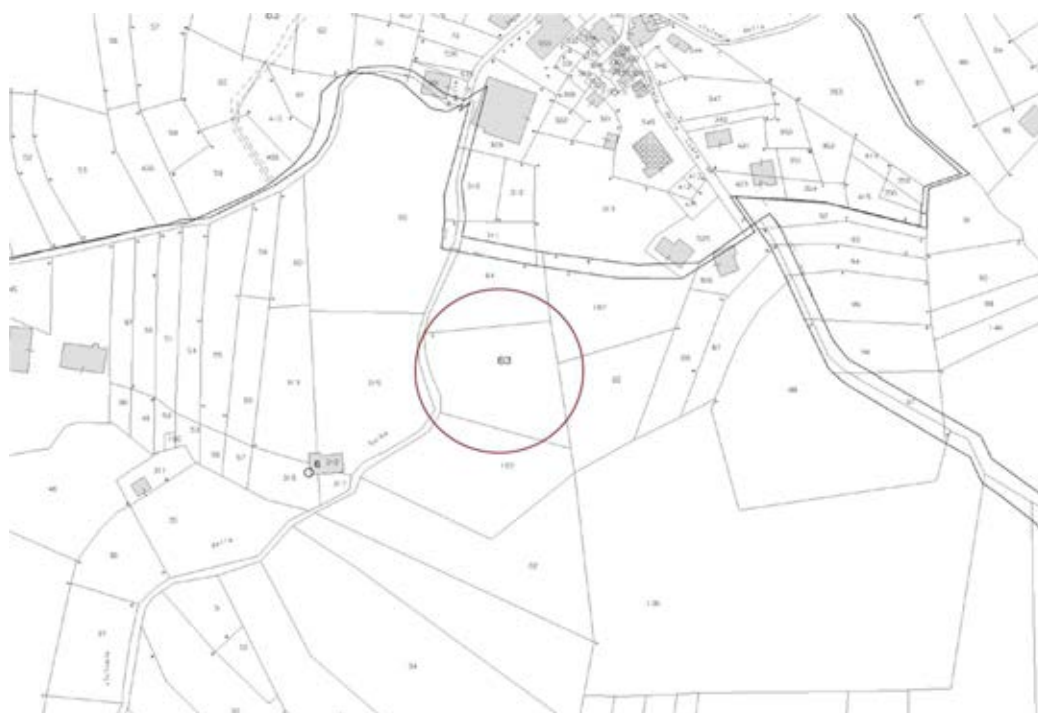




COMUNE DI COLLI VERDI (SEZ. MONTU' BERCHIERELLI)

- Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 63

Terreno libero da sterpaglie, predisposto per la coltivazione a vite.





5- STATO DI POSSESSO

LOTTO 1 – ABITAZIONE

rif: R.G.E. 16/2021

Dalla verifica eseguita presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate risulta essere stato registrato un contratto agrario d’affitto (allegato 5) id. telematico TPQ20T002826000GG tra l’Azienda agricol [REDACTED] il proprietari [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato il 22/11/2020 con registrazione del 02/12/2020 presso l’U.T. di Voghera. La durata del contratto prevede la scadenza il 11/11/2050 con corrispettivo di € 36.000,00 per l’intera durata.

Il nucleo familiare del Si [REDACTED] è così composto: il Signo [REDACTED] la moglie [REDACTED] proprietari [REDACTED] il figli [REDACTED] la figlia minorenni, residenti in Via Marconi 21, Torrazza Coste (PV).

LOTTO 2 – TERRENI/DEPOSITO

rif: integrazione con R.G.E. 493/2021

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO

- Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 151.

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

E’ presente un contratto agrario d’affitto (TN918T000985000UC), insieme ad altre unità immobiliare anch’esse presenti in parte nell’attuale procedura esecutiva, (allegato 5b) tra la mogli [REDACTED] titolare dell’Azienda agricola [REDACTED], e il proprietario sig [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato il 03/04/2018 con protocollo 18051112302332910 registrato in data 11/05/2018 presso gli Uffici delle Agenzie delle Entrate. La durata del contratto prevede la scadenza il 31/12/2037 con corrispettivo di € 1.000,00 annui per tutte le unità indicate.

- Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 178,

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

E’ presente un contratto agrario d’affitto (TN918T000985000UC), insieme ad altre unità immobiliare anch’esse presenti in parte nell’attuale procedura esecutiva, (allegato 6) tra la



mogli [REDACTED] titolare dell'Azienda agricola [REDACTED], e
il proprietario si [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato il 03/04/2018 con protocollo 1805112302332910 registrato in data 11/05/2018 presso gli Uffici delle Agenzie delle Entrate. La durata del contratto prevede la scadenza il 31/12/2037 con corrispettivo di € 1.000,00 annui per tutte le unità indicate.

COMUNE DI CODEVILLA

- **Catasto Terreni: Foglio 11, Particella 7,**

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

E' presente un contratto agrario d'affitto (TN918T000985000UC), insieme ad altre unità immobiliare anch'esse presenti in parte nell'attuale procedura esecutiva, (allegato 6) tra la moglie [REDACTED] titolare dell'Azienda agricol [REDACTED] e il proprietario sig [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato il 03/04/2018 con protocollo 1805112302332910 registrato in data 11/05/2018 presso gli Uffici delle Agenzie delle Entrate. La durata del contratto prevede la scadenza il 31/12/2037 con corrispettivo di € 1.000,00 annui per tutte le unità indicate.

