

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n. 66/2019 + 128/2019 R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

LOTTO A

Immobili in Pieve del Cairo (PV), Cascina Aurora

LOTTO B

Immobili in Bressana Bottarone, Viale della Resistenza n.69 (Fabbricati strumentali a servizio dell'azienda agricola)

LOTTO C

Immobili in Bressana Bottarone, Viale della Resistenza n.69 (fabbricato di abitazione padronale di azienda agricola)

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rocca

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

AGGIORNAMENTO AL 13-03-2024
l'aggiornamento è riportato in colore rosso

Tecnico Incaricato: Geom. Marco Assale

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n.3243

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia

Iscritto all'albo dei Certificatori Energetici Regione Lombardia n.3453

Iscritto Elenco Ministero dell' Interno legge 7-12-84 n.818 codice PV03243G00146

Studio in Voghera (PV) – via Volturno n.59

tel.0383/649267- fax 0383/649267

E-mail geom.assale@gmail.com – Pec marco.assale@geopec.it

Premessa :

in data 29-10-2019 il sottoscritto ha redatto una relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione n. 66/2019 + 128/2019 R.GE.

in data:

- in data 13-9-2023 ha ricevuto la PEC da parte dell'avv. Daniela D'Orazio (allegata in copia) di richiesta di deposito dell'elaborato peritale di aggiornamento rispetto a quello depositato il 30-10-2019 come da verbale di udienza del 21-3-2023
- detto verbale di udienza del 21-3-2023 per problemi informatici non era a conoscenza dello scrivente
- in data 15-9-2023 il sottoscritto ha richiesto motivata proroga alla consegna dell'elaborato
- in data 15-9-2023 l'Illustrissimo Signor Giudice ha concesso proroga per la consegna dell'elaborato peritale il 31-12-2023
- in data 13-12-2023 il sottoscritto ha richiesto nuova proroga dovuta alla mancata possibilità di accesso alle proprietà in quanto per motivi sanitari (allevamento suini :Focolai di Peste Suina Africana)
- in data 27-12-2023 l'Illustrissimo Signor Giudice ha concesso proroga per la consegna dell'elaborato peritale il 16-3-2024

tutto ciò premesso

il sottoscritto ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- nuovo accesso alle proprietà al fine di verificare variazioni rispetto a quanto visionato nei sopralluoghi avvenuti nell'anno 2019;
- richiesta di aggiornamento presso gli uffici tecnico comunali di nuove pratiche edilizie
- aggiornamento presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pavia Ufficio Provinciale Territorio – Servizio Pubblicità immobiliare di Voghera delle trascrizioni / iscrizioni

pertanto la relazione che segue riprende la relazione del 29-10-2019 riportando **in colore rosso** le modifiche e/o aggiunte sulle base dei sopralluoghi e aggiornamenti effettuati.

Per quanto concerne gli importi di stima vengono riportati nel modo seguente:

- Importi invariati risultano scritti in colore nero
- Importi variati non più validi risultano scritti in colore nero e barrati nel modo seguente
~~Euro 1.000,00~~ (ad esempio)
- Importi variati nuova stima risultano scritti in colore rosso **Euro 1.000,00** (ad esempio)

INDICE

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO A.....	Pag. 7
CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO B.....	Pag. 13
CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO C.....	Pag. 17

LOTTO A

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA.....	Pag. 21
1.1 Azienda agricola.....	Pag. 21
1.1.1 Fabbricati strumentali a servizio dell'azienda agricola.....	Pag. 21
1.1.2 Abitazioni.....	Pag. 21
1.2 Terreni.....	Pag. 22
1.3 Coerenze.....	Pag. 23
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	Pag. 23
2.1 Azienda agricola.....	Pag. 23
2.1.1 Fabbricati strumentali a servizio dell'azienda agricola.....	Pag. 23
2.1.2 Abitazioni	Pag. 26
2.2 Terreni	Pag. 26
2.3 Caratteristiche della zona	Pag. 27
3. STATO DI POSSESSO	Pag. 27
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	Pag. 28
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	Pag. 28
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	Pag. 28
4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali	Pag. 31
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	Pag. 36
6. PRECEDENTI PROPRIETARI.....	Pag. 36
7. PRATICHE EDILIZIE.....	Pag. 38
8. DESCRIZIONE ANALITICA.....	Pag. 42
8.1 Azienda agricola.....	Pag. 42
8.1.1 Fabbricati strumentali a servizio dell'azienda agricola.....	Pag. 42
8.1.2 Abitazioni.....	Pag. 46
8.2 Terreni	Pag. 48
9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI.....	Pag. 50
9.1 AZIENDA AGRICOLA	Pag. 50
9.1.1 Fabbricati strumentali a servizio dell'azienda agricola	Pag. 50
9.1.2 Abitazioni	Pag. 59
10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	Pag. 61
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	Pag. 61
ELENCO ALLEGATI.....	Pag. 66

LOTTO B

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA.....	Pag. 68
1.1 Azienda agricola.....	Pag. 68
1.1.1 Fabbricati strumentali a servizio dell'azienda agricola.....	Pag. 68
1.2 Coerenze.....	Pag. 68
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	Pag. 69
2.1 Azienda agricola.....	Pag. 69
2.1.1 Fabbricati strumentali a servizio dell'azienda agricola.....	Pag. 69
2.2 Caratteristiche della zona	Pag. 71
3. STATO DI POSSESSO	Pag. 72
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	Pag. 73
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	Pag. 73
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	Pag. 73
4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali	Pag. 74
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	Pag. 77
6. PRECEDENTI PROPRIETARI.....	Pag. 77
7. PRATICHE EDILIZIE.....	Pag. 78
8. DESCRIZIONE ANALITICA.....	Pag. 80
8.1 Azienda agricola.....	Pag. 80
8.1.1 Fabbricati strumentali a servizio dell'azienda agricola.....	Pag. 80
9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI.....	Pag. 84
9.1 AZIENDA AGRICOLA	Pag. 84
9.1.1 Fabbricati strumentali a servizio dell'azienda agricola	Pag. 84
10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	Pag. 95
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	Pag. 95
ELENCO ALLEGATI.....	Pag. 99

LOTTO C

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA.....	Pag. 101
1.1 fabbricato di abitazione padronale di azienda agricola per limitazioni d'uso vedi punto 4.1.4.....	Pag. 101
1.1.1 Abitazioni.....	Pag. 101
1.2 Coerenze.....	Pag. 102
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	Pag. 102
2.1 fabbricato di abitazione padronale di azienda agricola per limitazioni d'uso vedi punto 4.1.4.....	Pag. 102
2.1.1 Abitazioni	Pag. 102
2.2 Caratteristiche della zona	Pag. 103
3. STATO DI POSSESSO	Pag. 103
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	Pag. 104
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	Pag. 104
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	Pag. 104
4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali	Pag. 105
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	Pag. 106
6. PRECEDENTI PROPRIETARI.....	Pag. 107
7. PRATICHE EDILIZIE.....	Pag. 108
8. DESCRIZIONE ANALITICA.....	Pag. 108
8.1 Abitazione padronale azienda agricola.....	Pag. 108
8.1.1 Abitazioni.....	Pag. 108
9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI.....	Pag. 112
9.1.1 Abitazioni	Pag. 112
10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	Pag. 117
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	Pag. 118
ELENCO ALLEGATI.....	Pag. 120
RIEPILOGO.....	Pag. 122

LOTTO A

Beni in Pieve del Cairo (PV) - Cascina Aurora

Capannoni - N.C.E.U. Fg. 10 mapp.13 subb.4-7

CONCLUSIONI DEFINITIVE:

1) **Quota di proprietà dei beni pignorati:** quota di proprietà di 1/1 [REDACTED]

----- [REDACTED]

2) **Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto dei beni pignorati:**

quota di proprietà di 1/1 per [REDACTED]

ora -----

Iscrizioni

- iscrizione contro del 27.03.2002 registro particolare 497 registro generale 2470 - pubblico ufficiale: Notaio Lorenzo Stucchi repertorio 137990 del 07.03.2002 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore BANCA SELLA SPA con sede in Biella – C.F. 01709430027, e contro [REDACTED]

----- [REDACTED] er una somma di E.
1.032.914,00 a garanzia del capitale di E. 516.457,00 -

L' iscrizione colpisce i mappali 12-15-16-84-263-264-268 del Foglio 10 dell'NCT e il mappale 13 Subalterni 2-3-4 del Foglio 10 dell'NCEU -

- iscrizione contro del 10.08.2004 registro particolare 2305 registro generale 8465 - pubblico ufficiale: Notaio Lorenzo Stucchi repertorio 150269/47990 del 30.07.2004 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore BANCA SELLA SPA, sede Biella – C.F. 01709430027, e contro [REDACTED]

----- [REDACTED] er una somma di E.
800.000,00 a garanzia del capitale di E. 400.000,00 - L' iscrizione colpisce i mappali 12-15-

16-84-263-264-268 del Foglio 10 dell'NCT e il mappale 13 Subalterni 2-3-4 del Foglio 10 dell'NCEU -

- iscrizione contro del 02.07.2009 registro particolare 1362 registro generale 7133 - pubblico ufficiale: Notaio Paola Baggini repertorio 1858/1460 del 23.06.2009 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore BANCA POPOLARE DI LODI SPA, sede Lodi – C.F. 05754690963, e contro [REDACTED]

[REDACTED] per una somma di E. 376.000,00 a garanzia del capitale di E. 190.000,00 - L' iscrizione colpisce i mappali 12-15-16-84-263-264-268 del Foglio 10 del NCT e il mappale 13 Subalterni 2-3-4 del Foglio 10 dell'NCEU - *annotata di sospensione temporanea del pagamento degli importi in linea capitale del 29.06.2015 registro particolare 689 registro generale 4654 -

- iscrizione contro del 07.02.2014 registro particolare 85 registro generale 870 - pubblico ufficiale: Giudice di Pace di Cuneo repertorio 429/2013 del 08.11.2013 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in -----, CF. -----, per una somma di E. 9.851,15 a garanzia del capitale di E. 3.611,15 - L' iscrizione colpisce il mappale 13 Subalterni 2-3-4-5-7 del Foglio 10 del NCEU -

- iscrizione contro del 23-02-2022 registro particolare 200 registro generale 1434 - pubblico ufficiale: Stucchi Lorenzo notaio repertorio 137990 del 07-03-2002 - ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore Banca Sella SpA – C.F. 01709430027, e contro [REDACTED]

----- [REDACTED] per una somma di E.1.032.914,00 a garanzia del capitale di E. 516.457,00 - L' iscrizione

colpisce il mappale 13 Subalterni 2-3-4 del Foglio 10 del NCEU e mappali 12-84-263-264-268-15-16 del Foglio 10 NCT

Trascrizioni

- trascrizione contro del 29.12.2016 registro particolare 7300 registro generale 10773 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 7354 del 01.08.2016 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore [REDACTED]

La trascrizione colpisce i mappali 12-15-16-84-263-264-268 del Foglio 10 dell'NCT e il mappale 13 Subalterni 2-3-4-7 del Foglio 10 del NCEU -

- trascrizione contro del 21.02.2019 registro particolare 1070 registro generale 1508 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 692 del 29.01.2019 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore BANCA SELLA SPA, sede Biella – C.F. 02224410023, e contro [REDACTED]

----- - La trascrizione colpisce i mappali 12-15-16-84-263-264-268 del Foglio 10 del NCT e il mappale 13 Subalterni 2-3-4-6-7 del Foglio 10 dell'NCEU -

- trascrizione contro del 01.04.2019 registro particolare 1956 registro generale 2746 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 223 del 08.03.2019 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore [REDACTED]

----- [REDACTED] a garanzia di credito di E.
131.061,48 - La trascrizione colpisce i mappali 12-15-16-84-263-264-268 del Foglio 10 dell'NCT e il mappale 13 Subalterni 2-3-4-7 del Foglio 10 del NCEU

Stato di possesso del bene:

Al momento del sopralluogo (26 agosto 2019) l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal Sig. ----- in qualità di coadiuvante della ditta Azienda Agricola ----- s.n.c. di ----- e fratelli.

Al signor ----- è stato richiesto di esibire il titolo in forza del quale occupa i beni : ha mostrato una Scrittura privata per cessione in usufrutto per cessione degli immobili stipulata tra familiari in data 14-11-2017 e un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato tra familiari in data 22-12-2017 .

La prima scrittura si riferisce a tutti i beni pignorati e risulta avere data certa anteriore al pignoramento in quanto sottoscritta in data 14-11-2017 avanti al funzionario incaricato del comune di -----, tale atto pur prevedendo la costituzione di usufrutto sui beni, non risulta trascritto.

Il comodato d'uso fornito dal sig. ----- in sede di sopralluogo riporta il timbro dell' Agenzia delle entrate sportello di Mede ufficio territoriale di Mortara del 29-12-2017, da una verifica presso Agenzia delle Entrate detto documento non risulta presentato (vedi documenti allegati).

Al momento del sopralluogo 1-3-2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal Sig. ----- in qualità di proprietario.

Non risultano contratti di locazione o comodato (vedi dichiarazione agenzia entrate allegata).

Determinazione conclusiva del valore dei beni pignorati ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

Valutazione immobili

immobile	Importo	Coeff. di riduzione	Valore totale
Rustico sub.4 immobile "a"	€ 28.244,30	50%	€. 14.122,15
parte ricostruita	€ 35.000,00	50%	€. 17.000,00
Rustico sub.4 immobile "b"	€ 83.386,00	50%	€. 41.693,00
Rustico sub.4 immobile "c"	€ 108.360,00	50%	€. 54.180,00
Rustico sub.4 immobile "d"	€ 135.135,00	50%	€. 67.567,50
Rustico sub.4 immobile "e"	€ 53.550,00	50%	€. 26.775,00
Rustico sub.4 immobile "f"	€ 128.235,00	-	€ 128.235,00
		80%	€ 102.588,00
Rustico sub.4 immobile "g"	€ 19.003,80	-	€ 19.003,80
			demolito
Rustico sub.4 immobile "h"	€ 206.887,50	-	€ 206.887,50
Rustico sub.4 immobile "k"	€ 147.930,00	-	€ 147.930,00
porzione nuova	€ 550.000,00	30%	€ 165.000,00
porzione solo pilastri	€ 117.600,00	40%	€ 47.040,00
Rustico sub.4 immobile "L"	€ 153.555,00	-	€ 153.555,00
Rustico sub.4 immobile "m"	€ 2.710,40	-	€ 2.710,40
Silos sub.7	€. 37.353,00	-	€. 37.353,00
Abitazione sub.2	€ 57.024,00	-	€. 57.024,00
Abitazione sub.3	€ 33.345,00	-	€. 33.345,00
Terreni	€. 73.840,04	-	€. 73.840,04
	€. 1.268.559,04		€. 1.064.221,39
	€. 1.878.315,00		€. 1.175.271,00

a dedurre:

Spese di aggiornamento catastale:	€. 5.124,00
Diritti catastali	€. 359,00
riduzione per mancanza di garanzie civili	€. 159.633,21
	€. 176.290,65
Prezzo base d'asta.....	€. 899.105,18
	€. 993.497,35

(diconsi euro novecentatremilaquattrocentonovantasette/35).

Criticità Varie:

Il complesso immobiliare è stato realizzato in data anteriore all'anno 1967, successivamente sono stati rilasciati diversi titoli abilitativi per alcuni immobili.

Il C.T.U. tiene a precisare, che la situazione in loco non corrisponde ai titoli abilitativi, vuoi per incompletezza della pratica, vuoi per modifiche successive all'ultimazione dei lavori.

Non è possibile per lo scrivente esprimere i costi per la regolarizzazione delle pratiche edilizie.

La valutazione che segue per gli immobili ove occorre una regolarizzazione delle pratiche edilizie, non essendo possibile allo scrivente esprimere i costi relativi, vengono applicate delle riduzioni esclusivamente in base all'esperienza peritale per casi analoghi, ma non supportata documentalmente.

La situazione catastale non corrisponde allo stato dei luoghi sia al NCT che al NCEU.

Si segnala che in data 15-12-2020 con atto notaio Maria Floccari più avanti descritto la proprietà [REDACTED] è stata trasferita al sig. -----.