Si precisa che non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del signo [REDACTED] dei figl [REDACTED] [REDACTED] ella signor [REDACTED]

COMUNE DI COLLI VERDI (SEZ. RUINO)

- **Catasto Fabbricati: Foglio 1, Particelle 130 sub. 3 e Particella 546, Categoria D/ 10**

Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

E' presente un contratto agrario d'affitto (TN918T000985000UC), insieme ad altre unità immobiliare anch'esse presenti in parte nell'attuale procedura esecutiva, (allegato 6) tra la moglie [REDACTED] titolare dell'Azienda agricola [REDACTED] e il proprietario si [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato il 03/04/2018 con protocollo 1805112302332910 registrato in data 11/05/2018 presso gli Uffici delle Agenzie delle Entrate. La durata del contratto prevede la scadenza il 31/12/2037 con corrispettivo di € 1.000,00 annui per tutte le unità indicate.



- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 18,

Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

E' presente un contratto agrario d'affitto (TN918T000985000UC), insieme ad altre unità immobiliare anch'esse presenti in parte nell'attuale procedura esecutiva, (allegato 6) tra la mogli [REDACTED] titolare dell'Azienda agricol [REDACTED], e il proprietario sig [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato il 03/04/2018 con protocollo 18051112302332910 registrato in data 11/05/2018 presso gli Uffici delle Agenzie delle Entrate. La durata del contratto prevede la scadenza il 31/12/2037 con corrispettivo di € 1.000,00 annui per tutte le unità indicate.

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 19,

Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

E' presente un contratto agrario d'affitto (TN918T000985000UC), insieme ad altre unità immobiliare anch'esse presenti in parte nell'attuale procedura esecutiva, (allegato 6) tra la moglie [REDACTED] titolare dell'Azienda agricol [REDACTED] e il proprietario sig [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato il 03/04/2018 con protocollo 18051112302332910 registrato in data 11/05/2018 presso gli Uffici delle Agenzie delle Entrate. La durata del contratto prevede la scadenza il 31/12/2037 con corrispettivo di € 1.000,00 annui per tutte le unità indicate.

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 35,

Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

E' presente un contratto agrario d'affitto (TN918T000985000UC), insieme ad altre unità immobiliare anch'esse presenti in parte nell'attuale procedura esecutiva, (allegato 6) tra la mogli [REDACTED] titolare dell'Azienda agricola [REDACTED] e il proprietario sig [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato il 03/04/2018 con protocollo 18051112302332910 registrato in data 11/05/2018 presso gli Uffici delle Agenzie delle Entrate. La durata del contratto prevede la scadenza il 31/12/2037 con corrispettivo di € 1.000,00 annui per tutte le unità indicate.



- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 51,

Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

E' presente un contratto agrario d'affitto (TN918T000985000UC), insieme ad altre unità immobiliare anch'esse presenti in parte nell'attuale procedura esecutiva, (allegato 6) tra la mogli [REDACTED] titolare dell'Azienda agricola [REDACTED] e il proprietario sig [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato il 03/04/2018 con protocollo 18051112302332910 registrato in data 11/05/2018 presso gli Uffici delle Agenzie delle Entrate. La durata del contratto prevede la scadenza il 31/12/2037 con corrispettivo di € 1.000,00 annui per tutte le unità indicate.

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 164,

Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

E' presente un contratto agrario d'affitto (TN918T000985000UC), insieme ad altre unità immobiliare anch'esse presenti in parte nell'attuale procedura esecutiva, (allegato 6) tra la moglie [REDACTED] titolare dell'Azienda agricola [REDACTED] e il proprietario sig [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato il 03/04/2018 con protocollo 18051112302332910 registrato in data 11/05/2018 presso gli Uffici delle Agenzie delle Entrate. La durata del contratto prevede la scadenza il 31/12/2037 con corrispettivo di € 1.000,00 annui per tutte le unità indicate.

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 206,

Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

E' presente un contratto agrario d'affitto (TN918T000985000UC), insieme ad altre unità immobiliare anch'esse presenti in parte nell'attuale procedura esecutiva, (allegato 6) tra la moglie [REDACTED] titolare dell'Azienda agricola [REDACTED] e il proprietario sig [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato il 03/04/2018 con protocollo 18051112302332910 registrato in data 11/05/2018 presso gli Uffici delle Agenzie delle Entrate. La durata del contratto prevede la scadenza il 31/12/2037 con corrispettivo di € 1.000,00 annui per tutte le unità indicate.



- Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 2,

Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

E' presente un contratto agrario d'affitto (TN918T000985000UC), insieme ad altre unità immobiliare anch'esse presenti in parte nell'attuale procedura esecutiva, (allegato 6) tra la moglie [REDACTED] titolare dell'Azienda agricola [REDACTED], e il proprietario sig [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato il 03/04/2018 con protocollo 18051112302332910 registrato in data 11/05/2018 presso gli Uffici delle Agenzie delle Entrate. La durata del contratto prevede la scadenza il 31/12/2037 con corrispettivo di € 1.000,00 annui per tutte le unità indicate.

Si precisa che, quanto al mappale 2 foglio 2 del Comune di Ruino, è stato costituito vincolo di non edificazione ai sensi ai sensi lr 1/2005 per il rilascio di concessioni per costruzione di

[REDACTED]
Registro Generale 7812, Particolare 5083 del 12/08/2005.

- Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 3,

Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

E' presente un contratto agrario d'affitto (TN918T000985000UC), insieme ad altre unità immobiliare anch'esse presenti in parte nell'attuale procedura esecutiva, (allegato 6) tra la moglie [REDACTED] titolare dell'Azienda agricola [REDACTED] e il proprietario sig [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato il 03/04/2018 con protocollo 18051112302332910 registrato in data 11/05/2018 presso gli Uffici delle Agenzie delle Entrate. La durata del contratto prevede la scadenza il 31/12/2037 con corrispettivo di € 1.000,00 annui per tutte le unità indicate.

- Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 176,

Proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni

E' presente un contratto agrario d'affitto (TN918T000985000UC), insieme ad altre unità immobiliare anch'esse presenti in parte nell'attuale procedura esecutiva, (allegato 6) tra la moglie [REDACTED] titolare dell'Azienda agricola [REDACTED] e il proprietario sig [REDACTED]



Il contratto è stato stipulato il 03/04/2018 con protocollo 18051112302332910 registrato in data 11/05/2018 presso gli Uffici delle Agenzie delle Entrate. La durata del contratto prevede la scadenza il 31/12/2037 con corrispettivo di € 1.000,00 annui per tutte le unità indicate.

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 244, Sub. 2,

Proprietà per 1/4 - La visura storica catastale risulta non essere aggiornata in quanto 9/18

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 394,

Proprietà per 1/4 - La visura storica catastale risulta non essere aggiornata in quanto 9/18

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 245,

Proprietà per 1/5 come indicato al catasto, anche se nella successione del padr [REDACTED] inserita la quota di 1/4 (un quarto) del mappale 245 foglio 1, fabb rurale.

La visura storica catastale risulta non essere aggiornata in quanto 1/5 della proprietà al catasto risulta ancora in mano al Sig. [REDACTED] deceduto il 26 novembre 2011.

Pertanto risultano ancora in visura catastale quote di comproprietà sui mappali 245, 394 e 244 sub 2 del signo [REDACTED] in quanto non inserite nella sua dichiarazione di successione.

Secondo ispezioni ipotecarie relative alle altre unità immobiliari (ma non relativa ai mappali 245, 394 e 244 sub 2), nella TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 5799 Registro Generale 8236 con Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 71697/31617 del 28/11/2017, il Sig. [REDACTED] insieme alla Sig.r [REDACTED] (ipoti) hanno tacitamente accettato l'eredità d [REDACTED]



COMUNE DI COLLI VERDI (SEZ. MONTU' BERCHIERELLI)

- Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 63,

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si precisa che esiste riserva di passaggi intermedi non esistenti; il mappale 63, foglio 2, Comune di Colli Verdi, Sezione di Montù Berchielli non risulta inserito nella dichiarazione di successione del signo [REDACTED]

E' presente un contratto agrario d'affitto (TN918T000985000UC), insieme ad altre unità immobiliare anch'esse presenti in parte nell'attuale procedura esecutiva, (allegato 6) tra la mogli [REDACTED] titolare dell'Azienda agricola [REDACTED] e il proprietario sig [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato il 03/04/2018 con protocollo 18051112302332910 registrato in data 11/05/2018 presso gli Uffici delle Agenzie delle Entrate. La durata del contratto prevede la scadenza il 31/12/2037 con corrispettivo di € 1.000,00 annui per tutte le unità indicate.

Come già esposto in precedenza, le successive unità immobiliari/terreni presenti nel **Comune di Colli Verdi (sez. Ruino) qui di seguito elencati** (Foglio 2, Particelle 313, 315, 317, 319) al catasto risultano in piena proprietà per 1/1 al Si [REDACTED] in regime di separazione dei beni, ma le stesse risultano essere state vendute con atto a rogito da parte del Notaio Daniele Manera del 19/09/2017 Rep n. 35189/14163 trascritto Ei Voghera il. 22/09/2017 ed. n.ri 6345/4514 (allegato 3c) .

Si precisa che l'atto non è stato volturato. Le unità sono:

- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 315,**
- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 317,**
- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 319,**
- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 313,**

Il sottoscritto CTU pertanto non terrà conto dei 4 precedenti mappali, in quanto non più riconducibili al Sig [REDACTED]



6 -PRECEDENTI PROPRIETARI

Di seguito i passaggi di proprietà (allegato 6) ventennali riguardanti l'unità immobiliare oggetto della presente relazione:

ABITAZIONE - Foglio 9, mappali 517-519 (graffati)

- 20/10/2000 - Compravendita n. rep. 37.943 di rep. e n. 8.931 di raccolta, registrata il

[REDACTED]

compravendita veniva venduto all'esecutato il terreno identificato con la particella 277 (esclusa dalla presente esecuzione);

Come indicato sull'atto di compravendita, le venditrici divennero proprietarie a seguito di:

- 13/12/1972 - Successione di [REDACTED] a favore delle venditrici di cui sopra, registrata a Voghera (PV) il 12/04/1973 al n. 74 vol. 331 e trascritta il 18/03/1973 ai nn. 1470/17.

Il presente passaggio di proprietà è antecedente il ventennio.

LOTTO 2 - TERRENI/ DEPOSITO

rif: integrazione con R.G.E. 493/2021

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO

- Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 151 e Particella 178

[REDACTED]

Stradella l'11/08/2003 al n. 84 vol. 292, e trascritta a Voghera il 16/09/2003 ai n.ri 7606/5534.

La signora [REDACTED] nata a [REDACTED] aveva rinunciato all'eredità del coniuge, signor [REDACTED] con atto in data 17/07/2003 Rep. n. 46632/12681 a rogito Notaio Maurizio De Blasi di Voghera, registrato a Voghera il 25/07/2003 al n. 1560.

[REDACTED]

pubblicato con verbale a rogito Notaio Maurizio De Blasi di Voghera del 14/11/2012, Rep. N.