LOTTO B

Beni in Bressana Bottarone (PV) - Viale della Resistenza n.69

CONCLUSIONI DEFINITIVE:

1) **Quota di proprietà dei beni pignorati:** (quota di proprietà di 1/1 per [REDACTED]
----- [REDACTED] ora quota di proprietà di 1/1 per -----
-----)

2) **Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto dei beni pignorati:**
quota di proprietà di 1/1 per [REDACTED]
ora quota di proprietà di 1/1 per -----

Iscrizioni

- iscrizione contro del 04.01.2010 registro particolare 2 registro generale 15 - pubblico
ufficiale: Notaio Paola Baggini repertorio n. 2149/1711 del 10.12.2009 - ipoteca volontaria
derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore BANCA POPOLARE DI INTRA
SPA con sede in Verbania – C.F. 00118720036, e contro [REDACTED]
[REDACTED] -----, per una
somma di E. 1.800.000,00 a garanzia del capitale di E. 1.000.000,00 - L' iscrizione colpisce
i subalterni 1-2-3-4-5-6 mapp.80 del Foglio B/8 del NCEU -

Trascrizioni:

- trascrizione contro del 30.12.2016 registro particolare 6346 registro generale 8605 -
pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia repertorio 7354 del 01.08.2016 - atto esecutivo o
cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La trascrizione colpisce i subalterni 5-6-7-8-9-10 mapp.80 del Foglio B/8 dell'NCEU -
- trascrizione contro del 01.04.2019 registro particolare 1595 registro generale 2094 -
pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 223 del

08.03.2019 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ELLI con sede in -----, CF.

----- - La trascrizione colpisce i mappali i sub. 5-6-7-8-9-10 mapp.80 del Foglio B/8 dell'NCEU -

Stato di possesso del bene:

Al momento del sopralluogo (15 ottobre 2019) l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal Sig. ----- in qualità di proprietario della ditta [REDACTED]

[REDACTED]

L'accesso è avvenuto inoltre alla presenza del sig. [REDACTED] nziario Istituto vendite Giudiziarie.

Al momento del sopralluogo 8-2-2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal Sig. ----- in qualità di proprietario.

Risulta un contratto di comodato n.697 registrato Agenzia Entrate Direzione prov., di Pavia ufficio territoriale di Voghera in data 9-8-2019 per l'immobile sito in Bressana Bottarone fg.B/8 mapp.80 sub.12 con durata di anni 4 a partire dal 9-8-2019 (documentazione allegata in copia).

Risulta un contratto di comodato con il n.867 registrato 18-10-2022 presso ufficio di Codogno a decorrere dal 29-9-2022 sino alla richiesta di restituzione a favore del Sig. ----- Filippo per i beni di cui al fg.8 sez.b part 80 sub.-6-8-9-11-12-13 (documentazione allegata in copia)

vedi comunque mail agenzia entrate allegata

Determinazione conclusiva del valore dei beni pignorati ed indicazione sintetica degli

abbattimenti di valore applicati:

Valutazione immobili

immobile	Importo	Coeff. di riduzione	Valore totale
Rustico sub.11 immobile "a"	€ 516.126,00	80%	€ 412.900,80
Rustico sub.11 immobile "b"	€ 516.126,00	80%	€ 412.900,80
Rustico sub.11 immobile "c"	€ 53.191,60	50%	€ 26.595,80
Rustico sub.11 immobile "d"	€ 47.660,00	50%	€ 23.830,00
Rustico sub.11 immobile "e"	€ 12.735,00	50%	€ 6.367,50
Rustico sub.11 immobile "f"	€ 138.806,00	80%	€ 111.044,80
Rustico sub.11 immobile "g"	€ 117.866,00	50%	€ 58.933,00
Rustico sub.11 immobile "h"	€ 278.712,00	50%	€ 139.356,00
		35%	€ 97.549,20
Rustico sub.11 immobile "k"	€ 23.565,50	50%	€ 11.782,75
Rustico sub.11 immobile "L"	€ 40.540,50	50%	€ 20.270,25
		35%	€ 14.189,18
Rustico sub.11 immobile "m"	€ 102.588,20	50%	€ 51.294,10
Silo sub.11 immobile "n"	€ 120.372,00	50%	€ 60.186,00
Silo sub.11 immobile "p"	€ 165.831,25	50%	€ 82.915,63
	€ 2.134.120,05		€ 1.418.377,43
			€ 1.370.489,55

a dedurre:

pratica catastale € 4.484,50

riduzione per mancanza di garanzie civili € 212.756,61 € 205.573,43

Prezzo base d'asta..... € 1.160.431,62

euro unmilione centosessantamilaquattrocentotrentuno/62)

Criticità Varie:

Il C.T.U. tiene a precisare, che la situazione in loco non corrisponde ai titoli abilitativi edilizi.

Non è possibile per lo scrivente esprimere i costi per la regolarizzazione delle pratiche edilizie.

La valutazione che segue per gli immobili ove occorre una regolarizzazione delle pratiche edilizie, non essendo possibile allo scrivente esprimere i costi relativi, vengono applicate delle riduzioni esclusivamente in base all'esperienza peritale per casi analoghi, ma non supportata documentalmente.

La proprietà è stata divisa in lotti: lotto B e lotto C necessita frazionamento catastale per identificazione dei due lotti e parti comuni da porre in vendita.

Il costo del frazionamento catastale e relativo aggiornamento dei due lotti B e C è pari ad Euro 3.500,00 oltre IVA e CPA per un totale di Euro 4.484,50 escluso diritti catastali.

Si segnala che in data 15-12-2020 con atto notaio Maria Floccari più avanti descritto la proprietà Azienda agricola ----- snc di ----- e Fratelli è stata trasferita al sig. -----.

E' dovere dello scrivente segnalare la relazione di servizio del 29-09-2023 regione Lombardia Servizio di vigilanza ecologica Nucleo di Inverno e Monteleone che sottolinea diverse criticità (vedi allegato).

LOTTO C

Beni in Bressana Bottarone (PV) - Viale della Resistenza n.69

CONCLUSIONI DEFINITIVE:

1) **Quota di proprietà dei beni pignorati:** quota di proprietà di 1/1 [REDACTED]
----- [REDACTED]

2) **Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto dei beni pignorati:**
quota di proprietà di 1/1 per [REDACTED]

ora -----

Iscrizioni

- iscrizione contro del 04.01.2010 registro particolare 2 registro generale 15 - pubblico
ufficiale: Notaio Paola Baggini repertorio n. 2149/1711 del 10.12.2009 - ipoteca volontaria
derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore BANCA POPOLARE DI INTRA
SPA con sede in Verbania – C.F. 00118720036, e contro [REDACTED]

[REDACTED] -----, per una
somma di E. 1.800.000,00 a garanzia del capitale di E. 1.000.000,00 -

L'iscrizione colpisce i subalterni 1-2-3-4-5-6 mapp.80 del Foglio B/8 dell'NCEU -

Trascrizioni:

- trascrizione contro del 30.12.2016 registro particolare 6346 registro generale 8605 -
pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia repertorio 7354 del 01.08.2016 - atto esecutivo o
cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore [REDACTED]

[REDACTED] con sede in
-----, CF. -----

La trascrizione colpisce i subalterni 5-6-7-8-9-10 mapp.80 del Foglio B/8 dell'NCEU -

- trascrizione contro del 01.04.2019 registro particolare 1595 registro generale 2094 -
pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 223 del

immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt	Val./mq.	Valore Totale
Sub.6 autorimessa	53,67	1	53,67	€300,00	€ .16.101,00
Sub. 8 abitazione	108,05	1	108,05	€ .300,00	€ . 32.415,00
Sub.9 abitazione	134,63	1	134,63	€ 300,00	€ 40.389,00
balconi	25,14	0,50	12,57	€300,00	3.771,00
Sub.12 abitazione	49,87	1	49,87	€ .800,00	€ .39.896,00
Sub.13 box	45,07	1	45,07	€ .300,00	€ 13.521,00
Totale					€.146.093,00

Viene applicata una riduzione del 10% dovuta alla mancanza di manutenzione e obsolescenza degli immobili €146.093,00 x 90% = € 131.483,70

a dedurre:

riduzione per mancanza di garanzie civili € 21.913,95 € 19.722,56

Prezzo base d'asta.....€ 124.179,05 € 111.761,15

(diconsi centoventiquattromilacentosettantanove/05

eurocentounidicimilasettecentosessantuno/15)

Criticità Varie:

Trattasi di fabbricato in parte ultimato e in parte in corso di costruzione mai ultimato.

La proprietà è stata divisa in lotti: lotto B e lotto C necessita frazionamento catastale per identificazione dei due lotti e parti comuni da porre in vendita.

Il costo del frazionamento catastale e relativo aggiornamento dei due lotti B e C è pari ad Euro 3.500,00 oltre IVA e CPA per un totale di Euro 4.484,50 escluso diritti catastali.

Esecuzione immobiliare n. 66/2019 + 128/2019 R.G.E. G.E. Dott. Francesco Rocca C.T.U. Geom. M. Assale

Si segnala che in data 15-12-2020 con atto notaio Maria Floccari più avanti descritto la proprietà Azienda agricola ----- snc di ----- e Fratelli è stata trasferita al sig. -----.

intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1

ora ----- nato a ----- il ----- c.f. ----- proprietà per 1/1;

1.3 COERENZE

Coerenze alle unità immobiliari N.C.E.U. Fg.10 mapp.13 sub.2-3-4-6-7 e N.C.T. Fg.10 mapp.12-84-264-268-15-16 formanti un sol corpo a partire da Nord proseguendo in senso orario:

Colatore Agognetta, mapp. 85, 99, 60, 83, 97, 14, 269, 265, 7, indi Colatore Agognetta.

Coerenze al Fg.10 mapp.263 a partire da Nord proseguendo in senso orario:

Colatore Agognetta, mapp.7, 262, altra proprietà, indi Colatore Agognetta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 AZIENDA AGRICOLA

2.1.1 FABBRICATI STRUMENTALI A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA

2.1.1.1 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera "a" nell'allegata planimetria)

Porzione di fabbricato adibito ad allevamento suini elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica con fila di pilastri laterale e copertura a falda unica (priva di chiusure perimetrali lungo i lati longitudinali).

Si è indicato porzione in quanto la parte di sud è stata demolita, come pure le divisioni interne rappresentate nella scheda catastale redatta dall'Arch. Fo Giampiero nell'anno 2001.

Sono presenti all'interno alcuni box per ricovero animali. Non sono presenti pavimento grigliato con sottostante fossa per recupero deiezioni animali.

Si precisa che la porzione di edificio precedentemente demolita è stata ricostruita.

2.1.1.2 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera "b" nell'allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento suini elevato ad un piano fuori terra, pianta a doppia

campata con fila di pilastri centrale e copertura a doppia falda: lo spazio risulta suddiviso in box costituiti da bassi muretti in muratura. Le aperture esterne sono prive di serramenti ed eccezione della porta d'ingresso metallica.

Il fabbricato è stato oggetto di un recente intervento di manutenzione consistente nel rifacimento della copertura (piccola e grossa orditura in legno lamellare) con posa di pannelli sandwich.

Non sono presenti pavimento grigliato con sottostante fossa per recupero deiezioni animali.

2.1.1.3 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “c” nell’allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento suini elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a doppia falda. Le aperture esterne sono prive di serramenti ed eccezione della porta d'ingresso metallica.

Sono presenti pavimento grigliato e sottostante fossa per recupero deiezioni animali.

Il fabbricato è stato oggetto di un recente intervento di manutenzione consistente nel rifacimento della copertura (piccola e grossa orditura in legno lamellare) con posa di pannelli sandwich. L'intervento non risulta ancora completamente ultimato.

2.1.1.4 Magazzino - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “d” nell’allegata planimetria)

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a doppia falda, adibito in parte a deposito ed in parte a servizi e locali ad uso ufficio.

2.1.1.5 Magazzino - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “e” nell’allegata planimetria)

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra, pianta suddivisa in locali e copertura a doppia falda, adibito a deposito; sul fronte ovest è presente una tettoia chiusa su due lati.

2.1.1.6 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “f” nell’allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento suini elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata

unica e copertura a doppia falda: lo spazio risulta suddiviso in box costituiti da bassi muretti in muratura.

2.1.1.7 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “g” nell’allegata planimetria)

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra, fatiscente, avente copertura in gran parte assente o crollata. L'edificio a sud è situato in adiacenza all'immobile identificato al subalterno 3 (fronte nord dell'abitazione).

Il fabbricato è stato demolito.

2.1.1.8 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “h” nell’allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento suini, elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a doppia falda, in parte suddiviso in locali.

2.1.1.9 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “k” nell’allegata planimetria)

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a doppia falda; l'edificio è in corso di ristrutturazione e risulta in parte oggetto di demolizione.

Un parte del fabbricato in ampliamento è già stata realizzata, mentre per la restante parte è presente la struttura a pilastri.

2.1.1.10 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 (immobile indicato con la lettera “L” nell’allegata planimetria)

Fabbricato adibito in parte ad allevamento suini ed in parte a magazzino, suddiviso in locali, elevato ad un piano fuori terra, copertura a doppia falda. L'edificio a sud è situato in adiacenza all'immobile identificato al subalterno 2 (fronte nord dell'abitazione).

2.1.1.11 Cabina elettrica - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “m” nell’allegata planimetria)

Fabbricato a torretta adibito a cabina elettrica.

2.1.1.12 Silos di stoccaggio - Fg.10 mapp.13 sub.7

Il subalterno 7 comprende (silos di stoccaggio liquami) ed una vasca

La tettoia di nord risulta demolita alla data del sopralluogo effettuato (26 agosto 2019).

2.1.2 ABITAZIONI

2.1.2.1 Abitazione - Fg.10 mapp.13 sub.2

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra, copertura a doppia falda, adibito ad abitazione: l'unità immobiliare è posta in adiacenza all'immobile identificato al subalterno 4 parte "l" (fronte sud del capannone) e si articola in soggiorno / cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e due camere.

2.1.2.2 Abitazione - Fg.10 mapp.13 sub.3

Fabbricato elevato a due piani fuori terra, copertura a doppia falda, adibito ad abitazione: l'unità immobiliare è posta in adiacenza al subalterno 4 parte "g" (fronte sud del capannone). A piano terra si articola in ingresso, cucina, soggiorno e scala di accesso al piano primo; al piano primo l'abitazione è composta da due camere, bagno e un balcone in lato di sud.

2.2 TERRENI

2.2.1 Terreni - Fg.10 mapp.12-15-16-263-264-268-84

Terreni individuati dal vigente strumento urbanistico (Piano di Governo del Territorio) come aree agricole di prevalente interesse ecologico (articolo n.44 delle Norme tecniche di attuazione del PGT).

2.3 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona

La zona in cui si inserisce il fabbricato è situata a nord-est rispetto all'abitato del Comune di Pieve del Cairo. Il fabbricato si trova in zona agricola priva di costruzioni nelle vicinanze; sono presenti in parte le urbanizzazioni primarie, mentre risultano assenti le secondarie.

Caratteristiche zone limitrofe

Zone scarsamente edificate e urbanizzate, circondate da appezzamenti di terreno in lato di Nord, Est, Sud e Ovest.

Principali collegamenti pubblici

Il comune di Pieve del Cairo è servito da linea di autopullman di collegamento con le principali località limitrofe. Il fabbricato è posizionato come già sopra specificato, in zona periferica non servita da detti servizi.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo (26 agosto 2019) l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal Sig. ----- in qualità di coadiuvante della ditta [REDACTED] -----.

Al signor ----- è stato richiesto di esibire il titolo in forza del quale occupa i beni : ha mostrato una Scrittura privata per cessione in usufrutto per cessione degli immobili stipulata tra familiari in data 14-11-2017 e un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato tra familiari in data 22-12-2017 .

La prima scrittura si riferisce a tutti i beni pignorati e risulta avere data certa anteriore al pignoramento in quanto sottoscritta in data 14-11-2017 avanti al funzionario incaricato del comune di -----, tale atto pur prevedendo la costituzione di usufrutto sui beni, non risulta trascritto.

Il comodato d'uso fornito dal sig. ----- in sede di sopralluogo riporta il timbro dell'Agenzia delle entrate sportello di Mede ufficio territoriale di Mortara del 29-12-2017, da una verifica presso Agenzia delle Entrate detto documento non risulta presentato (vedi documenti allegati).

Al momento del sopralluogo 1-3-2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava

occupato dal Sig. ----- in qualità di proprietario.

Non risultano contratti di locazione o comodato (vedi dichiarazione agenzia entrate allegata).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 02-09-2019, 03-09-2019 e 17-09-2019.

Tale accertamento è avvenuto il giorno 23/02/2024 .

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: vedi patti e servitù di acqua di cui all'atto Notaio Lorenzo Stucchi del 07-03-2002 Rep. 137989 allegato in copia.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

La cancellazione dovrà essere relativa all'immobile oggetto del presente Lotto, gli annotamenti non saranno oggetto di cancellazione.

4.2.1. Iscrizioni:

- iscrizione contro del 27.03.2002 registro particolare 497 registro generale 2470 - pubblico ufficiale: Notaio Lorenzo Stucchi repertorio 137990 del 07.03.2002 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore BANCA SELLA SPA con sede in Biella – C.F. 01709430027, e contro [REDACTED] [REDACTED], CF. -----, per una somma di E. 1.032.914,00 a garanzia del capitale di E. 516.457,00 -

L' iscrizione colpisce i mappali 12-15-16-84-263-264-268 del Foglio 10 dell'NCT e il mappale 13 Subalterni 2-3-4 del Foglio 10 dell'NCEU -

- iscrizione contro del 10.08.2004 registro particolare 2305 registro generale 8465 - pubblico ufficiale: Notaio Lorenzo Stucchi repertorio 150269/47990 del 30.07.2004 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore BANCA SELLA SPA, sede Biella – C.F. 01709430027, e contro [REDACTED] [REDACTED] -----, per una somma di E. 800.000,00 a garanzia del capitale di E. 400.000,00 - L' iscrizione colpisce i mappali 12-15-16-84-263-264-268 del Foglio 10 dell'NCT e il mappale 13 Subalterni 2-3-4 del Foglio 10 dell'NCEU -

- iscrizione contro del 02.07.2009 registro particolare 1362 registro generale 7133 - pubblico ufficiale: Notaio Paola Baggini repertorio 1858/1460 del 23.06.2009 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore BANCA POPOLARE DI LODI SPA, sede Lodi – C.F. 05754690963, e contro [REDACTED] [REDACTED] -----, per una somma di E. 376.000,00 a garanzia del capitale di E. 190.000,00 - L' iscrizione colpisce i mappali 12-15-16-84-263-264-268 del Foglio 10 del NCT e il mappale 13 Subalterni 2-3-4 del Foglio 10 dell'NCEU - *annotata di sospensione temporanea del pagamento degli importi in linea capitale del 29.06.2015 registro particolare 689 registro generale 4654 -

- iscrizione contro del 07.02.2014 registro particolare 85 registro generale 870 - pubblico ufficiale: Giudice di Pace di Cuneo repertorio 429/2013 del 08.11.2013 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore [REDACTED] [REDACTED] -- ----- E FRATELLI con sede in -----, CF. -----, per una somma di E. 9.851,15 a garanzia del capitale di E. 3.611,15 - L' iscrizione colpisce il mappale 13 Subalterni 2-3-4-5-7 del Foglio 10 del NCEU -

- iscrizione contro del 23-02-2022 registro particolare 200 registro generale 1434 - pubblico ufficiale: Stucchi Lorenzo notaio repertorio 137990 del 07-03-2002 - ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore Banca Sella SpA – C.F. 01709430027, e contro [REDACTED] [REDACTED], CF. ----- e -----, per una somma di E.1.032.914,00 a garanzia del capitale di E. 516.457,00 - L' iscrizione colpisce il mappale 13 Subalterni 2-3-4 del Foglio 10 del NCEU e mappali 12-84-263-264-268-15-16 del Foglio 10 NCT

4.2.2. Trascrizioni:

- trascrizione contro del 29.12.2016 registro particolare 7300 registro generale 10773 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 7354 del 01.08.2016 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in sede in -----, CF. ----- -

La trascrizione colpisce i mappali 12-15-16-84-263-264-268 del Foglio 10 dell'NCT e il mappale 13 Subalterni 2-3-4-7 del Foglio 10 del NCEU -

- trascrizione contro del 21.02.2019 registro particolare 1070 registro generale 1508 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 692 del 29.01.2019 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore BANCA SELLA SPA, sede Biella – C.F. 02224410023, e contro [REDACTED] [REDACTED], CF. ----- -

La trascrizione colpisce i mappali 12-15-16-84-263-264-268 del Foglio 10 del NCT e il mappale 13 Subalterni 2-3-4-6-7 del Foglio 10 dell'NCEU -

- trascrizione contro del 01.04.2019 registro particolare 1956 registro generale 2746 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 223 del

08.03.2019 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore

con sede in -----, CF. -----, a garanzia di credito di E. 131.061,48 - La trascrizione colpisce i mappali 12-15-16-84-263-264-268 del Foglio 10 dell'NCT e il mappale 13 Subalterni 2-3-4-7 del Foglio 10 del NCEU

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

Il complesso immobiliare è stato realizzato in data anteriore all'anno 1967, successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi di seguito specificati per ogni singolo immobile.

Il C.T.U. tiene a precisare, come in dettaglio a seguire, che la situazione in loco non corrisponde ai titoli abilitativi sotto esposti, vuoi per incompletezza della pratica, vuoi per modifiche successive all'ultimazione dei lavori.

Non è possibile per lo scrivente esprimere i costi per la regolarizzazione delle pratiche edilizie per i seguenti motivi:

- alcune pratiche risultano prive di inizio lavori, fine lavori e richiesta di agibilità (quindi prive di un soggetto abilitato che ha seguito la direzione lavori)
- relativamente ad alcuni lavori effettuati non è presente certificazione strutturale rilasciata da tecnico abilitato, certificazione impianti
- in particolare la pratica indicata al punto n.5 seguente è ancora da definire da parte dell'ufficio competente anche in termini di sanzioni

1) Riferite a fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera "d" nell'allegata planimetria)

Licenza edilizia Pratica n.41 del 30-10-1967

Denuncia inizio lavori Pratica n.41/1967 del 01-03-1968

Richiesta permesso di agibilità Pratica n.41/1967 del 24-01-1970

Permesso di agibilità Pratica n.41/1967 Prot. n.462 del 30-01-1970

la situazione dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato in particolare si nota che la parte di est era autorizzata come tettoia aperta ora dotata di tamponamenti perimetrali

2) Riferite a fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “d” nell’allegata planimetria- servizi igienici)

Rilascio licenza edilizia n.31 del 30-07-1974

Licenza di nuove costruzioni, modificazioni o di ampliamenti di costruzioni esistenti n.2249

Pratica edilizia n.31/1974 del 30-07-1974

la situazione dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato comunque non risulta un inizio lavori, fine lavori e richiesta di agibilità e quindi prive di un soggetto abilitato che ha seguito la direzione lavori

3) Riferite a fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “e” nell’allegata planimetria)

Denuncia opere edilizie Pratica n.18 Prot.852 del 12-03-1979

Denuncia inizio lavori per nuova costruzione Pratica n.18/1979 Prot.254 del 19-01-1980

Concessione gratuita per la edificabilità dei suoli N.852 Pratica edilizia n.18/1979 del 24-07-1979

Rilascio licenza edilizia Pratica n.18/1979 del 24-07-1979

Convenzione per vincolo di terreno a scopo edificatorio rurale Rep. n.265 del 18-01-1980

Nota di trascrizione Conservatoria Vigevano n.660 Ordine n.522 Part. Del 02-02-1980

La situazione dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato comunque risulta un inizio lavori, ma non una fine lavori e richiesta di agibilità e quindi prive di un soggetto abilitato che ha che ha certificato la regolare esecuzione dei lavori

4) Riferite a fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “d” nell’allegata planimetria)

Richiesta di concessione edilizia Prot.1587 del 28-04-1980

Concessione onerosa per la edificabilità dei suoli n.1587 Pratica edilizia n.39/1980 del 21-06-1980

Denuncia inizio lavori Pratica n.39/1980 Prot.2717 del 08-08-1980

Denuncia di ultimazione lavori Pratica n.39/1980 Prot.3840 del 04-11-1980

Richiesta di permesso di agibilità Pratica n.59/1980 Prot.3840 del 04-11-1980

Permesso di agibilità Pratica n.39/1980 Prot.3840 del 07-11-1980

Consorzio sanitario di zona - Controllo di acqua n.550 del 24-07-1981

Ordinanza adeguamento depuratore Prot.2815 del 01-08-1981

Certificato d’analisi di acqua potabile Prot.645 del 31-08-1981

La situazione dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato sono state eseguite modifiche interne

5) Riferite a fg.10 mapp.13 sub.7 (silos liquami)

Richiesta di concessione edilizia Pratica 1/1988 Prot.27 del 04-01-1988

Concessione gratuita per la edificabilità dei suoli Prot. n.27 Pratica n.1/1988 del 10-11-1989

Rilascio concessione edilizia Pratica 1/88 Prot.27/88 del 23-06-1990

Concessione gratuita per la edificabilità dei suoli Prot. n.27 Pratica n.1/1988 del 23-06-1990

Variante n.1:

Variante in corso d’opera Prot.5597 del 15-12-1990

Concessione per la edificabilità dei suoli 1/1988/variante Prot.5597 del 11-02-1991

Denuncia inizio lavori pratica 1/1988/variante Prot.3611 del 10-08-1991

Variante n.2

Concessione edilizia per la edificabilità dei suoli Pratica n.1/1988/seconda variante

Prot.4598 del 08-01-1992

Parere favorevole servizio veterinario U.S.S.L. Prot.1680 del 18-12-1991

Variante n.3

Concessione edilizia per la edificabilità dei suoli Pratica n.1/1988/terza variante Prot.3034

del 30-10-1992

Parere favorevole servizio veterinario U.S.S.L. Prot.1680 del 18-12-1991

Denuncia di ultimazione lavori Pratica n.1/88 Prot.713 del 18-02-1993

Richiesta di permesso di agibilità Pratica n.1/88 Prot.713 del 18-02-1993

Parere favorevole al rilascio del permesso di agibilità Servizio veterinario U.S.S.L.

Prot.546 del 24-05-1993

Permesso di agibilità Pratica n.1/1988 e succ. varianti Prot.713/1993 del 07-06-1993

La situazione dei luoghi corrisponde

6) Riferite a fg.10 mapp.13 sub.4 (immobili indicati con la lettera “a” - “b” - “c” nell’allegata planimetria)

Relazione di sopralluogo del tecnico comunale a seguito di segnalazione da parte del

Gruppo Carabinieri Forestale Stazione di Pavia del 01-03-2019

Permesso di costruire in sanatoria Prot.2782 del 06-06-2019 – sospensione termini P.d.C.

con dicitura” si sospendono i termini nelle more dell’ottenimento delle autorizzazioni necessarie”

Si precisa che nel lato di nord ovest dell'immobile individuato con la lettera "c" è stato effettuato un piccolo ampliamento (3,10x6,80 m.) per il quale non risulta pratica edilizia.

Si consiglia il ripristino dello stato dei luoghi.

7) Riferite a fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera "k" nell'allegata planimetria)

Permesso di costruire n.02/2019 Prot.3899/2019 del 01-08-2019 per ampliamento fabbricato n.10 per allevamento animali e successiva variante SCIA alternativa Permesso di Costruire prot.547/2020.

L'intervento alla data del sopralluogo risulta in corso di esecuzione è stata infatti demolita la porzione di nord del fabbricato, nessuna altra opera era stata eseguita.

Risulta in corso l'edificazione del fabbricato di cui al suddetto Permesso di Costruire.

Relativamente all'intero complesso risulta SCIA prot.3987 del 07-07-2023 per realizzazione di recinzioni.

Risulta inoltre richiesta di Permesso di Costruire prot.4503 del 26-07-2023; risulta agli atti richiesta di documentazione agli atti integrativa con sospensione dei termini prot.5281/2023 del 31-08-2023.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

La situazione catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Necessita aggiornamento al NCT e al N.C.E.U.

Il costo della pratica catastale NCT e NCEU è di Euro 4.000,00 oltre IVA e cpa per un totale di Euro 5.124,00 per onorari e Euro 359,00 per diritti catastali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese normali per la gestione di capannoni di ampia metratura e di terreni agricoli.

Cause in corso: non risultano cause trascritte

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito o successioni a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, e precisamente:

- i mappali 12-15-16-84-263-264-268 del Foglio 10 dell'NCT e il mappale 13 Subaltermi 2-3-4-7 del Foglio 10 dell'NCEU sono pervenuti all' attuale proprietario ----- nato ----- il ----- cf ----- dalla società [REDACTED]

[REDACTED] -----, per atto di acquisto Notaio Maria Floccari del 15-12-2020 rep. n. 1336 raccolta 7780, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 24-12-2020 ai n. 10064/7113-

- i mappali 12-15-16-84-263-264-268 del Foglio 10 dell'NCT e il mappale 13 Subaltermi 2-3-4 del Foglio 10 dell'NCEU sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] a Bigli, CF. 01844810018, per atto di acquisto Notaio Lorenzo Stucchi del 07.03.2002 rep. n. 137989, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 27.03.2002 ai n. 2469/1806 -

*vedi quadro D per servitù, accessi e ragioni d'acqua.

- con atto integrativo Notaio Giovanni Pandolfi del 07.06.2001 rep. n. 3147 (con riferimento all'atto Notaio Tommaso Pignataro del 17.12.1980 rep. n. 31982/7004) la società

[REDACTED] società PAVESE IMMOBILIARE MOBILIARE PIM SRL con sede in [REDACTED] mappali 12-13 del Foglio 10 dell'NCT, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 02.07.2001 ai n. 5895/4225 -

- i mappali 15-16 del Foglio 10 dell'NCT sono pervenuti alla società [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

atto di acquisto Notaio Ugo Reitano del 20.06.1997 rep. n. 92109/15103, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 16.07.1997 ai n. 5337/3965 -

- con atto di trasformazione di società del Notaio Tommaso Pignataro del 17.12.1980 rep. n. 31982/7004 la società [REDACTED]

[REDACTED] E IMMOBILIARE MOBILIARE PIM SRL con sede in Torino, mappali 2-8-11-84 del Foglio 10 dell'NCT, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 21.01.1981 ai n. 417/307 -

- i mappali 12-13-84 del Foglio 10 dell'NCT sono pervenuti alla società [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

rep. n. 5209/487, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 02.07.1968 ai n. 4008/2991 -

- i mappali 2-8-11 del Foglio 10 dell'NCT sono pervenuti alla società [REDACTED]

[REDACTED] a
[REDACTED] per atto di acquisto Notaio M. Polani

del 02.07.1968 rep. n. 5731/535, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano il 29.07.1968 ai n. 4616/3442 -

7. PRATICHE EDILIZIE

Il complesso immobiliare è stato realizzato in data anteriore all'anno 1967, successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi di seguito specificati per ogni singolo immobile.

1) Riferite a fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera "d" nell'allegata planimetria)

Licenza edilizia Pratica n.41 del 30-10-1967

Denuncia inizio lavori Pratica n.41/1967 del 01-03-1968

Richiesta permesso di agibilità Pratica n.41/1967 del 24-01-1970

Permesso di agibilità Pratica n.41/1967 Prot. n.462 del 30-01-1970

la situazione dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato in particolare si nota che la parte di est era autorizzata come tettoia aperta ora dotata di tamponamenti perimetrali

2) Riferite a fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera "d" nell'allegata planimetria - servizi igienici)

Rilascio licenza edilizia n.31 del 30-07-1974

Licenza di nuove costruzioni, modificazioni o di ampliamenti di costruzioni esistenti n.2249

Pratica edilizia n.31/1974 del 30-07-1974

la situazione dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato comunque non risulta un inizio lavori, fine lavori e richiesta di agibilità e quindi prive di un soggetto abilitato che ha seguito la direzione lavori

3) Riferite a fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “e” nell’allegata planimetria)

Denuncia opere edilizie Pratica n.18 Prot.852 del 12-03-1979

Denuncia inizio lavori per nuova costruzione Pratica n.18/1979 Prot.254 del 19-01-1980

Concessione gratuita per la edificabilità dei suoli N.852 Pratica edilizia n.18/1979 del 24-07-1979

Rilascio licenza edilizia Pratica n.18/1979 del 24-07-1979

Convenzione per vincolo di terreno a scopo edificatorio rurale Rep. n.265 del 18-01-1980

Nota di trascrizione Conservatoria Vigevano n.660 Ordine n.522 Part. Del 02-02-1980

La situazione dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato comunque risulta un inizio lavori, ma non una fine lavori e richiesta di agibilità e quindi prive di un soggetto abilitato che ha che ha certificato la regolare esecuzione dei lavori

4) Riferite a fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “d” nell’allegata planimetria)

Richiesta di concessione edilizia Prot.1587 del 28-04-1980

Concessione onerosa per la edificabilità dei suoli n.1587 Pratica edilizia n.39/1980 del 21-06-1980

Denuncia inizio lavori Pratica n.39/1980 Prot.2717 del 08-08-1980

Denuncia di ultimazione lavori Pratica n.39/1980 Prot.3840 del 04-11-1980

Richiesta di permesso di agibilità Pratica n.59/1980 Prot.3840 del 04-11-1980

Permesso di agibilità Pratica n.39/1980 Prot.3840 del 07-11-1980

Consorzio sanitario di zona - Controllo di acqua n.550 del 24-07-1981

Ordinanza adeguamento depuratore Prot.2815 del 01-08-1981

Certificato d’analisi di acqua potabile Prot.645 del 31-08-1981

La situazione dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato sono state eseguite modifiche

5) Riferite a fg.10 mapp.13 sub.7 (silos liquami)

Richiesta di concessione edilizia Pratica 1/1988 Prot.27 del 04-01-1988

Concessione gratuita per la edificabilità dei suoli Prot. n.27 Pratica n.1/1988 del 10-11-1989

Rilascio concessione edilizia Pratica 1/88 Prot.27/88 del 23-06-1990

Concessione gratuita per la edificabilità dei suoli Prot. n.27 Pratica n.1/1988 del 23-06-1990

Variante n.1:

Variante in corso d'opera Prot.5597 del 15-12-1990

Concessione per la edificabilità dei suoli 1/1988/variante Prot.5597 del 11-02-1991

Denuncia inizio lavori pratica 1/1988/variante Prot.3611 del 10-08-1991

Variante n.2

Concessione edilizia per la edificabilità dei suoli Pratica n.1/1988/seconda variante

Prot.4598 del 08-01-1992

Parere favorevole servizio veterinario U.S.S.L. Prot.1680 del 18-12-1991

Variante n.3

Concessione edilizia per la edificabilità dei suoli Pratica n.1/1988/terza variante Prot.3034 del 30-10-1992

Parere favorevole servizio veterinario U.S.S.L. Prot.1680 del 18-12-1991

Denuncia di ultimazione lavori Pratica n.1/88 Prot.713 del 18-02-1993

Richiesta di permesso di agibilità Pratica n.1/88 Prot.713 del 18-02-1993

Parere favorevole al rilascio del permesso di agibilità Servizio veterinario U.S.S.L.