66024/27226, registrato a Voghera il 20/11/2012 al n. 3860, così come risulta dalla dichiarazione di successione registrata a Voghera il 31/12/2012 e trascritta il 01/02/2013 ai n.ri 643/479.

- atto di divisione del 28/11/2017 a rogito Maurizio De Blasi di Voghera, Rep n. 71697/31617, registrato a Pavia il 30/11/2017 al nr. 18247 e trascritto a Voghera il 01/12/2017 ai n.ri 8235/5798;

COMUNE DI CODEVILLA

- Catasto Terreni: Foglio 11, Particella 7

- atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Girolamo Accolla di Casteggio del 02/10/2006 Rep. n. 279032/18465, trascritto a Voghera il 12/10/2006 ai n.ri 9324/6273.

COMUNE DI COLLI VERDI (SEZ. RUINO)

- **Catasto Fabbricati: Foglio 1, Particelle 130 sub. 3 e Particella 546, Categoria D/ 10**, provenienza in forza di usucapione così come precisato nell'atto di divisione del 28/11/2017 a rogito Maurizio De Blasi di Voghera, Rep n.71697/31617, registrato a Pavia il 30/11/2017 al n. 18247 e trascritto a Voghera il 01/12/2017 ai n.ri 8235/5798.

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particelle 18, 19, 35, 51, 164, 206; Foglio 2, Particelle 2, 3, 176

- quota di 1/4 per successione ab intestato del signo ██████████

- quota di 1/4 successione testamentaria del signo ██████████

- atto di divisione del 28/11/2017 a rogito Maurizio De Blasi di Voghera, Rep n. 71697/31617, registrato a Pavia il 30/11/2017 al nr. 18247 e trascritto a Voghera il 01/12/2017 ai n.ri 8235/5798.

- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 244, Sub. 2 e Foglio 1, Particella 394

- quota di 1/4 per successione ab intestato del signo ██████████

La visura storica catastale risulta non essere aggiornata in quanto 9/18 della proprietà al catasto risultano ancora in mano al Sig. ██████████ deceduto il 26 novembre 2011.



- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 245

- quota di 1/5 per successione ab intestato del signo [REDACTED]

Proprietà per 1/5 come indicato al catasto, anche se nella successione del padr [REDACTED] inserita la quota di 1/4 (un quarto) del mappale 245 foglio 1, fabb rurale.

La visura storica catastale risulta non essere aggiornata in quanto 1/5 della proprietà al catasto risulta ancora in mano al Si [REDACTED] deceduto il 26 novembre 2011.

Pertanto risultano ancora in visura catastale quote di comproprietà sui mappali 245, 394 e 244 sub 2 del signo [REDACTED] in quanto non inserite nella sua dichiarazione di successione.

Secondo ispezioni ipotecarie relative alle altre unità immobiliari (ma non relativa ai mappali 245, 394 e 244 sub 2), nella TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 5799 Registro Generale 8236 con Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 71697/31617 del 28/11/2017, il Sig. [REDACTED] insieme alla Sig.ra [REDACTED] (nipoti) hanno tacitamente accettato l'eredità d [REDACTED]

COMUNE DI COLLI VERDI (SEZ. MONTU' BERCHIERELLI)

- Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 63

- quota di 1/4 per successione ab intestato del signo [REDACTED]

- quota di 1/4 per successione ab intestato del signo [REDACTED]

- atto di divisione del 28/11/2017 a rogito Maurizio De Blasi di Voghera, Rep n. 71697/31617, registrato a Pavia il 30/11/2017 al nr. 18247 e trascritto a Voghera il 01/12/2017 ai n.ri 8235/5798;

Si precisa che il mappale 63, foglio 2, Comune di Colli Verdi, Sezione di Montù Berchielli non risulta inserito nella dichiarazione di successione del signo [REDACTED]



7 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

LOTTO 1 – ABITAZIONE

rif: R.G.E. 16/2021

7.1 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Oneri di natura condominiale: Sull'immobile non gravano spese condominiali

- **Attualmente non sono presenti vincoli ma si ritiene opportuno indicare fin da ora che potrebbe essere necessario costituire una servitù di passaggio sulla particella confinante n. 277 così da poter accedere all'edificio ricadente sul foglio 9 e particelle graffate 517-519 (come indicato sull'atto di compravendita n. rep. 37.943 di rep., n. 8.931 di raccolta, registrata il 27/10/2000).**

7.2 – Regolarità edilizia del bene eseguito

Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Torrazza Coste (PV) per le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

ABITAZIONE - Foglio 9, mappali 517-519 (graffati)

CONFORMITÀ URBANISTICA: non conforme

In un primo momento le pratiche edilizie, fornite dall'ufficio tecnico comunale a seguito della richiesta di accesso atti e relativo incontro, riguardavano mappali diversi rispetto a quelli oggetto della presente stima, non fornendo alcuna pratica inerente al bene eseguito.

A seguito del sopralluogo svolto in data 30/10/2021, il proprietario forniva la seguente documentazione che non risultava nell'accesso atti svolto presso l'U.T. il 17/03/2022:

Denuncia di Inizio Attività n. 5459 del 15/11/2000 per modifiche interne e sistemazione tetto (allegato 7a).

Con integrazione al RGE 493.2021 ed ulteriori indagini successive effettuate dal Comune stesso su sollecito del sottoscritto CTU, si è finalmente riuscito ad ottenere dal Comune di



Torrazza Coste, la Denuncia di Inizio Attività n. 5459, senza però acquisire ulteriore documentazione o atti di fabbrica, né agibilità.