Prot.546 del 24-05-1993

Permesso di agibilità Pratica n.1/1988 e succ. varianti Prot.713/1993 del 07-06-1993

La situazione dei luoghi corrisponde

6) Riferite a fg.10 mapp.13 sub.4 (immobili indicati con la lettera “a” - “b” - “c” nell’allegata planimetria)

Relazione di sopralluogo del tecnico comunale a seguito di segnalazione da parte del Gruppo Carabinieri Forestale Stazione di Pavia del 01-03-2019

Permesso di costruire in sanatoria Prot.2782 del 06-06-2019 – sospensione termini P.d.C. con dicitura” si sospendono i termini nelle more dell’ottenimento delle autorizzazioni necessarie”

7) Riferite a fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “k” nell’allegata planimetria)

Permesso di costruire n.02/2019 Prot.3899/2019 del 01-08-2019 per ampliamento fabbricato n.10 per allevamento animali e successiva variante SCIA alternativa Permesso di Costruire prot.547/2020.

L’intervento alla data del sopralluogo risulta in corso di esecuzione è stata infatti demolita la porzione di nord del fabbricato, nessuna altra opera era stata eseguita.

Risulta in corso l’edificazione del fabbricato di cui al suddetto Permesso di Costruire.

Relativamente all’intero complesso risulta SCIA prot.3987 del 07-07-2023 per realizzazione di recinzioni.

Risulta inoltre richiesta di Permesso di Costruire prot.4503 del 26-07-2023; risulta agli atti richiesta di documentazione agli atti integrativa con sospensione dei termini prot.5281/2023 del 31-08-2023.

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 AZIENDA AGRICOLA

8.1.1 FABBRICATI STRUMENTALI A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA

8.1.1.1 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “a” nell’allegata planimetria)

Porzione di fabbricato adibito ad allevamento suini elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica con fila di pilastri laterale e copertura a falda unica (priva di chiusure perimetrali lungo i lati longitudinali).

Si è indicato porzione in quanto la parte di sud è stata demolita, come pure le divisioni interne rappresentate nella scheda catastale redatta dall'Arch. Fo Giampiero nell'anno 2001. Sono presenti all'interno alcuni box per ricovero animali. Non sono presenti pavimento grigliato con sottostante fossa per recupero deiezioni animali.

Si precisa che la porzione di edificio precedentemente demolita è stata ricostruita.

8.1.1.2 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera "b" nell'allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento suini elevato ad un piano fuori terra, pianta a doppia campata con fila di pilastri centrale e copertura a doppia falda: lo spazio risulta suddiviso in box costituiti da bassi muretti in muratura. Le aperture esterne sono prive di serramenti ed eccezione della porta d'ingresso metallica.

Il fabbricato è stato oggetto di un recente intervento di manutenzione consistente nel rifacimento della copertura (piccola e grossa orditura in legno lamellare) con posa di pannelli sandwich .

Non sono presenti pavimento grigliato con sottostante fossa per recupero deiezioni animali.

8.1.1.3 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera "c" nell'allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento suini elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a doppia falda. Le aperture esterne sono prive di serramenti ed eccezione della porta d'ingresso metallica.

Sono presenti pavimento grigliato e sottostante fossa per recupero deiezioni animali.

Il fabbricato è stato oggetto di un recente intervento di manutenzione consistente nel rifacimento della copertura (piccola e grossa orditura in legno lamellare) con posa di pannelli sandwich. L'intervento non risulta ancora completamente ultimato.

8.1.1.4 Magazzino - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “d” nell’allegata planimetria)

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a doppia falda, adibito in parte a deposito ed in parte a servizi e locali ad uso ufficio.

8.1.1.5 Magazzino - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “e” nell’allegata planimetria)

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra, pianta suddivisa in locali e copertura a doppia falda, adibito a deposito; sul fronte ovest è presente una tettoia chiusa su due lati.

8.1.1.6 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “f” nell’allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento suini elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a doppia falda: lo spazio risulta suddiviso in box costituiti da bassi muretti in muratura.

8.1.1.7 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “g” nell’allegata planimetria)

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra, fatiscente, avente copertura in gran parte assente o crollata. L'edificio a sud è situato in adiacenza all'immobile identificato al subalterno 3 (fronte nord dell'abitazione).

Il fabbricato è stato demolito.

8.1.1.8 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “h” nell’allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento suini, elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a doppia falda, in parte suddiviso in locali.

8.1.1.9 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “k” nell’allegata planimetria)

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a doppia falda; l'edificio è in corso di ristrutturazione e risulta in parte oggetto di demolizione.

Un parte del fabbricato in ampliamento è già stata realizzata, mentre per la restante parte è presente la struttura a pilastri.

8.1.1.10 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 (immobile indicato con la lettera “L” nell’allegata planimetria)

Fabbricato adibito in parte ad allevamento suini ed in parte a magazzino, suddiviso in locali, elevato ad un piano fuori terra, copertura a doppia falda. L'edificio a sud è situato in adiacenza all'immobile identificato al subalterno 2 (fronte nord dell'abitazione).

8.1.1.11 Cabina elettrica - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “m” nell’allegata planimetria)

Fabbricato a torretta adibito a cabina elettrica.

8.1.1.12 Silos di stoccaggio - Fg.10 mapp.13 sub.7

Il subalterno 7 comprende (silos di stoccaggio liquami) ed una vasca

La tettoia di nord risulta demolita alla data del sopralluogo

8.1.1.13 DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Pieve del Cairo (PV):

- N.C.E.U. Fg. 10 mapp.13 sub.4, Cascina Aurora PT cat. D/7 rendita Euro 9.322,05;
- N.C.E.U. Fg. 10 mapp.13 sub.7, Cascina Aurora PT cat. D/10 rendita Euro 863,88;
- N.C.E.U. Fg. 10 mapp.13 sub.6, Ente comune a tutti i subalterni

Nota: Il sub. 7 del mapp.13 deriva dal sub. 5, a sua volta dal sub.1 (bcnc).

intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] tà per 1/1;

Riferimento	Sup. lorda pavimento (mq.)	Condizioni
FABBRICATI A SERVIZIO		

DELL'AZIENDA AGRICOLA		
Fg.10 mapp.13 sub.4 parte "a"	403,49	
porzione ricostruita	350,00	normali
Fg.10 mapp.13 sub.4 parte "b"	416,93	discrete
Fg.10 mapp.13 sub.4 parte "c"	541,80	discrete (in corso di ristrutturazione)
Fg.10 mapp.13 sub.4 parte "d"	900,90	scadenti
Fg.10 mapp.13 sub.4 parte "e"	357,00	scadenti
Fg.10 mapp.13 sub.4 parte "f"	854,90	pessime
Fg.10 mapp.13 sub.4 parte "g"	633,46	demolito
fabbricato demolito	ora 0,00	
Fg.10 mapp.13 sub.4 parte "h"	1379,25	appena sufficienti
Fg.10 mapp.13 sub.4 parte "k"	986,20 – parte originale	Scadenti
parte ampliamento	circa 600 mq. parte ampliamento –	in costruzione
	circa 1500 mq. solo pilastri	
Fg.10 mapp.13 sub.4 parte "l"	1023,70	scadenti
Fg.10 mapp.13 sub.4 parte "m"	38,72	scadenti

Superficie lorda complessiva rustici fg.10 mapp.13 sub.4:

mq. 7536,34

ora mq. 7899,40

Riferimento	Sup. lorda pavimento (mq.)	Condizioni
SILOS DI STOCCAGGIO		
Fg.10 mapp.13 sub.7	373,53	Appena sufficienti

Superficie lorda complessiva rustici fg.10 mapp.13 sub.7:

mq. 373,53

8.1.2 ABITAZIONI

8.1.2.1 Abitazione - Fg.10 mapp.13 sub.2

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra, copertura a doppia falda, adibito ad abitazione: l'unità immobiliare è posta in adiacenza all'immobile identificato al subalterno 4 parte "l" (fronte sud del capannone) e si articola in soggiorno / cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e due camere.

8.1.2.2 Abitazione - Fg.10 mapp.13 sub.3

Fabbricato elevato a due piani fuori terra, copertura a doppia falda, adibito ad abitazione: l'unità immobiliare è posta in adiacenza al subalterno 4 parte "g" (fronte sud del capannone). A piano terra si articola in ingresso, cucina, soggiorno e scala di accesso al piano primo; al piano primo l'abitazione è composta da due camere, bagno e un balcone in lato di sud.

8.1.2.3 DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Pieve del Cairo (PV):

- N.C.E.U. Fg. 10 mapp.13 sub.2, Cascina Aurora PT cat. A/3 classe 2 cons. 6 vani rendita Euro 198,32;
- N.C.E.U. Fg. 10 mapp.13 sub.3, Cascina Aurora PT-1 cat. A/3 classe 2 cons. 4,5 vani rendita Euro 148,74;
- N.C.E.U. Fg. 10 mapp.13 sub.6, Ente comune a tutti i subalterni

intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 1/1;;

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
Fg. 10 mapp.13 sub.2			
PIANO TERRA			
Camera	18,63	Ovest	Appena sufficienti

Camera	18,81	Est	Appena sufficienti
Ripostiglio	6,08	Ovest	Appena sufficienti
Ingresso	11,07	Est	Appena sufficienti
Cucina / Soggiorno	57,19	Ovest	Appena sufficienti
Bagno	10,72	Sud	Appena sufficienti
Fg. 10 mapp.13 sub.3			
PIANO TERRA			
Ingresso	16,46	Sud	scadenti
Soggiorno	18,46	Ovest	scadenti
Cucina	13,60	Est	scadenti
PIANO PRIMO			scadenti
Camera	17,36	Sud	scadenti
Camera	14,02	Est	scadenti
Bagno	8,25	Sud	scadenti
BALCONE			scadenti
Balcone	4,76	Sud	scadenti

Altezza interna media locali sub.2 - 270 cm., sub.3 - 290 cm.

Sub.2 Superficie lorda complessiva piano terra: mq. 142,56

Sub.2 Superficie calpestabile complessiva piano terra: mq. 122,50

Sub.3 Superficie lorda complessiva piano terra: mq. 70,21

Sub.3 Superficie calpestabile complessiva piano terra: mq. 48,52

Sub.3 Superficie lorda complessiva piano primo: mq. 63,17

Sub.3 Superficie calpestabile complessiva piano primo: mq. 39,63

Sub.3 Superficie lorda complessiva balcone: mq. 7,04

Riferimento	Superficie catastale (mq.)	Zona P.G.T.
TERRENI		
N.C.T. Fg. 10 mapp.12	3143,00	Art.44 NTA del PDR Aree agricole di interesse paesaggistico e ambientale
N.C.T. Fg. 10 mapp.84	2660,00	Art.44 NTA del PDR Aree agricole di interesse paesaggistico e ambientale
N.C.T. Fg. 10 mapp.263	3958,00	Art.44 NTA del PDR Aree agricole di interesse paesaggistico e ambientale
N.C.T. Fg. 10 mapp.264	4086,00	Art.44 NTA del PDR Aree agricole di interesse paesaggistico e ambientale
N.C.T. Fg. 10 mapp.268	2889,00	Art.44 NTA del PDR Aree agricole di interesse paesaggistico e ambientale
N.C.T. Fg. 10 mapp.15	4743,00	Art.44 NTA del PDR Aree agricole di interesse paesaggistico e ambientale
N.C.T. Fg. 10 mapp.16	2924,00	Art.44 NTA del PDR Aree agricole di interesse paesaggistico e ambientale

Superficie complessiva terreni: **mq. 24.403,00**

9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI (nessuna verifica statica e di funzionamento degli impianti è stata eseguita)

9.1 AZIENDA AGRICOLA

9.1.1 FABBRICATI STRUMENTALI A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA

Si precisa che non è competenza professionale dello scrivente la verifica del rispetto delle normative sul benessere animale.

Per quanto riguarda il rispetto delle normative igienico sanitarie è evidente la mancanza di apposite protezioni alle finestre per impedire l'accesso gli insetti e volatili vari onde evitare la trasmissione di malattie infettive.

Non è stato verificato il sistema di smaltimento dei reflui.

9.1.1.1 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera "a" nell'allegata planimetria)

Edificio in corso di ristrutturazione, demolito parzialmente (le caratteristiche sotto esposte si riferiscono alla porzione ancora in essere in quanto la porzione di sud è stata demolita completamente, vedi anche relazione di sopralluogo del 1-3-2019 redatta dall'Ufficio tecnico Comunale allegata).

Si precisa che la porzione di edificio precedentemente demolita è stata ricostruita.

Caratteristiche Strutturali (tutte in scadenti condizioni)

Copertura: pannelli sandwich posati su orditura in legno;
Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;
Strutture verticali: cemento armato e muratura.

Componenti Edilizie (tutte in scadenti condizioni)

Infissi esterni: assenti;
Infissi interni: assenti;
Pareti interne: intonacate;
Pavimentazione interna: battuto di cemento;
Rivestim. interni: assenti.

Caratteristiche Impianti (tutti in scadenti condizioni)

Elettrico: assente;
Idrico: assente;
Gas: assente;
Termico: assente;
Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

9.1.1.2 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera "b" nell'allegata planimetria)

(vedi anche relazione di sopralluogo del 1-3-2019 redatta dall'Ufficio tecnico Comunale allegata).

Caratteristiche Strutturali

Copertura: struttura in legno lamellare con pannelli precoibentati;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Strutture verticali: cemento armato e muratura.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: accessi con porte metalliche, altre aperture prive di serramenti;

Infissi interni: assenti;

Pareti interne: box costituiti da basse murature;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Rivestim. interni: assenti.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: presente;

Idrico: presente;

Gas: assente;

Termico: assente;

Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.3 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “c” nell’allegata planimetria)

Si precisa che l'edificio risulta in corso di ristrutturazione al momento del sopralluogo (vedi anche relazione di sopralluogo del 1-3-2019 redatta dall'Ufficio tecnico Comunale allegata).

Copertura: struttura in legno lamellare con pannelli precoibentati;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Strutture verticali: cemento armato e muratura.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: accessi con porte metalliche, altre aperture prive di serramenti;

Infissi interni: assenti;

Pavimentazione interna: griglie metalliche per raccolta e convoglio deiezioni animali
(nessun documento è stato fornito allo scrivente in merito al sistema di raccolta e di smaltimento delle deiezioni animali);

Rivestim. interni: assenti.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: assente;

Idrico: assente;

Gas: assente;

Termico: assente;

Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

9.1.1.4 Magazzino - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “d” nell’allegata planimetria)

Caratteristiche Strutturali (tutte in scadenti condizioni)

Copertura: tavelloni – tegole poggianti su travetti prefabbricati;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Strutture verticali: cemento armato e muratura.

Componenti Edilizie (tutte in scadenti condizioni)

<i>Infissi esterni:</i>	metallo e legno;
<i>Infissi interni:</i>	tamburato, vetro, metallo;
<i>Pareti interne:</i>	intonacate e tinteggiate solo zona uffici;
<i>Pavimentazione interna:</i>	battuto di cemento nel capannone, ceramica nei servizi/ uffici annessi;
<i>Rivestim. interni:</i>	piastrelle in ceramica.

Caratteristiche Impianti (tutti in scadenti condizioni)

<i>Elettrico:</i>	presente;
<i>Idrico:</i>	presente;
<i>Gas:</i>	assente;
<i>Termico:</i>	assente;
<i>Telefonico:</i>	presente;
<i>Citofonico:</i>	assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.5 Magazzino - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “e” nell’allegata planimetria)

Caratteristiche Strutturali (tutte in scadenti condizioni)

<i>Copertura:</i>	struttura prefabbricata e lastre di eternit;
<i>Fondazioni:</i>	non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;
<i>Strutture verticali:</i>	prefabbricata e murature in blocchi di cls.

Componenti Edilizie (tutte in scadenti condizioni)

<i>Infissi esterni:</i>	metallo e legno;
<i>Infissi interni:</i>	metallo;
<i>Pareti interne:</i>	intonacate in minima parte, restante in blocchi a vista;

Pavimentazione interna: battuto di cemento e ceramica;

Rivestim. interni: piastrelle in ceramica in alcuni locali.

Caratteristiche Impianti (tutti in scadenti condizioni)

Elettrico: presente;

Idrico: presente;

Gas: assente;

Termico: assente;

Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.6 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera "f" nell'allegata planimetria)

Caratteristiche Strutturali (tutte in scadenti condizioni)

Copertura: travetti prefabbricati e lastre di eternit;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Strutture verticali: pilastri e murature in blocchi di cls.

Componenti Edilizie (tutte in scadenti condizioni)

Infissi esterni: metallo;

Infissi interni: non presenti;

Pareti interne: box costituiti da basse murature;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Rivestim. interni: assenti.

Caratteristiche Impianti (tutti in scadenti condizioni)

Elettrico: presente;

Idrico: presente;

Gas: assente;

Termico: assente;

Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.7 Magazzino - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera “g” nell’allegata planimetria)

Caratteristiche Strutturali (il fabbricato si presenta in pessime condizioni – in parte crollato)

Copertura: fatiscente, quasi interamente oggetto di crollo;

Fondazioni: non è atto a conoscere;

Strutture verticali: muratura in blocchi intonacata.

Componenti Edilizie (il fabbricato si presenta in pessime condizioni – in parte crollato)

Infissi esterni: legno;

Infissi interni: legno;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Rivestim. interni: non presenti.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: non classificabile;

Idrico: non classificabile;

Gas: assente;

Termico: assente;

Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

ora demolito.

9.1.1.8 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera "h" nell'allegata planimetria)

Caratteristiche Strutturali (tutte in appena sufficienti condizioni)

<i>Copertura:</i>	manto di copertura in tegole marsigliesi;
<i>Fondazioni:</i>	non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;
<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato e muratura.

Componenti Edilizie (tutte in appena sufficienti condizioni)

<i>Infissi esterni:</i>	metallo ove presenti;
<i>Infissi interni:</i>	metallo;
<i>Pavimentazione interna:</i>	battuto di cemento;
<i>Rivestim. interni:</i>	non presenti.

Caratteristiche Impianti (tutte in appena sufficienti condizioni)

<i>Elettrico:</i>	presente;
<i>Idrico:</i>	presente;
<i>impianto di distribuzione alimenti automatizzato:</i>	presente
<i>Gas:</i>	assente;
<i>Termico:</i>	assente;
<i>Telefonico:</i>	assente;
<i>Citofonico:</i>	assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.9 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera "k" nell'allegata planimetria)

Si precisa che è in corso un intervento di ristrutturazione come da Permesso di Costruire n.2/2019)

E' stata realizzata una porzione di edificio in ampliamento, mentre della rimanente parte sono presenti solamente i pilastri.

Caratteristiche Strutturali (tutte in scadenti condizioni)

Copertura: manto di copertura in tegole marsigliesi;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Strutture verticali: cemento armato e muratura.

Componenti Edilizie (tutte in scadenti condizioni)

Infissi esterni: metallo (ove presenti);

Infissi interni: metallo;

Pavimentazione interna: in corso di ristrutturazione;

Rivestim. interni: non presenti.

Caratteristiche Impianti (tutti in scadenti condizioni)

Elettrico: presente;

Idrico: presente;

Gas: assente;

Termico: assente;

Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.10 Fabbricato adibito a stalla - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera "L" nell'allegata planimetria)- in scadenti condizioni ad eccezione della porzione adibita a magazzino, in sufficienti condizioni

Caratteristiche Strutturali

Copertura: manto di copertura in tegole marsigliesi;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Strutture verticali: cemento armato e muratura.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: metallo;

Infissi interni: metallo e legno;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Rivestim. interni: non presenti.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: presente;

Idrico: presente;

impianto di distribuzione alimenti automatizzato: presente

Gas: assente;

Termico: assente;

Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.11 Cabina elettrica - Fg.10 mapp.13 sub.4 (immobile indicato con la lettera "m" nell'allegata planimetria) - in sufficienti condizioni

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura a falda;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Strutture verticali: cemento armato e muratura.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: metallo;

9.1.1.12 Silos di stoccaggio - Fg.10 mapp.13 sub.7

Il subalterno 7 comprende due fabbricati ad uso produttivo (silos di stoccaggio liquami) ed una tettoia che risulta demolita alla data del sopralluogo effettuato (26 agosto 2019).

9.1.2 ABITAZIONI

9.1.2.1 Abitazione - Fg.10 mapp.13 sub.2

Caratteristiche Strutturali (tutte in sufficienti condizioni)

<i>Copertura:</i>	manto di copertura in tegole marsigliesi;
<i>Fondazioni:</i>	non è atto a conoscere si presume in C.A. buone condizioni;
<i>Scala:</i>	assente;
<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato e muratura;
<i>Ascensore:</i>	assente;

Componenti Edilizie (tutte in normali condizioni)

<i>Infissi esterni:</i>	\legno con vetrocamera, dotati di tapparelle;
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno tamburato;
<i>Pavimentazione interna:</i>	in piastrelle di ceramica;
<i>Rivestimenti interni:</i>	piastrelle in ceramica nel locale cucina e bagno;
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati intonacati.

Caratteristiche Impianti (tutte in normali condizioni)

<i>Allarme:</i>	non presente;
<i>Elettrico:</i>	presente (vedi nota sottostante)
<i>Idrico:</i>	presente (vedi nota sottostante)
<i>Gas:</i>	presente (vedi nota sottostante)
<i>Telefonico:</i>	presente;
<i>Videocitofonico:</i>	assente;
<i>Termico:</i>	autonomo funzionante a gas metano con elementi radianti in ghisa (vedi nota sottostante);

Condizionamento: assente.

9.1.2.2 Abitazione - Fg.10 mapp.13 sub.3

Caratteristiche Strutturali (tutte in appena sufficienti condizioni)

Copertura: a doppia falda;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in C.A.

buone condizioni;

Scala: cemento;

Strutture verticali: cemento armato e muratura;

Ascensore: assente;

Componenti Edilizie (tutte in appena sufficienti condizioni)

Infissi esterni: legno con vetro singolo, dotati di tapparelle in legno;

Infissi interni: porte interne in legno tamburato;

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica;

Rivestimenti interni: in piastrelle di ceramica;

Tramezzature interne: in mattoni forati intonacati.

Caratteristiche Impianti (tutti in scadenti condizioni)

Allarme: non presente;

Elettrico: presente (vedi nota sottostante)

Idrico: presente (vedi nota sottostante)

Telefonico: assente;

Videocitofonico: assente;

Termico: assente;

Condizionamento: assente.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con delibera di Giunta Regionale n. X/3868 del 17-07-2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione 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.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al metro quadro, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

11.2 Fonti di informazione

Osservatorio mercato immobiliare: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di: Pieve del Cairo.

Bollettino: "Scenario Immobiliare Pavese" a cura della Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari.

11.3 Valutazione delle superfici

La valutazione viene fatta considerando l'intera proprietà, con la formazione di un lotto in quanto la proprietà non è divisibile in lotti per problematiche di accessi.

Si precisa che non è possibile utilizzare i valori riportati nelle banche quotazioni immobiliari (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate per l'immobile, in quanto trattasi di fabbricati rurali aventi le caratteristiche non riportate nelle tabelle di riferimento.

Relativamente ai terreni è stato utilizzato il Valore Agricolo Medio – Annualità 2018 – Agenzia delle Entrate, a seconda della tipologia della coltura (dato rilevabile dalla visura catastale).

immobile	Sup.mq.	Coeff	Sup.virt	Val./mq.	Valore Totale
		.			

Rustico sub.4 immobile "a"	403,49	1	403,49	€ 70,00	€ 28.244,30
parte ricostruita	350,00	1	350,00	€ 100,00	€ 35.000,00
Rustico sub.4 immobile "b"	416,93	1	416,93	€ 200,00	€ 83.386,00
Rustico sub.4 immobile "c"	541,80	1	541,80	€ 200,00	€ 108.360,00
Rustico sub.4 immobile "d"	900,90	1	900,90	€ 150,00	€ 135.135,00
Rustico sub.4 immobile "e"	357,00	1	357,00	€ 150,00	€ 53.550,00
Rustico sub.4 immobile "f"	854,90	1	854,90	€ 150,00	€ 128.235,00
Rustico sub.4 immobile "g"	633,46	1	633,46	€ 30,00	€ 19.003,80 demolito
Rustico sub.4 immobile "h"	1.379,25	1	1.379,25	€ 150,00	€ 206.887,50
Rustico sub.4 immobile "k"	986,20	1	986,20	€ 150,00	€ 147.930,00
ampliamento realizzato	1.100,00			€ 500,00	€ 550.000,00
ampliamento solo pilastri	980,00			€ 120,00	€ 117.600,00
Rustico sub.4 immobile "L"	1023,70	1	1.023,70	€ 150,00	€ 153.555,00
Rustico sub.4 immobile "m"	38,72	1	38,72	€ 70,00	€ 2.710,40
Silos sub.7	373,53	1	373,53	€ 100,00	€ 37.353,00

Abitazione sub.2	142,56	1	142,56	€ 400,00	€ 57.024,00
Abitazione sub.3	133,38	1	133,38	€ 250,00	€ 33.345,00
Terreno mapp.12	3.143,00			€ 2,78	€ 8.737,54
Terreno mapp.84	2.660,00			€ 3,20	8.512,00
Terreno mapp.263	3.958,00			€ 3,20	12.665,60
Terreno mapp.264	4.086,00			€ 2,78	11.359,08
Terreno mapp.268	2.889,00			€ 2,78	8.031,42
Terreno mapp.15	4.743,00			€ 3,20	15.177,60
Terreno mapp.16	2.924,00			€ 3,20	9.356,80
Totale					€. 1.268.559,04
					€. 1.878.315,00

Per quanto precedentemente espresso al punto 4.3 la valutazione che segue per gli immobili ove occorre una regolarizzazione delle pratiche edilizie, non essendo possibile allo scrivente esprimere i costi relativi, vengono applicate delle riduzioni esclusivamente in base all'esperienza peritale per casi analoghi, ma non supportata documentalmente.

E' dovere dello scrivente inoltre precisare quanto segue:

Relativamente al fabbricato indicato con la lettera K :

alla data del primo sopralluogo risalente all'anno 2019 (vedi Verbale) la porzione di nord era stata demolita.

Attualmente è stata ricostruita una parte per una superficie di circa mq.1100 per la restante parte pari a mq.980,00 sono presenti le sole pilastrature verticali.

Essendo opera in corso di costruzione non sono presenti le documentazioni attestanti la regolare esecuzione nel rispetto del progetto e della normativa inerente si applicano le seguenti riduzioni:

30% per la parte ricostruita

40% per la parte ove sono presenti le sole pilastrature

immobile	Importo	Coeff. di riduzione	Valore totale
Rustico sub.4 immobile "a"	€ 28.244,30	50%	€. 14.122,15
parte ricostruita	€ 35.000,00	50%	€. 17.000,00
Rustico sub.4 immobile "b"	€ 83.386,00	50%	€. 41.693,00
Rustico sub.4 immobile "c"	€ 108.360,00	50%	€. 54.180,00
Rustico sub.4 immobile "d"	€ 135.135,00	50%	€. 67.567,50
Rustico sub.4 immobile "e"	€ 53.550,00	50%	€. 26.775,00
Rustico sub.4 immobile "f"	€ 128.235,00	- 80%	€ 128.235,00 € 102.588,00
Rustico sub.4 immobile "g"	€ 19.003,80	-	€ 19.003,80 demolito
Rustico sub.4 immobile "h"	€ 206.887,50	-	€ 206.887,50
Rustico sub.4 immobile "k"	€ 147.930,00	-	€ 147.930,00
porzione nuova	€ 550.000,00	30%	€ 165.000,00
porzione solo pilastri	€ 117.600,00	40%	€ 47.040,00
Rustico sub.4 immobile "L"	€ 153.555,00	-	€ 153.555,00
Rustico sub.4 immobile "m"	€ 2.710,40	-	€ 2.710,40
Silos sub.7	€ 37.353,00	-	€ 37.353,00
Abitazione sub.2	€ 57.024,00	-	€ 57.024,00
Abitazione sub.3	€ 33.345,00	-	€ 33.345,00
Terreni	€ 73.840,04	-	€ 73.840,04
	€ 1.268.559,04 € 1.878.315,00		€ 1.064.221,39 € 1.175.271,00

Valore complessivo del lotto: ~~€. 1.064.221,39~~ **€. 1.175.271,00** a cui viene applicata la seguente riduzione per mancanza di garanzie civili alla vendita: ~~€. 1.064.221,39~~

€. 1.175.271,00 x 15% = ~~€. 159.633,21~~ **€. 176.290,65.**

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo

Decurtazioni relative a lavori di ripristino danni:	nessuno
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese di aggiornamento catastale:	€. 5.124,00
Diritti catastali	€. 359,00
Pratica edilizia	non quantificabile – vedi sopra
Diritti comunali	non quantificabile – vedi sopra
riduzione per mancanza di garanzie civili	€. 159.633,21 €. 176.290,65

11.5. Prezzo base d'asta

In funzione del punto 11.3 e 11.4 il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in ~~€. 899.105,18~~ **€. 993.497,35** (~~diconsi euro ottocentonovantanovemilacentocinque/18~~ **diconsi euro novecentonovantatremilaquattrocentonovantasette/35**).

Allegati:

Allegato 1

- copia perizia in formato privacy;

Allegato 2:

- Documentazione fotografica;

Allegato 3:

- Visura catastale;
- elaborato planimetrico;
- Estratto di mappa;
- Schede catastali;
- planimetria;
- Verbale di sopralluogo;
- Atto di provenienza;

Allegato 4:

- Richiesta accesso atti Comune;
- Pratiche edilizie;

Allegato 5:

- Visure ipotecarie;
- Dichiarazione agenzia entrate
- Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.)
- Documentazione fotografica aggiornata al 23/02/2024
- Visura catastale aggiornata al 07/03/2024
- Planimetria aggiornata al 12/03/2024
- Verbale di sopralluogo aggiornato al 01/03/2024
- Titolo di provenienza
- Accesso atti comune
- Visure ipotecarie aggiornate al 23/02/2024
- Agenzia entrate – atti di comodato - locazione aggiornati al 23/02/2024

LOTTO B

Beni in Bressana Bottarone (PV) - Viale della Resistenza n.69

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 AZIENDA AGRICOLA

1.1.1 FABBRICATI STRUMENTALI A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA

Fabbricati a servizio dell'azienda agricola (quota di proprietà di 1/1 per [REDACTED])

----- [REDACTED]

-----) ubicati nel Comune di Bressana Bottarone (PV) Viale della Resistenza n.69.

e di servizio, e lateralmente impianto di stabulazione fissa. Le finestre sono dotate di serramenti metallici con u-glass mentre i portoni d'ingresso sono in metallo.

Sono presenti pavimento grigliato e sottostante fossa per recupero deiezioni animali.

2.1.1.2 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "b" nell'allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento bovini elevato ad un piano fuori terra, pianta a tripla campata con due file di pilastri e copertura a doppia falda sulla campata centrale e a falda singola sulle campate laterali: lo spazio risulta suddiviso in corsia centrale di foraggiamento e di servizio, e lateralmente impianto di stabulazione fissa. Le finestre sono dotate di serramenti metallici con u-glass mentre i portoni d'ingresso sono in metallo.

Sono presenti pavimento grigliato e sottostante fossa per recupero deiezioni animali.

2.1.1.3 Fabbricato adibito a sala mungitura - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "c" nell'allegata planimetria)

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra, in disuso e in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, pianta poligonale con una campata longitudinale e copertura a falde multiple. Alcune finestre sono dotate di serramenti metallici con u-glass, mentre le rimanenti risultano prive di serramenti.

2.1.1.4 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "d" nell'allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento bovini ed equini, elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a falda unica inclinata: lo spazio risulta suddiviso su un solo lato in box costituiti da bassi muretti in muratura e strutture metalliche con corsia di foraggiamento e di servizio. Le finestre sono dotate di serramenti metallici con u-glass mentre i portoni d'ingresso sono in metallo e vetro.

2.1.1.5 Locale autoclave - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "e" nell'allegata planimetria)

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra, attualmente in corso di costruzione (mai completato), pianta ellissoidale con copertura a falde. Le aperture risultano prive di serramenti.

2.1.1.6 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “f” nell’allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento suini, elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a doppia falda: lo spazio risulta suddiviso in box costituiti da strutture metalliche. Le finestre sono dotate di serramenti metallici con u-glass mentre i portoni d’ingresso sono in metallo.

Sono presenti pavimento grigliato e sottostante fossa per recupero deiezioni animali.

Sono presenti inoltre in lato di est e ovest tettoie metalliche per il ricovero degli animali.