Gli elaborati grafici allegati alla presente DIA si presentano in gran parte difformi dallo stato attuale. A parte qualche analogia nelle partizioni interne, gli elaborati si presentano difformi nelle partizioni interne ma anche nel numero, nella posizione e dimensione delle finestre esterne.

Il portico esterno ed il volume forno a legna/tettoia, entrambi completamente integrati ed addossati all'immobile nello stato dei luoghi, non sono rappresentati all'interno della DIA.

Si ritiene pertanto non verificata la regolarità edilizia delle suddette opere.

Durante questo ulteriore accesso agli atti è inoltre emerso il fatto che l'attuale abitazione non risulti essere collegata alla fognatura comunale.

Per la poca documentazione ottenuta e per le diverse irregolarità presenti su più ambiti, si demanda richiesta agli opportuni uffici tecnici competenti nell'individuare le possibilità di regolarizzare le pendenze presenti, i cui costi saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si individua in ogni caso una coerente decurtazione all'interno della stima effettuata per l'immobile.

CONFORMITÀ CATASTALE: non conforme.

Dal confronto tra la pianta catastale depositata in data 20/09/2000 (prot. n. T205711) e lo stato dei luoghi esaminati in fase di sopralluogo, si sono potute appurare le seguenti difformità (allegato 7b):

PIANO INTERRATO (cantina):

- Presenti “bocche di lupo” indicate erroneamente o non rappresentate graficamente e con posizioni difformi;
- Errata indicazione in pianta di finestra sul vano scale.

PIANO TERRA:

- Errata indicazione della destinazione d'uso del locale sgombero in quanto attualmente adibito a camera da letto con bagno di pertinenza esclusiva;



- Creazione di servizi igienici a servizio della camera di cui al punto precedente;
- Errata indicazione in pianta di 2 portafinestre al posto di finestra nel locale sgombero/attuale camera e nell'attuale locale pranzo;
- Errata indicazione in pianta di finestra sul vano scale;
- Demolizione del tramezzo nel locale indicato come "camera" e rilevato come soggiorno che rendono lo spazio tutt'uno con l'ex corridoio;
- Chiusura di una finestra nel locale soggiorno, sulla facciata ovest;
- Demolizione/costruzione di parte della parete di separazione tra locale cucina e attuale sala pranzo.

PIANO PRIMO

- Errata destinazione d'uso dei locali, in quanto in fase di sopralluogo si è riscontrato che la lavanderia è adibita anche a servizi igienici;
- Errata indicazione di finestra al posto di portafinestra e viceversa nella camera ovest e nel locale sgombero;
- Assenza di tre serramenti (indicati invece graficamente); nello specifico si tratta di finestra sul vano scala e di due finestre nei due corridoi ovest, sia sul lato sud che nord rispetto al vano scala;
- Posizione leggermente diversa rispetto alla stanza di due portafinestre;
- Il tramezzo di separazione tra una camera e il wc è stato spostato ingrandendo quest'ultimo;
- È stato creato un disimpegno interno alla camera lato sud in modo da ottenere un accesso diretto al bagno privato;

ESTERNO

- Si è riscontrata la presenza di n.1 volume lato sud dove è installato un forno a legna.
- All'esterno dell'edificio è presente una tettoia lato est ed una sul lato sud (confinante con il forno a legna) che non sono rappresentate in pianta né tantomeno nell'estratto di mappa (catasto terreni).

Si precisa che le difformità sopra riportate si possono considerare come modifiche essenziali al fine della conformità catastale in quanto alterano la consistenza dell'immobile.



In occasione del sopralluogo la proprietà ha fornito brevi mano una scheda catastale non rasterizzata (allegato 2) con n° di protocollo 176636 che riportava la situazione al piano terra **differente da quanto riportato dalla documentazione presente in banca dati**; la data del protocollo indicata (20/09/2000) era la medesima di quella presente e rasterizzata a catasto. Il presente CTU si limiterà a tener conto solamente della documentazione ottenuta dalla piattaforma catastale dell’Agenzia delle Entrate.

Al fine di aggiornare la situazione si stimano costi comprensivi di parcella tecnica (catasto terreni e fabbricati) e spese amministrative pari a € 3.000,00.

LOTTO 2 - DEPOSITO

rif: integrazione con R.G.E. 493/2021

COMUNE DI COLLI VERDI (SEZ. RUINO)

- Catasto Fabbricati: Foglio 1, Particelle 130 sub. 3 e Particella 546, Categoria D/ 10.

CONFORMITÀ URBANISTICA: non verificabile

E’ stato effettuato un accesso agli atti per l’immobile in questione. Le pratiche edilizie consegnate dal Comune di Colli Verdi si riferivano a mappali diversi.

Non è pertanto possibile verificare la conformità urbanistica.

CONFORMITÀ CATASTALE: diffornità, stato a rustico.

E’ presente un’unica pianta catastale della particella 546 (senza subalterno), in cui all’interno è inserita la porzione di immobile con particella 130, sub. 3.

All’interno del piano terra a rustico, si trova un’apertura del solaio a soffitto per l’accesso alla parte di sottotetto.

Non si hanno riferimenti del piano sottotetto, il quale possiede due piccole finestrelle sul lato ovest; una portafinestra (senza balcone) più due altre finestrelle sul lato est.

Al piano terra è presente un piccolo muretto interno non finito e non presente in pianta castale; l’immobile si trova in completo stato di abbandono. L’altezza interna rilevata a rustico è di 272 cm.



- Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 394.

Corte tra unità abitative di altrui proprietà.