2.1.1.7 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “g” nell’allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento bovini, elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a doppia falda: lo spazio risulta suddiviso in box costituiti da strutture metalliche con corsia centrale di foraggiamento e di servizio. E’ presente inoltre un locale con accesso da esterno in lato di nord. Le finestre sono dotate di serramenti metallici con u-glass mentre i portoni d’ingresso sono in metallo.

Sono presenti pavimento grigliato e sottostante fossa per recupero deiezioni animali.

2.1.1.8 Magazzino - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “h” nell’allegata planimetria)

Maggior porzione di fabbricato adibito a deposito elevato ad un piano fuori terra, pianta suddivisa in quattro porzioni aventi copertura a doppia falda di altezze diverse. Le finestre sono dotate di serramenti metallici con u-glass mentre i portoni d’ingresso sono in metallo e vetro.

2.1.1.9 Tettoia - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “k” nell’allegata planimetria)

Tettoia con copertura a falda unica inclinata e fila centrale di pilastri.

2.1.1.10 Tettoia - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “L” nell’allegata planimetria)

Tettoia con copertura a doppia falda e doppia fila di pilastri.

2.1.1.11 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “m” nell’allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento suini, elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a falda unica inclinata. I portoni d’ingresso sono in metallo.

2.1.1.12 Silo di stoccaggio - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “n” nell’allegata planimetria)

Maggior porzione di Silo in struttura prefabbricata per immagazzinamento foraggio (privo di copertura).

2.1.1.13 Silo di stoccaggio - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “p” nell’allegata planimetria)

Silos in struttura prefabbricata per stoccaggio liquami.

2.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona

La zona in cui si inserisce il fabbricato è situata a est rispetto all'abitato del Comune di Bressana Bottarone. Il complesso si trova in zona agricola scarsamente abitata; sono presenti in parte le urbanizzazioni primarie, mentre risultano assenti le secondarie.

Caratteristiche zone limitrofe

Zone scarsamente edificate e urbanizzate, circondate da appezzamenti di terreno in lato di Nord, Est, Sud e Ovest.

Principali collegamenti pubblici

Il comune di Bressana Bottarone è servito da linea da linea ferroviaria e di autopullman di collegamento con le principali località limitrofe. Il fabbricato è posizionato come già sopra specificato, in zona periferica non servita da detti servizi.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo (15 ottobre 2019) l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal [REDACTED]

L'accesso è avvenuto inoltre alla presenza del sig. [REDACTED] funzionario Istituto vendite Giudiziarie.

Al momento del sopralluogo 8-2-2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal Sig. ----- in qualità di proprietario.

Risulta un contratto di comodato n.697 registrato Agenzia Entrate Direzione prov., di Pavia ufficio territoriale di Voghera in data 9-8-2019 per l'immobile sito in Bressana Bottarone fg.B/8 mapp.80 sub.12 con durata di anni 4 a partire dal 9-8-2019 (documentazione allegata in copia).

Risulta un contratto di comodato con il n.867 registrato 18-10-2022 presso ufficio di Codogno a decorrere dal 29-9-2022 sino alla richiesta di restituzione a favore del Sig. ----- [REDACTED] per i beni di cui al fg.8 sez.b part 80 sub.-6-8-9-11-12-13 (documentazione allegata in copia)

vedi comunque mail agenzia entrate allegata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera. Tale accertamento è avvenuto il giorno 15-09-2019 e 16-09-2019.

Tale accertamento è avvenuto il giorno 07-02-2024.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

La cancellazione dovrà essere relativa agli immobili oggetto del presente Lotto. Considerando che alcune unità in data 18-07-2019 (successivamente al pignoramento) sono state oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, sarà dovere del sottoscritto CTU produrre relazione di corrispondenza dati catastali.

4.2.1. Iscrizioni:

- iscrizione contro del 04.01.2010 registro particolare 2 registro generale 15 - pubblico ufficiale: Notaio Paola Baggini repertorio n. 2149/1711 del 10.12.2009 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore BANCA POPOLARE DI INTRA SPA con sede in Verbania – C.F. 00118720036, e contro [REDACTED] [REDACTED] CF. -----, per una somma di E. 1.800.000,00 a garanzia del capitale di E. 1.000.000,00 - L' iscrizione colpisce i subalterni 1-2-3-4-5-6 mapp.80 del Foglio B/8 del NCEU -

4.2.2. Trascrizioni:

- trascrizione contro del 30.12.2016 registro particolare 6346 registro generale 8605 - pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia repertorio 7354 del 01.08.2016 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in -----, CF. ----- -

La trascrizione colpisce i subalterni 5-6-7-8-9-10 mapp.80 del Foglio B/8 dell'NCEU -

- trascrizione contro del 01.04.2019 registro particolare 1595 registro generale 2094 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 223 del 08.03.2019 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro AZIENDA

----- - La trascrizione colpisce i mappali i sub. 5-6-7-8-9-10 mapp.80 del Foglio B/8 dell'NCEU -

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

Relativamente al complesso immobiliare risultano le seguenti pratiche edilizie, di seguito specificate per ogni singolo immobile.

Il C.T.U. tiene a precisare, come in dettaglio a seguire, che la situazione in loco non corrisponde ai titoli abilitativi sotto esposti, vuoi per incompletezza delle pratiche, vuoi per mancanza della direzione lavori delle opere eseguite .

Non è possibile per lo scrivente esprimere i costi per la regolarizzazione delle pratiche edilizie per i seguenti motivi:

- E' stato rilasciato un titolo abilitativo nell'anno 1976 (Licenza n.23 del 1976 più avanti descritta)

- In data 17-07-1980 Pratica edilizia n.45 è stata presentata variante alla suddetta Licenza Edilizia che comportava varianti essenziali: detta variante non è stata rilasciata.

Da un esame sommario (si indica sommario in quanto il sottoscritto non ritiene opportuno un esame approfondito della documentazione di tale variante in quanto non rilasciata) lo stato dei luoghi è pressoché analogo alle tavole presentate.

Tale affermazione dello scrivente non conferma in alcun modo la conformità urbanistica degli immobili.

Pratiche edilizie:

1) Riferite a tutto il complesso edilizio

Licenza Edilizia Pratica n.23 Prot. n.1975 del 05-10-1976

Non risulta fine lavori e agibilità.

Variante alla licenza edilizia n.23 del 05-10-1976 – Pratica Edilizia n.45 del 17-07-1980

Prot. n.2994 (mai rilasciata)

2) Riferite a immobili “a” e “b”

Licenza Edilizia Pratica n.23 Prot. n.1975 del 05-10-1976

Non risulta fine lavori e agibilità.

3) Riferite a fg.8 mapp.80 sub.11 immobile “f”

Licenza Edilizia Pratica n.23 Prot. n.1975 del 05-10-1976

Concessione per la edificabilità dei suoli Prot. n.3871 Pratica edilizia n.39 del 19-10-1985

Non risulta inizio lavori della suddetta pratica e quindi manca fine lavori e richiesta agibilità.

Risultano edificate tettoie in lato di est e ovest per le quali il comune di Bressana Bottarone non ha inviato allo scrivente alcuna documentazione: pertanto necessita o il ripristino dello stato dei luoghi o pratica edilizia a sanatoria.

Non è possibile quantificare i relativi costi in quanto in primis necessita una verifica statica della struttura realizzata: tale verifica non è di competenza dello scrivente, inoltre in caso di esito positivo della verifica statica successivamente dovrà essere redatta una pratica urbanistica a sanatoria.

4) Riferite a fg.8 mapp.80 sub.11 immobile “e”

Licenza Edilizia Pratica n.23 Prot. n.1975 del 05-10-1976

Non risulta fine lavori e agibilità.

Variante alla licenza edilizia n.23 del 05-10-1976 – Pratica Edilizia n.45 del 17-07-1980

Prot. n.2994 (mai rilasciata)

Concessione per la edificabilità dei suoli Pratica n.63/1984 - Prot. n.3873 Pratica n.63 del 22-08-1985

Concessione per la edificabilità dei suoli – Variante alla C.E. n.63/1984 - Prot. n.3872

Pratica n.40 del 19-10-1985

5) Riferite a fg.8 mapp.80 sub.11 immobile “p”

Concessione per la edificabilità dei suoli Pratica n. 37 Prot. 3869 del 19-10-1985

6) Riferite a vasca raccolta liquami

Concessione gratuita per la edificabilità dei suoli Prot. n.4532 Pratica edilizia n.4531 del 31-01-1981

7) Riferite a fg.8 mapp.80 sub.11 immobile “a-m”

Autorizzazione paesaggistica n.12/2015 Prot. 3373 del 17-04-2015

8) Riferite a fg.8 mapp.80 sub.11 immobile “h”

Segnalazione Certificata di inizio attività Prot. n.7894 Pratica n.60/2017 del 13-07-2017
opera mai eseguita

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

La situazione catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per il seguente motivo:

- i lastrici di cui al subalterno 10 in effetti non esistono in quanto la loro individuazione è stata prevista per la cessione della copertura a terzi al fine di installare impianto fotovoltaico. Non essendo tale cessione avvenuta, necessita la soppressione di dette unità.

Non sono indicate le tettoie in ampliamento del fabbricato F (vedi comunque quanto riportato al punto precedente). Qualora fosse possibile la sanatoria (previa verifiche sopra indicate) la pratica catastale dovrà essere aggiornata con l'indicazione delle tettoie: non si quantificano i costi a causa della mancanza della verifica statica e urbanistica.

La proprietà è stata divisa in lotti : lotto B e lotto C necessita frazionamento catastale per identificazione dei due lotti e parti comuni da porre in vendita.

Il costo del frazionamento catastale e relativo aggiornamento dei due lotti B e C è pari ad Euro 3.500,00 oltre IVA e CPA per un totale di Euro 4.484,50 escluso diritti catastali.

Il costo del frazionamento catastale e relativo aggiornamento anche a dei due lotti B e C è pari ad Euro 3.500,00 oltre IVA e CPA per un totale di Euro 4.484,50 escluso diritti catastali.

Non si esprimono i costi dell'aggiornamento catastale per le nuove tettoie del fabbricato F in quanto necessita la preventiva redazione della pratica edilizia

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese normali per la gestione di capannoni di ampia metratura.

Cause in corso: non risultano cause trascritte

E' dovere dello scrivente segnalare la relazione di servizio del 29-09-2023 regione Lombardia Servizio di vigilanza ecologica Nucleo di Inverno e Monteleone che sottolinea diverse criticità (vedi allegato).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito o successioni a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, e precisamente:

- i sub. 1-6-8-9-10-11-12-13 del Foglio B/8 mapp.80 del NCEU sono pervenuti al sig.

----- [REDACTED]

in forza di atto Maria Floccari rep.1337 racc. 781 del 15-12-2020 trascritto a Voghera il 28-12.-2020 reg. generale 7982 reg. part. 6053

- i sub. 1-2-3-4-5-6 del Foglio B/8 mapp.80 del NCEU sono pervenuti all' [REDACTED]

[REDACTED]

----- dalla società [REDACTED]

per atto di acquisto Notaio Paola Baggini del 10.12.2009 rep. n. 2148/1710, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Voghera il 04.01.2010 ai n. 14/13 -

- i sub. 1-2-3-4-5-6 del Foglio B/8 mapp.80 del NCEU sono pervenuti alla società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per decreto di trasferimento immobiliare Giudice del Tribunale di Voghera del 03.05.2006 rep. n. 457/2006, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Voghera il 16.05.2006 ai n. 4369/2967 -

- il mappale 6 del Foglio 8 dell'NCT è pervenuto alla società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] atto di acquisto Notaio F: Tonalini del 25.02.1976 rep. n. 10606/4998, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Voghera il 17.03.1976 ai n. 1438/1250 -

7. PRATICHE EDILIZIE

Relativamente al complesso immobiliare risultano le seguenti pratiche edilizie:

Non risultano altre pratiche presentate (vedi mail Ufficio tecnico Comune di Bressana Bottarone del 19-02-2024 allegata in copia).

1) Riferite a tutto il complesso edilizio

Licenza Edilizia Pratica n.23 Prot. n.1975 del 05-10-1976

Non risulta fine lavori e agibilità.

Variante alla licenza edilizia n.23 del 05-10-1976 – Pratica Edilizia n.45 del 17-07-1980

Prot. n.2994 (mai rilasciata)

2) Riferite a immobili “a” e “b”

Licenza Edilizia Pratica n.23 Prot. n.1975 del 05-10-1976

Non risulta fine lavori e agibilità.

3) Riferite a fg.8 mapp.80 sub.11 immobile “f”

Licenza Edilizia Pratica n.23 Prot. n.1975 del 05-10-1976

Concessione per la edificabilità dei suoli Prot. n.3871 Pratica edilizia n.39 del 19-10-1985

Non risulta inizio lavori della suddetta pratica e quindi manca fine lavori e richiesta agibilità.

4) Riferite a fg.8 mapp.80 sub.11 immobile “e”

Licenza Edilizia Pratica n.23 Prot. n.1975 del 05-10-1976

Non risulta fine lavori e agibilità.

Variante alla licenza edilizia n.23 del 05-10-1976 – Pratica Edilizia n.45 del 17-07-1980

Prot. n.2994 (mai rilasciata)

Concessione per la edificabilità dei suoli Pratica n.63/1984 - Prot. n.3873 Pratica n.63 del 22-08-1985

Concessione per la edificabilità dei suoli – Variante alla C.E. n.63/1984 - Prot. n.3872

Pratica n.40 del 19-10-1985

5) Riferite a fg.8 mapp.80 sub.11 immobile “p”

Concessione per la edificabilità dei suoli Pratica n. 37 Prot. 3869 del 19-10-1985

6) Riferite a vasca raccolta liquami

Concessione gratuita per la edificabilità dei suoli Prot. n.4532 Pratica edilizia n.4531 del 31-01-1981

7) Riferite a fg.8 mapp.80 sub.11 immobile “a-m”

Autorizzazione paesaggistica n.12/2015 Prot. 3373 del 17-04-2015

8) Riferite a fg.8 mapp.80 sub.11 immobile “h”

Segnalazione Certificata di inizio attività Prot. n.7894 Pratica n.60/2017 del 13-07-2017
opera mai eseguita.

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 AZIENDA AGRICOLA

8.1.1 FABBRICATI STRUMENTALI A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA

Per tutti fabbricati più avanti descritti non è stato eseguito alcun intervento di manutenzione rispetto a quanto rilevato nell'anno 2019: ciò ha contribuito ad aumentare il grado di obsolescenza. E' dovere dello scrivente segnalare che in alcuni fabbricati , in particolare quelli ove la copertura è parzialmente mancante e del tutto ammalorata, non dev'essere consentito l'accesso alle persone ed animali.

8.1.1.1 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “a” nell'allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento bovini elevato ad un piano fuori terra, pianta a tripla campata con due file di pilastri e copertura a doppia falda sulla campata centrale e a falda singola sulle campate laterali: lo spazio risulta suddiviso in corsia centrale di foraggiamento e di servizio, e lateralmente impianto di stabulazione fissa. Le finestrate sono dotate di serramenti metallici con u-glass mentre i portoni d'ingresso sono in metallo.

Sono presenti pavimento grigliato e sottostante fossa per recupero deiezioni animali.

8.1.1.2 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "b" nell'allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento bovini elevato ad un piano fuori terra, pianta a tripla campata con due file di pilastri e copertura a doppia falda sulla campata centrale e a falda singola sulle campate laterali: lo spazio risulta suddiviso in corsia centrale di foraggiamento e di servizio, e lateralmente impianto di stabulazione fissa. Le finestrate sono dotate di serramenti metallici con u-glass mentre i portoni d'ingresso sono in metallo.

Sono presenti pavimento grigliato e sottostante fossa per recupero deiezioni animali.

8.1.1.3 Fabbricato adibito a sala mungitura - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "c" nell'allegata planimetria)

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra, in disuso e in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, pianta poligonale con una campata longitudinale e copertura a falde multiple. Alcune finestrate sono dotate di serramenti metallici con u-glass, mentre le rimanenti risultano prive di serramenti.

8.1.1.4 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "d" nell'allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento bovini ed equini, elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a falda unica inclinata: lo spazio risulta suddiviso su un solo lato in box costituiti da bassi muretti in muratura e strutture metalliche con corsia di foraggiamento e di servizio. Le finestrate sono dotate di serramenti metallici con u-glass mentre i portoni d'ingresso sono in metallo e vetro.

8.1.1.5 Locale autoclave - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “e” nell’allegata planimetria)

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra, attualmente in corso di costruzione (mai completato), pianta ellissoidale con copertura a falde. Le aperture risultano prive di serramenti.

8.1.1.6 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “f” nell’allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento suini, elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a doppia falda: lo spazio risulta suddiviso in box costituiti da strutture metalliche. Le finestre sono dotate di serramenti metallici con u-glass mentre i portoni d’ingresso sono in metallo.

Sono presenti pavimento grigliato e sottostante fossa per recupero deiezioni animali.

Risultano edificate tettoie in lato di est e ovest (vedi quanto sopra riportato) .

8.1.1.7 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “g” nell’allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento suini, elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a doppia falda: lo spazio risulta suddiviso in box costituiti da strutture metalliche. E’ presente inoltre un locale con accesso da esterno in lato di nord. Le finestre sono dotate di serramenti metallici con u-glass mentre i portoni d’ingresso sono in metallo.

Sono presenti pavimento grigliato e sottostante fossa per recupero deiezioni animali.

E’ presente un piccolo blocco servizi prefabbricato esterno appoggiato a terra.

8.1.1.8 Magazzino - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “h” nell’allegata planimetria)

Maggior porzione di fabbricato adibito a deposito elevato ad un piano fuori terra, pianta suddivisa in quattro porzioni aventi copertura a doppia falda di altezze diverse. Le

finestrature sono dotate di serramenti metallici con u-glass mentre i portoni d'ingresso sono in metallo e vetro.

Si precisa che la copertura risulta in notevole stato di degrado e mancante di alcune parti.

8.1.1.9 Tettoia - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "k" nell'allegata planimetria)

Tettoia con copertura a falda unica inclinata e fila centrale di pilastri.

Si precisa che la copertura risulta in notevole stato di degrado e mancante di alcune parti.

8.1.1.10 Tettoia - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "L" nell'allegata planimetria)

Tettoia con copertura a doppia falda e doppia fila di pilastri.

Si precisa che la copertura risulta in notevole stato di degrado e mancante di alcune parti.

8.1.1.11 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "m" nell'allegata planimetria)

Fabbricato adibito ad allevamento suini, elevato ad un piano fuori terra, pianta a campata unica e copertura a falda unica inclinata. I portoni d'ingresso sono in metallo.

8.1.1.12 Silo di stoccaggio - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "n" nell'allegata planimetria)

Silo in struttura prefabbricata per immagazzinamento foraggio (privo di copertura).

8.1.1.13 Silo di stoccaggio - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "p" nell'allegata planimetria)

Silos in struttura prefabbricata per stoccaggio liquami.

8.1.1.13 DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Bressana Bottarone (PV):

- N.C.E.U. Fg.B/8 mapp. 80 sub.11 viale della Resistenza SNC PT cat. D/10 R.C. Euro 32.930,50 (deriva dalla soppressione dei subalterni 5 e 7)
- N.C.E.U. Fg.B/8 mapp. 80 sub.10 viale della Resistenza P1-2 cat. F/5 (deriva dalla soppressione dei subalterni 2-3-4)

- porzione da stralciarsi mediante frazionamento come da schema allegato dal N.C.E.U. Fg.B/8 mapp. 80 sub.1 al fine di identificare la corte comune ai mappali di cui sopra e al Lotto C.
- intestati a:
- [REDACTED]
- ora ----- c.f. [REDACTED]

Riferimento	Sup. lorda pavimento (mq.)	Condizioni
FABBRICATI A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA		
Fg.8 mapp.80 sub.11 parte "a"	2580,63	Sufficienti
Fg.8 mapp.80 sub.11 parte "b"	2580,63	sufficienti
Fg.8 mapp.80 sub.11 parte "c"	759,88	pessime
Fg.8 mapp.80 sub.11 parte "d"	190,64	sufficienti
Fg.8 mapp.80 sub.11 parte "e"	127,35	pessime
Fg.8 mapp.80 sub.11 parte "f"	694,03	sufficienti
Fg.8 mapp.80 sub.11 parte "g"	589,33	sufficienti
Fg.8 mapp.80 sub.11 parte "h"	1393,56	pessime
Fg.8 mapp.80 sub.11 parte "k"	471,31	pessime
Fg.8 mapp.80 sub.11 parte "L"	579,15	pessime
Fg.8 mapp.80 sub.11 parte "m"	789,14	sufficienti

Superficie lorda complessiva rustici Fg.8 mapp.80 sub.11 (parti da "a-" a "m"): **mq. 10755,65**

Riferimento	Sup. lorda pavimento (mq.)	Condizioni
SILOS DI STOCCAGGIO		
Fg.8 mapp.80 sub.11 parte “n”	1203,72	normali
Fg.8 mapp.80 sub.11 parte “p”	829,16	normali

Superficie lorda complessiva silos di stoccaggio Fg.8 mapp.80 sub.11 (parti “n-p”):**mq. 2032,88**

9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI (nessuna verifica statica e di funzionamento degli impianti è stata eseguita)

9.1 AZIENDA AGRICOLA

9.1.1 FABBRICATI STRUMENTALI A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA

Si precisa che non è competenza professionale dello scrivente la verifica del rispetto delle normative sul benessere animale.

Per quanto riguarda il rispetto delle normative igienico sanitarie è evidente la mancanza di apposite protezioni alle finestre per impedire l'accesso gli insetti e volatili vari onde evitare la trasmissione di malattie infettive.

Non è stato verificato il sistema di smaltimento dei reflui.

9.1.1.1 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “a” nell'allegata planimetria)

Caratteristiche Strutturali (tutte in sufficienti condizioni)

Copertura: struttura prefabbricata e lastre di eternit;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Strutture verticali: prefabbricate.

Componenti Edilizie (tutte in sufficienti condizioni)

Infissi esterni: metallo e u-glass, portoni in metallo;

Infissi interni: assenti;

- Pareti interne:* box costituiti da basse murature e strutture in metallo;
- Pavimentazione interna:* battuto di cemento e griglie a pavimento per raccolta e convoglio deiezioni animali (nessun documento è stato fornito allo scrivente in merito al sistema di raccolta e di smaltimento delle deiezioni animali);
- Rivestim. interni:* assenti.

Caratteristiche Impianti (tutti in sufficienti condizioni)

- Elettrico:* presente;
- Idrico:* presente;
- Gas:* assente;
- Termico:* assente;
- Telefonico:* assente;
- Citofonico:* assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.2 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11(immobile indicato con la lettera "b" nell'allegata planimetria)

Caratteristiche Strutturali (tutte in sufficienti condizioni)

- Copertura:* struttura prefabbricata e lastre di eternit;
- Fondazioni:* non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;
- Strutture verticali:* prefabbricate.

Componenti Edilizie (tutte in sufficienti condizioni)

- Infissi esterni:* metallo e u-glass, portoni in metallo;
- Infissi interni:* assenti;
- Pareti interne:* box costituiti da basse murature e strutture in metallo;

Pavimentazione interna: battuto di cemento e griglie a pavimento per raccolta e convoglio deiezioni animali (nessun documento è stato fornito allo scrivente in merito al sistema di raccolta e di smaltimento delle deiezioni animali);

Rivestim. interni: assenti.

Caratteristiche Impianti (tutti in sufficienti condizioni)

Elettrico: presente;

Idrico: presente;

Gas: assente;

Termico: assente;

Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.3 Fabbricato adibito a sala mungitura - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "c" nell'allegata planimetria)

Si precisa che l'edificio risulta in disuso.

Non dev'essere consentito accesso a persone e animali per ragioni di sicurezza.

Caratteristiche Strutturali (tutte in pessime condizioni)

Copertura: struttura prefabbricata in ferro e lastre di eternit;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Strutture verticali: prefabbricate.

Componenti Edilizie (tutte in pessime condizioni)

Infissi esterni: metallo e u-glass (ove presenti);

Infissi interni: assenti;

Pareti interne: in parte intonacate;

Pavimentazione interna: battuto di cemento, ceramica (ove presente);

Rivestim. interni: assenti.

Caratteristiche Impianti (tutti in pessime condizioni)

Elettrico: presente;

Idrico: assente;

Gas: assente;

Termico: assente;

Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.4 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "d" nell'allegata planimetria)

Caratteristiche Strutturali (tutte in sufficienti condizioni)

Copertura: struttura prefabbricata e lastre di eternit;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Strutture verticali: prefabbricate.

Componenti Edilizie (tutte in sufficienti condizioni)

Infissi esterni: metallo e u-glass, portoni in metallo e vetro;

Infissi interni: assenti;

Pareti interne: box costituiti da basse murature e strutture in metallo;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Rivestim. interni: assenti.

Caratteristiche Impianti (tutti in sufficienti condizioni)

Elettrico: presente;

Idrico: presente;

Gas: assente;

Termico: assente;

Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.5 Locale autoclave - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “e” nell’allegata planimetria)

Non dev’essere consentito accesso a persone e animali per ragioni di sicurezza.

Si precisa che l'edificio risulta in disuso al momento del sopralluogo in quanto fabbricato mai ultimato.

Caratteristiche Strutturali (tutte in pessime condizioni)

Copertura: struttura in c.a. e coppi;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Strutture verticali: in cemento armato.

Componenti Edilizie (tutte in pessime condizioni)

Infissi esterni: assenti;

Infissi interni: assenti;

Pareti interne: intonacate in minima parte;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Rivestim. interni: assenti.

Caratteristiche Impianti (tutti in pessime condizioni)

Elettrico: assente;

Idrico: presente;

Gas: assente;

Termico: assente;

Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.6 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "f" nell'allegata planimetria)

Caratteristiche Strutturali (tutte in sufficienti condizioni)

Copertura: struttura prefabbricata e lastre di eternit;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Strutture verticali: prefabbricate.

Componenti Edilizie (tutte in sufficienti condizioni)

Infissi esterni: metallo e u-glass, portoni in metallo;

Infissi interni: assenti;

Pareti interne: box costituiti da basse murature e strutture in metallo;

Pavimentazione interna: battuto di cemento e griglie a pavimento per raccolta e convoglio deiezioni animali (nessun documento è stato fornito allo scrivente in merito al sistema di raccolta e di smaltimento delle deiezioni animali);

Rivestim. interni: assenti.

Caratteristiche Impianti (tutti in sufficienti condizioni)

Elettrico: presente;

Idrico: presente;

Gas: assente;

Termico: assente;

Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.7 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "g" nell'allegata planimetria)

Caratteristiche Strutturali (tutte in sufficienti condizioni)

Copertura: struttura prefabbricata e lastre di eternit;
Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;
Strutture verticali: prefabbricate.

Componenti Edilizie (tutte in sufficienti condizioni)

Infissi esterni: metallo e u-glass, portoni in metallo;
Infissi interni: assenti;
Pareti interne: box costituiti da basse murature e strutture in metallo;
Pavimentazione interna: battuto di cemento e griglie a pavimento per raccolta e convoglio deiezioni animali (nessun documento è stato fornito allo scrivente in merito al sistema di raccolta e di smaltimento delle deiezioni animali);
Rivestim. interni: assenti.

Caratteristiche Impianti (tutti in sufficienti condizioni)

Elettrico: presente;
Idrico: presente;
Gas: assente;
Termico: assente;
Telefonico: assente;
Citofonico: assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.8 Magazzino - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "h" nell'allegata planimetria)

Si precisa che nella porzione finale del capannone (lato est) la copertura risulta parzialmente rimossa

In diversi locali non dev'essere consentito accesso a persone e animali per ragioni di sicurezza.

Si precisa che la copertura risulta parzialmente rimossa.

Caratteristiche Strutturali

Copertura: struttura prefabbricata e lastre di eternit **in parte mancanti**

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Strutture verticali: prefabbricate.

Componenti Edilizie (tutte in **pessime** condizioni)

Infissi esterni: metallo e u-glass, portoni in metallo e vetro;

Infissi interni: metallo;

Pareti interne: muratura prefabbricata;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Rivestim. interni: assenti.

Caratteristiche Impianti (tutti in sufficienti condizioni)

Elettrico: presente;

Idrico: assente;

Gas: assente;

Termico: assente;

Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.9 Tettoia- Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “k” nell’allegata planimetria)

Non dev’essere consentito accesso a persone e animali per ragioni di sicurezza.

Si precisa che la copertura risulta parzialmente rimossa.

Caratteristiche Strutturali (tutte in pessime condizioni)

Copertura: struttura prefabbricata e lastre di eternit;

Fondazioni: non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;

Strutture verticali: prefabbricate.

Componenti Edilizie (tutte in sufficienti condizioni)

Infissi esterni: assenti;

Infissi interni: assenti;

Pareti interne: assenti;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Rivestim. interni: assenti.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: assente;

Idrico: assente;

Gas: assente;

Termico: assente;

Telefonico: assente;

Citofonico: assente;

9.1.1.10 Tettoia - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “L” nell’allegata planimetria)

Non dev’essere consentito accesso a persone e animali per ragioni di sicurezza.

Si precisa che la copertura risulta parzialmente rimossa.

Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	struttura prefabbricata e lastre di eternit in pessime condizioni, alcune mancanti
<i>Fondazioni:</i>	non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;
<i>Strutture verticali:</i>	prefabbricate.

Componenti Edilizie (tutte in sufficienti condizioni)

<i>Infissi esterni:</i>	assenti;
<i>Infissi interni:</i>	assenti;
<i>Pareti interne:</i>	assenti;
<i>Pavimentazione interna:</i>	battuto di cemento;
<i>Rivestim. interni:</i>	assenti.

Caratteristiche Impianti

<i>Elettrico:</i>	assente;
<i>Idrico:</i>	assente;
<i>Gas:</i>	assente;
<i>Termico:</i>	assente;
<i>Telefonico:</i>	assente;
<i>Citofonico:</i>	assente;

9.1.1.11 Fabbricato adibito a stalla - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera "m" nell'allegata planimetria)

Caratteristiche Strutturali (tutte in sufficienti condizioni)

<i>Copertura:</i>	struttura prefabbricata e lastre di eternit;
<i>Fondazioni:</i>	non è atto a conoscere si presume in buone condizioni;
<i>Strutture verticali:</i>	prefabbricate.

Componenti Edilizie (tutte in sufficienti condizioni)

<i>Infissi esterni:</i>	portoni in metallo;
-------------------------	---------------------

Infissi interni: assenti;
Pareti interne: box costituiti da strutture in metallo (lato esterno);
Pavimentazione interna: battuto di cemento;
Rivestim. interni: assenti.

Caratteristiche Impianti (tutti in sufficienti condizioni)

Elettrico: presente;
Idrico: presente;
Gas: assente;
Termico: assente;
Telefonico: assente;
Citofonico: assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.12 Silo di stoccaggio - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “n” nell’allegata planimetria)

Silo di stoccaggio orizzontale in struttura prefabbricata (privo di copertura).

9.1.1.13 Silo di stoccaggio - Fg.8 mapp.80 sub.11 (immobile indicato con la lettera “p” nell’allegata planimetria)

Silo di stoccaggio per liquami in struttura prefabbricata (privo di copertura).

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con delibera di Giunta Regionale n. X/3868 del 17-07-2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione 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.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al metro quadro, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

11.2 Fonti di informazione

Osservatorio mercato immobiliare: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Voghera.

Ufficio Tecnico di: Bressana Bottarone.

Bollettino: "Scenario Immobiliare Pavese" a cura della Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari.

11.3 Valutazione delle superfici

La valutazione viene fatta considerando il lotto in oggetto.

Si precisa che non è possibile utilizzare i valori riportati nelle banche quotazioni immobiliari (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate per l'immobile, in quanto trattasi di fabbricati rurali aventi le caratteristiche non riportate nelle tabelle di riferimento.

immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt	Val./mq.	Valore Totale
Rustico sub.11 immobile "a"	2580,63	1	2580,63	€ 200,00	€ 516.126,00
Rustico sub.11 immobile "b"	2580,63	1	2580,63	€ 200,00	€ 516.126,00
Rustico sub.11 immobile "c"	759,88	1	759,88	€ 70,00	€ 53.191,60
Rustico sub.11 immobile "d"	190,64	1	190,64	€ 250,00	€ 47.660,00

Rustico sub.11 immobile "e"	127,35	1	127,35	€ 100,00	€ 12.735,00
Rustico sub.11 immobile "f"	694,03	1	694,03	€ 200,00	€ 138.806,00
Rustico sub.11 immobile "g"	589,33	1	589,33	€ 200,00	€ 117.866,00
Rustico sub.11 immobile "h"	1393,56	1	1393,56	€ 200,00	€ 278.712,00
Rustico sub.11 immobile "k"	471,31	1	471,31	€ 50,00	€ 23.565,50
Rustico sub.11 immobile "L"	579,15	1	579,15	€ 70,00	€ 40.540,50
Rustico sub.11 immobile "m"	789,14	1	789,14	€ 130,00	€ 102.588,20
Silo sub.11 immobile "n"	1203,72	1	1203,72	€ 100,00	€. 120.372,00
Silo sub.11 immobile "p"	789,14	1	789,14	€ 200,00	€. 165.81.25
Totale					€ 2.134.120,05

Per quanto precedentemente espresso al punto 4.3 la valutazione che segue per gli immobili ove occorre una regolarizzazione delle pratiche edilizie, non essendo possibile allo scrivente esprimere i costi relativi, vengono applicate delle riduzioni esclusivamente in base all'esperienza peritale per casi analoghi, ma non supportata documentalmente.

immobile	Importo	Coeff. di riduzione	Valore totale
----------	---------	---------------------	---------------

Rustico sub.11 immobile "a"	€ 516.126,00	80%	€. 412.900,80
Rustico sub.11 immobile "b"	€ 516.126,00	80%	€. 412.900,80
Rustico sub.11 immobile "c"	€ 53.191,60	50%	€. 26.595,80
Rustico sub.11 immobile "d"	€ 47.660,00	50%	€. 23.830,00
Rustico sub.11 immobile "e"	€ 12.735,00	50%	€. 6.367,50
Rustico sub.11 immobile "f"	€ 138.806,00	80%	€ 111.044,80
Rustico sub.11 immobile "g"	€ 117.866,00	50%	€ 58.933,00
Rustico sub.11 immobile "h"	€ 278.712,00	50% 35%	€ 139.356,00 € 97.549,20
Rustico sub.11 immobile "k"	€ 23.565,50	50%	€ 11.782,75
Rustico sub.11 immobile "L"	€ 40.540,50	50% 35%	€ 20.270,25 € 14.189,18
Rustico sub.11 immobile "m"	€ 102.588,20	50%	€ 51.294,10
Silo sub.11 immobile "n"	€ 120.372,00	50%	€. 60.186,00
Silo sub.11 immobile "p"	€ 165.831,25	50%	€. 82.915,63
	€. 2.134.120,05		€. 1.418.377,43 €. 1.370.489,55

Valore complessivo del lotto: ~~€. 1.418.377,43~~ **€. 1.370.489,55** a cui viene applicata la seguente riduzione per mancanza di garanzie civili alla vendita: ~~€. 1.418.377,43~~ **€. 1.370.489,55** x 15% = ~~€. 212.756,61~~ **€. 205.573,43**.