Dalle ispezioni ipotecarie ventennali non risulta uno storico con eventuali indicazioni di servitù di passaggio.

Per tutti i terreni sono stati richiesti dei **Certificati di Destinazione Urbanistica** ai rispettivi Comuni ed allegati alla presente perizia.

8 – FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Si indicano di seguito le formalità a carico del bene oggetto di pignoramento da doversi cancellare affinché non siano opponibili ad un eventuale acquirente:

LOTTO 1 – ABITAZIONE

rif: R.G.E. 16/2021

ABITAZIONE - Foglio 9, mappali 517-519 (graffati)

- ISCRIZIONE del 23/07/2008 - Registro Particolare 1115 Registro Generale 6410
Pubblico ufficiale ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO
Repertorio 285033/20149 del 26/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Presenza graffati
- TRASCRIZIONE del 10/02/2021 - Registro Particolare 765 Registro Generale 982
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI
Repertorio 156 del 14/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati



LOTTO 2 – TERRENI/ DEPOSITO

rif: integrazione con R.G.E. 493/2021

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO

- Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 151 e Particella 178

- TRASCRIZIONE del 16/09/2003 - Registro Particolare 5534 Registro Generale 7606 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/292 del 11/08/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Eredi i figli a seguito della rinuncia da parte del coniuge ██████████ con atto not. De Blasi reg. Voghera 25/07/03 n. 1560.

- TRASCRIZIONE del 01/02/2013 - Registro Particolare 479 Registro Generale 643 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1520/9990 del 31/12/2012

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Eredi i nipoti in linea collaterale per testamento notaio De Blasi reg.to n. 3860/2012

- TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 5798 Registro Generale 8235 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 71697/31617 del 28/11/2017

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 5799 Registro Generale 8236

Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 71697/31617 del 28/11/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 7435 Registro Generale 9656

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 875 del 01/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI CODEVILLA

- Catasto Terreni: Foglio 11, Particella 7

- TRASCRIZIONE del 22/11/2005 - Registro Particolare 6670 Registro Generale 10574 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 28/670 del 28/09/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Soggetti a favore coniuge e figli.

- TRASCRIZIONE del 12/10/2006 - Registro Particolare 6273 Registro Generale 9324 Pubblico ufficiale ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO Repertorio 279032/18465 del 02/10/2006



ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 31/12/2008 - Registro Particolare 1857 Registro Generale 10760

Pubblico ufficiale ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO Repertorio 286133/20543 del 09/12/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1090 del 27/09/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 7435 Registro Generale 9656 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 875 del 01/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI COLLI VERDI (SEZ. RUINO)

- **Catasto Fabbricati: Foglio 1, Particelle 130 sub. 3 e Particella 546, Categoria D/ 10**

- TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 5798 Registro Generale 8235

Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 71697/31617 del 28/11/2017

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE – (provenienza in forza di usucapione vedere note ispezione ipotecaria in allegato).

- TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 5799 Registro Generale 8236 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 71697/31617 del 28/11/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 7435 Registro Generale 9656 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 875 del 01/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Catasto Terreni correlato: Foglio 1, Particelle 130**

- TRASCRIZIONE del 16/09/2003 - Registro Particolare 5534 Registro Generale 7606 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/292 del 11/08/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- TRASCRIZIONE del 17/03/2007 - Registro Particolare 1632 Registro Generale 2460 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 25/308 del 14/12/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



Eredi i figli a seguito della rinuncia da parte del coniug ██████████ con verbale Tribunale di Voghera reg. 7.2.2006 n. 119 serie 4

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 18, Particella 19, Particella 51, Particella 164 Particella 206; Foglio 2, Particella 3.**

- TRASCRIZIONE del 16/09/2003 - Registro Particolare 5534 Registro Generale 7606 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/292 del 11/08/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Eredi i figli a seguito della rinuncia da parte del coniuge ██████████ con atto not. De Blasi reg. Voghera 25/07/03 n. 1560.

- TRASCRIZIONE del 01/02/2013 - Registro Particolare 479 Registro Generale 643 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1520/9990 del 31/12/2012

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Eredi i nipoti in linea collaterale per testamento notaio De Blasi reg.to n. 3860/2012

- TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 5798 Registro Generale 8235 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 71697/31617 del 28/11/2017

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 5799 Registro Generale 8236

Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 71697/31617 del 28/11/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 7435 Registro Generale 9656

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 875 del 01/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 35**

- TRASCRIZIONE del 16/09/2003 - Registro Particolare 5534 Registro Generale 7606 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/292 del 11/08/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Eredi i figli a seguito della rinuncia da parte del coniug ██████████ con atto not. De Blasi reg. Voghera 25/07/03 n. 1560.



- TRASCRIZIONE del 01/02/2013 - Registro Particolare 479 Registro Generale 643 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1520/9990 del 31/12/2012

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Eredi i nipoti in linea collaterale per testamento notaio De Blasi reg.to n. 3860/2012

- TRASCRIZIONE del 25/07/2017 - Registro Particolare 3785 Registro Generale 5267

Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Repertorio 76317/41282 del 01/07/2017

ATTO TRA VIVI - RINUNZIA

- TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 5798 Registro Generale 8235 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 71697/31617 del 28/11/2017

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 5799 Registro Generale 8236

Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 71697/31617 del 28/11/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 7435 Registro Generale 9656

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 875 del 01/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 2

- TRASCRIZIONE del 16/09/2003 - Registro Particolare 5534 Registro Generale 7606 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/292 del 11/08/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Eredi i figli a seguito della rinuncia da parte del coniuge [REDACTED] con atto not. De Blasi reg. Voghera 25/07/03 n. 1560.

- TRASCRIZIONE del 12/08/2005 - Registro Particolare 5083 Registro Generale 7812

Pubblico ufficiale BOIOCCHI MARCO Repertorio 9161 del 21/07/2005

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

E' stato vincolato alla non edificazione ai sensi lr 1/2005 per il rilascio di concessioni per costruzione di fabbricati per ricovero attrezzi agricoli ed abitazione dei salariati della ditta Marazza Simone Arturo affittuario dei fondi.

- TRASCRIZIONE del 01/02/2013 - Registro Particolare 479 Registro Generale 643 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1520/9990 del 31/12/2012



ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Eredi i nipoti in linea collaterale per testamento notaio De Blasi reg.to n. 3860/2012

- TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 5798 Registro Generale 8235 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 71697/31617 del 28/11/2017

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 5799 Registro Generale 8236 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 71697/31617 del 28/11/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 7435 Registro Generale 9656 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 875 del 01/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 176

- TRASCRIZIONE del 16/09/2003 - Registro Particolare 5534 Registro Generale 7606 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/292 del 11/08/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Eredi i figli a seguito della rinuncia da parte del coniug ██████████ con atto not. De Blasi reg. Voghera 25/07/03 n. 1560.

- TRASCRIZIONE del 16/10/2008 - Registro Particolare 6108 Registro Generale 8585 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 4/317 del 12/08/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Erede il figlio

- TRASCRIZIONE del 01/02/2013 - Registro Particolare 479 Registro Generale 643 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1520/9990 del 31/12/2012

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Eredi i nipoti in linea collaterale per testamento notaio De Blasi reg.to n. 3860/2012

- TRASCRIZIONE del 05/11/2013 - Registro Particolare 4920 Registro Generale 6383 Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Repertorio 70083/35888 del 16/10/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- TRASCRIZIONE del 12/12/2013 - Registro Particolare 5589 Registro Generale 7214 Pubblico ufficiale STRADELLA Repertorio 541/9990 del 21/10/2013



ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Erede il nipote collaterale

- TRASCRIZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 3133 Registro Generale 4056

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 541/9990 del 21/10/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Erede il nipote collaterale

- TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 5798 Registro Generale 8235 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 71697/31617 del 28/11/2017

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 5799 Registro Generale 8236

Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 71697/31617 del 28/11/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 7435 Registro Generale 9656

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 875 del 01/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 244, Sub. 2**

- TRASCRIZIONE del 16/09/2003 - Registro Particolare 5534 Registro Generale 7606

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/292 del 11/08/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 7435 Registro Generale 9656

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 875 del 01/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 394**

- TRASCRIZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 7435 Registro Generale 9656

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 875 del 01/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 245**



- TRASCRIZIONE del 16/09/2003 - Registro Particolare 5534 Registro Generale 7606

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/292 del 11/08/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- TRASCRIZIONE del 18/03/2004 - Registro Particolare 1748 Registro Generale 2503

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 6/295 del 28/01/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Testamento olografo not. Caridi reg. Voghera 24/11/03 n. 2342 erede il nipote.

- TRASCRIZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 7435 Registro Generale 9656

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 875 del 01/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI COLLI VERDI (SEZ. MONTU' BERCHIERELLI)

- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 63**

- TRASCRIZIONE del 09/12/2021 - Registro Particolare 7435 Registro Generale 9656

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 875 del 01/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9- CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI

Si precisa che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (punto 3/b) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.



10 – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**LOTTO 1 – ABITAZIONE****rif: R.G.E. 16/2021****ABITAZIONE - Foglio 9, mappali 517-519 (graffati)**

Durante il sopralluogo l'unità immobiliare è stata oggetto di rilievi di verifica dimensionale, a seguito dei quali si evidenziano i seguenti dati:

Superficie commerciale immobile:

- Abitazione (pT/P1) cm.....	295,54 mq
- balconi.....	38,00 mq x 0,30= 11,40 mq
- cantinato.....	39,23 mq x 0,25= 9,81 mq
- terreno (fino a 25 mq).....	25,00 mq x 0,10= 2,50 mq
- terreno (eccedente 25 mq).....	1670,31 mq x 0,02= 33,41 mq
Totale superficie commerciale.....	<u>352,66 mq</u>
Totale superficie commerciale arrotondata.....	352,70 mq

11 – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima: sintetico comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito agli immobili con simili caratteristiche e di uguale tipologia.

Applicazione del valore medio commerciale per mq (valori OMI):

Comune di Torrazza Coste (PV) – quotazioni relative all'anno 2021 – semestre 2:

Ville e Villini – stato conservativo normale..... 740,00 – 840,00 €/mq

IMMOBILI COMPARATIVI (allegato 9)

#	COMUNE	INDIRIZZO	PREZZO PUBBLICITA'	SCONTO COMPRAV	PREZZO SCONTATO	SUP COMM (mq)	VALORE al mq
1	Torrazza Coste (PV)	n d	160 000,00 €	10%	159 840,00 €	300 mq	533 €/mq
2	Torrazza Coste (PV)	via Voghera	58 000,00 €	10%	57 942,00 €	150 mq	386 €/mq
3	Torrazza Coste (PV)	via Roma	216 000,00 €	10%	215 784,00 €	230 mq	938 €/mq
						VALORE MEDIO	619 €/mq



• Valore abitazione stimato	352,70 mq x 620,00€/mq = 218.674,00 €
• Decurtazione aleatoria per indagine + opere allacciamento fognario (3%) :	- 6.560,22 €
• Spese catastali :	- 3.000,00 €
• Detrazione spese per assenza di garanzia per vizi occulti, allaccio fognario nonché di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati (15%)	- 32.801,10 €
• Stipula dell'atto di servitù di passaggio e realizzazione strada	- 10.000,00 €
	<hr/> <hr/>
Totale decurtazioni	- 52.361,32 €

Valore LOTTO 1 - immobile.....166.312,68 €

VALORE TOTALE IMMOBILI ARROTONDATO.....166.300,00 €

LOTTO 2 - TERRENI/ DEPOSITO

rif: integrazione con R.G.E. 493/2021

Poiché durante il sopralluogo è stato impossibile identificare con certezza i perimetri fisici delle unità immobiliari e calcolarne le relative aree, al fine di indicare un parametro certo si attribuiscono agli stessi lotti le superfici catastali di seguito riportate.

Prendendo come riferimento i valori medi dei terreni agricoli in provincia di Pavia - regione agraria e della zona meridionale dell'Oltrepo Pavese (fonte aggiornata al 2019), come valore si attribuiscono 0,35 €/mq per l'incolto produttivo; 1,05 €/mq per seminativo arborato; mentre dai 2,90 ai 3,20 €/mq per i vigneti, confrontando le offerte sul mercato, la dimensione dei vari lotti e la disposizione/dislocazione degli stessi.

COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO

- **Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 151**, Qualità: incolt. prod., Classe 3, Superficie are 20 ca 66 = 2.066,00 mq **723, 10€**
- **Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 178**, Qualità: vigneto, Classe 3, Superficie are 26 ca 68 = 2.668,00 mq **8.537,60 €**



COMUNE DI CODEVILLA

- **Catasto Terreni: Foglio 11, Particella 7**, Qualità: vigneto, Classe 1, Superficie are 23 ca 11 =
2.311,00 mq **7.395,20 €**

COMUNE DI COLLI VERDI (SEZ. RUINO)

- **Catasto Fabbricati: Foglio 1, Particelle 130 sub. 3 e Particella 546, Categoria D/ 10**, circa
65,00 mq circa al piano terra **9.750,00 €**

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 18**, Qualità: vigneto, Classe 3, Superficie are 08 ca 52=
852,00 mq **2.726,40 €**

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 19**, Qualità: vigneto, Classe 3, Superficie are 13 ca 66=
1.366,00 mq **4.371,20 €**

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 35**, Qualità: semin. arbor, Classe 5, Superficie are 18
ca 84= 1.884,00 mq **1.978,20 €**

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 51**, Qualità: vigneto, Classe 3, Superficie are 11 ca 10=
1.110,00 mq **3.552,00 €**

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 164**, Qualità: vigneto, Classe 2, Superficie are 09 ca
81= 981,00 mq **2.844,90 €**

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 206**, Qualità: seminativo, Classe 4, Superficie are 21
ca 87= 2.187,00 mq **2.952,45 €**

- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 2**, Qualità: vigneto, Classe 2, Superficie are 13 ca 13
=1.313,00 mq **4.201,60 €**

- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 3**, Qualità: vigneto, Classe 2, Superficie are 34 ca 42=
3.442,00 mq **11.014,40 €**



- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 176**, Qualità: vigneto, Classe 2, Superficie are 31 ca
42= 3.142,00 mq **10.054,40 €**

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 244, Sub. 2 + Particella 245** Qualità: area rurale,
Superficie are 00 ca 00+ Superficie are 00 ca 22; Proprietà per 1/4 **200,00 €**

- **Catasto Terreni: Foglio 1, Particella 394**, Qualità: area rurale, Superficie are 00 ca 72;
Proprietà per 1/4 **350,00 €**

COMUNE DI COLLI VERDI (SEZ. MONTU' BERCHIERELLI)

- **Catasto Terreni: Foglio 2, Particella 63**, Qualità: vigneto, classe 2, Superficie are 35 ca 75=
3.575,00 mq **11.440,00 €**

Valore LOTTO 2 - terreni/deposito82.091,45 €

Decurtazione vizi occulti 10% (terreni - differenza metratura)
- 8.209,14 €

Adeguamento catastale deposito **- 800,00 €**

VALORE TOTALE LOTTO 2 - terreni/deposito73.082,30 €

VALORE TOTALE LOTTO 2 ARROTONDATO.....73.000,00 €

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per chiarimenti ed integrazioni che eventualmente si rendessero necessari.

Vigevano, 19 dicembre 2022

Il Tecnico Incaricato
Architetto Laura Favazzi



Allegati:

- Rilievo fotografico abitazione (da pag. 82)

allegato 1 - Visure catastali e planimetrie LOTTO 1 - Abitazione

allegato 1b - Visure catastali e planimetrie LOTTO 2 - terreni/deposito

allegato 2 - Ispezioni ipotecarie LOTTO 1 - Abitazione

allegato 3 - Ispezioni ipotecarie LOTTO 2 - terreni/deposito

allegato 3b - Ispezione ipotecaria mappali 313-315-317-319 venduti

allegato 4 - Estratto aerofotogrammetrico LOTTO 1 - Abitazione

allegato 5 - Contratto di locazione LOTTO 1 - Abitazione

allegato 5b - Contratto di locazione LOTTO 2 - terreni/deposito

allegato 6 - Atto di compravendita

allegato 7a - Pratica edilizia LOTTO 1 - Abitazione

allegato 7b - Difformità catastali riscontrate LOTTO 1 - Abitazione

allegato 8 - Consistenze

allegato 9 - CDU Terreni