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo

Decurtazioni relative a lavori di ripristino danni:	nessuno
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna

Pratica edilizia	non quantificabile – vedi sopra
Dritti comunali	non quantificabile – vedi sopra
pratica catastale	€ 4.484,50
riduzione per mancanza di garanzie civili	€ 212.756,61
	€ 205.573,43

11.5. Prezzo base d'asta

In funzione del punto 11.3 e 11.4 il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in € ~~1.205.620,82~~ € **1.160.431,62** (*diconsi euro unmilione duecentocinquemilaseicentoventi/82 euro unmilione centosessantamilaquattrocentotrentuno/62*).

Allegati:

Allegato 1

- copia perizia in formato privacy;

Allegato 2:

- Documentazione fotografica;

Allegato 3:

- Visura catastale;
- elaborato planimetrico;

- Estratto di mappa;
- Schede catastali;
- planimetria;
- Verbale di sopralluogo;
- Atto di provenienza;

Allegato 4:

- Visure ipotecarie;
- Dichiarazione agenzia entrate

Allegato 5:

- Richiesta accesso atti Comune;
- Pratiche edilizie;
- Dichiarazione Comune di Bressana Bottarone
- Documentazione fotografica aggiornata al 07/02/2024
- Visure catastali e planimetrie aggiornate al 23/02/2024
- Verbale di sopralluogo aggiornato al 07/02/2024
- Titolo di provenienza aggiornato al 07/02/2024
- Accesso atti comune aggiornato al 23/02/2024
- Visure ipotecarie aggiornate al 07/02/2024
- Agenzia entrate – atti di comodato - locazione aggiornati al 23/02/2024

LIMITAZIONI D'USO VEDI PUNTO 4.1.4

2.1.1 ABITAZIONI

Fabbricato in parte elevato a due piani fuori terra e in parte elevato ad un piano fuori terra, con coperture a quattro falde, suddiviso in tre unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale e due box.

2.1.1.1 Abitazione - Fg.8 mapp.80 sub.8

Unità immobiliare residenziale situata a piano terra con accesso in lato di ovest, che si articola in soggiorno, cucina, tre camere, bagno e due disimpegni.

2.1.1.2 Abitazione - Fg.8 mapp.80 sub.9

Unità immobiliare residenziale situata a piano primo con accesso mediante vano scala situato a piano terra (in lato di sud), che si articola in soggiorno, cucina, tre camere, bagno, disimpegni, balcone in lato di sud e terrazzo in lato di nord.

2.1.1.3 Abitazione - Fg.8 mapp.80 sub.12

Unità immobiliare residenziale situata a piano terra con accesso in lato di sud, che si articola in soggiorno / cottura, una camera, bagno, ripostiglio e disimpegno.

2.1.1.4 Box - Fg.8 mapp.80 sub.6

Unità immobiliare ad uso box situata a piano terra con accesso in lato di nord.

2.1.1.5 Box - Fg.8 mapp.80 sub.13

Unità immobiliare ad uso box situata a piano terra con accesso in lato di est. Il locale risulta collegato mediante porta d'accesso al vano scala (subalterno 9).

2.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona

La zona in cui si inserisce il fabbricato è situata a est rispetto all'abitato del Comune di Bressana Bottarone. Il complesso si trova in zona agricola priva di costruzioni nelle vicinanze; sono presenti in parte le urbanizzazioni primarie, mentre risultano assenti le secondarie.

Caratteristiche zone limitrofe

Zone scarsamente edificate e urbanizzate, circondate da appezzamenti di terreno in lato di Nord, Est, Sud e Ovest.

Principali collegamenti pubblici

Il comune di Bressana Bottarone è servito da linea da linea ferroviaria e di autopullman di collegamento con le principali località limitrofe. Il fabbricato è posizionato come già sopra specificato, in zona periferica non servita da detti servizi.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo (15 ottobre 2019) l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal [REDACTED]

[REDACTED] L'unità immobiliare di cui al sub.12 risulta, secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo, in comodato d'uso gratuito al sig. [REDACTED] Detto comodato d'uso non risulta registrato (vedi dichiarazione agenzie entrate allegata)

L'accesso è avvenuto inoltre alla presenza del sig. [REDACTED] – funzionario Istituto vendite Giudiziarie.

Al momento del sopralluogo 8-2-2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava a disposizione del Sig. ----- [REDACTED] in qualità di comodatario.

Risulta un contratto di comodato con il n.867 registrato 18-10-2022 presso ufficio di Codogno a decorrere dal 29-9-2022 sino alla richiesta di restituzione a favore del Sig. ----- [REDACTED] per i beni di cui al fg.8 sez.b part 80 sub.-6-8-9-11-12-13 (documentazione allegata in copia)

vedi comunque mail agenzia entrate allegata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano. Tale accertamento è avvenuto il giorno 15-10-2019 e 16-10-2019.

Tale accertamento è avvenuto il giorno 07-02-2024.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* nessuno

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* trattasi di fabbricato costruito ad uso abitazione di imprenditore agricolo o addetti alla conduzione dei fondi

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

La cancellazione dovrà essere relativa all'immobile oggetto del presente Lotto. Considerando che alcune unità in data 18-7-2019 (successivamente al pignoramento) sono state oggetto di diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione, sarà dovere del sottoscritto C.T.U. produrre relazione di corrispondenza dati catastali.

4.2.1. Iscrizioni:

- iscrizione contro del 04.01.2010 registro particolare 2 registro generale 15 - pubblico ufficiale: Notaio Paola Baggini repertorio n. 2149/1711 del 10.12.2009 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore BANCA POPOLARE DI INTRA SPA con sede in Verbania – C.F. 00118720036, e contro

-----, per una somma di E. 1.800.000,00 a garanzia del capitale di E. 1.000.000,00 -

L'iscrizione colpisce i subalterni 1-2-3-4-5-6 mapp.80 del Foglio B/8 dell'NCEU -

4.2.2. Trascrizioni:

- trascrizione contro del 30.12.2016 registro particolare 6346 registro generale 8605 - pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia repertorio 7354 del 01.08.2016 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore

La trascrizione colpisce i subalterni 5-6-7-8-9-10 mapp.80 del Foglio B/8 dell'NCEU -

- trascrizione contro del 01.04.2019 registro particolare 1595 registro generale 2094 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 223 del 08.03.2019 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore [REDACTED] [REDACTED]

La trascrizione colpisce i mappali i sub. 5-6-7-8-9-10 mapp.80 del Foglio B/8 dell'NCEU -

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

- 1) Concessione edilizia n.23 5-10-1976 avente per oggetto nuova costruzione ad uso zootecnico inizio lavori del 25-10-1976.
- 2) Permesso di costruire n.39/2019 del 19-4-2019 avente per oggetto : sistemazioni e modifiche interne – completamento lavori a firma geom. Brucci Fabrizio
- 3) Segnalazione certificata per l'agibilità prot.9821 del 25-7-2019 agibilità e successiva integrazione documentale alla pratica di agibilità pratica 3/2019 presentata tramite SUE.

Il sottoscritto tiene a precisare che l'immobile è agibile parzialmente: le unità agibili secondo le pratiche sopra indicate devono intendersi le seguenti:

- N.C.E.U. Fg.B/8 mapp. 80 sub.12 viale della Resistenza snc PT cat. A/3 cl.2 vani 3 R.C. Euro 113,10
- N.C.E.U. Fg.B/8 mapp. 80 sub.13 viale della Resistenza snc PT cat. C/6 cl.1 mq.32 R.C. Euro 54,54

le restanti unità:

- N.C.E.U. Fg.B/8 mapp. 80 sub.6 viale della Resistenza PT cat. C/6 cl.1 mq.43 R.C. Euro 73,29

- N.C.E.U. Fg.B/8 mapp. 80 sub.8 viale della Resistenza SNC PT cat. A/7 cl.1 vani 6 R.C. Euro 226,21
- N.C.E.U. Fg.B/8 mapp. 80 sub.9 viale della Resistenza SNC PT-1 cat. A/7 cl.1 vani 6,5 R.C. Euro 245,06

devono intendersi non agibili.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

La situazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi per quanto concerne le unità immobiliari .

La proprietà è stata divisa in lotti: lotto B e lotto C necessita frazionamento catastale per identificazione dei due lotti e parti comuni da porre in vendita.

Il costo del frazionamento catastale e relativo aggiornamento dei due lotti B e C è pari ad Euro 3.500,00 oltre IVA e CPA per un totale di Euro 4.484,50 escluso diritti catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese normali per la gestione di abitazione composta da più unità immobiliari.

Cause in corso: non risultano cause trascritte

E' dovere dello scrivente segnalare la relazione di servizio del 29-09-2023 regione Lombardia Servizio di vigilanza ecologica Nucleo di Inverno e Monteleone che sottolinea diverse criticità (vedi allegato).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito o successioni a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, e precisamente:

- i sub. 1-6-8-9-10-11-12-13 del Foglio B/8 mapp.80 del NCEU sono pervenuti al sig. ----- nato a ----- Milano il 306-1962 da Azienda agricola ----- snc in forza di atto Maria Floccari rep.1337 racc. 781 del 15-12-2020 trascritto a Voghera il 28-12.-2020 reg. generale 7982 reg. part. 6053

- i sub. 1-2-3-4-5-6 del Foglio B/8 mapp.80 del NCEU sono pervenuti all' [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per atto di acquisto Notaio Paola Baggini del 10.12.2009 rep. n. 2148/1710,
debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Voghera il 04.01.2010 ai
n. 14/13 -

- i sub. 1-2-3-4-5-6 del Foglio B/8 mapp.80 del NCEU sono pervenuti alla società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per decreto di trasferimento immobiliare Giudice del
Tribunale di Voghera del 03.05.2006 rep. n. 457/2006, debitamente registrato e trascritto
presso l'Ufficio del Territorio di Voghera il 16.05.2006 ai n. 4369/2967 -

- il mappale 6 del Foglio 8 dell'NCT è pervenuto alla società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] atto di acquisto Notaio F: Tonalini del 25.02.1976 rep. n.
10606/4998, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Voghera il
17.03.1976 ai n. 1438/1250 -

7. PRATICHE EDILIZIE

Relativamente al complesso immobiliare risultano le seguenti pratiche edilizie, di seguito specificate per ogni singolo immobile.

- 1) Concessione edilizia n.23 5-10-1976 avente per oggetto nuova costruzione ad uso zootecnico inizio lavori del 25-10-1976.
- 2) Permesso di costruire n.39/2019 del 19-4-2019 avente per oggetto : sistemazioni e modifiche interne – completamento lavori

3) Segnalazione certificata per l'agibilità prot. 25-7-2019 agibilità e successiva integrazione documentale alla pratica di agibilità pratica 3/2019 presenta tramite SUE.

8. DESCRIZIONE ANALITICA

8.1 ABITAZIONE PADRONALE AZIENDA AGRICOLA

8.1.1 ABITAZIONI

Fabbricato in parte elevato a due piani fuori terra e in parte elevato ad un piano fuori terra, con coperture a quattro falde, suddiviso in tre unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale e due box.

8.1.1.1 Abitazione - Fg.8 mapp.80 sub.8

Unità immobiliare residenziale situata a piano terra con accesso in lato di ovest, che si articola in soggiorno, cucina, tre camere, bagno e due disimpegni.

8.1.1.2 Abitazione - Fg.8 mapp.80 sub.9

Unità immobiliare residenziale situata a piano primo con accesso mediante vano scala situato a piano terra (in lato di sud), che si articola in soggiorno, cucina, tre camere, bagno, disimpegno, balcone in lato di sud e terrazzo in lato di nord.

8.1.1.3 Abitazione - Fg.8 mapp.80 sub.12

Unità immobiliare residenziale situata a piano terra con accesso in lato di sud, che si articola in soggiorno / cottura, una camera, bagno, ripostiglio e disimpegno.

8.1.1.4 Box - Fg.8 mapp.80 sub.6

Unità immobiliare ad uso box situata a piano terra con accesso in lato di nord.

8.1.1.5 Box - Fg.8 mapp.80 sub.13

Unità immobiliare ad uso box situata a piano terra con accesso in lato di est. Il locale risulta collegato mediante porta d'accesso al vano scala (subalterno 9).

8.1.1.6 DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Bressana Bottarone (PV):

- N.C.E.U. Fg.B/8 mapp. 80 sub.6 viale della Resistenza PT cat. C/6 cl.1 mq.43
R.C. Euro 73,29

- N.C.E.U. Fg.B/8 mapp. 80 sub.8 viale della Resistenza SNC PT cat. A/7 cl.1 vani 6 R.C. Euro 226,21 (deriva dalla soppressione dei subalterni 2-3-4)
- N.C.E.U. Fg.B/8 mapp. 80 sub.9 viale della Resistenza SNC PT-1 cat. A/7 cl.1 vani 6,5 R.C. Euro 245,06 (deriva dalla soppressione dei subalterni 2-3-4)
- N.C.E.U. Fg.B/8 mapp. 80 sub.12 viale della Resistenza snc PT cat. A/3 cl.2 vani 3 R.C. Euro 113,10 (deriva dalla soppressione dei subalterni 5 e 7)
- N.C.E.U. Fg.B/8 mapp. 80 sub.13 viale della Resistenza snc PT cat. C/6 cl.1 mq.32 R.C. Euro 54,54 (deriva dalla soppressione dei subalterni 5 e 7)
- porzione da stralciarsi mediante frazionamento come da schema allegato dal N.C.E.U. Fg.B/8 mapp. 80 sub.1 al fine di identificare la corte comune ai mappali di cui sopra e al lotto B per quanto concerne l'area pertinenziale.
- intestati a:
- 



Riferimento	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
Fg.8 mapp.80 sub.8 - abitazione			
PIANO TERRA			
Camera	17,22	Nord	In corso di costruzione mai ultimato
Camera	12,37	Nord	In corso di costruzione mai ultimato
Cucina	6,94	Nord	In corso di costruzione mai ultimato
Ingresso	7,12	Ovest	In corso di costruzione mai ultimato
Camera	17,38	Ovest	In corso di costruzione

			mai ultimato
Soggiorno	19,13	Sud-Ovest	In corso di costruzione mai ultimato
Disimpegno	6,12	--	In corso di costruzione mai ultimato
Bagno	5,02	Nord	In corso di costruzione mai ultimato
Fg.8 mapp.80 sub.9 - abitazione			
PIANO TERRA			
Ingresso – vano scala	11,27	Sud	In corso di costruzione mai ultimato
PIANO PRIMO			
Camera	16,11	Nord	In corso di costruzione mai ultimato
Camera	15,53	Est	In corso di costruzione mai ultimato
Bagno	4,93	Est	In corso di costruzione mai ultimato
Camera	14,80	Est	In corso di costruzione mai ultimato
Soggiorno	21,10	Est - Sud	In corso di costruzione mai ultimato
Cucina	12,23	Sud	In corso di costruzione mai ultimato
Disimpegno	5,17	--	In corso di costruzione mai ultimato

BALCONI			
Terrazzo	15,05	Nord	In corso di costruzione mai ultimato
Balcone	10,10	Sud	In corso di costruzione mai ultimato
Fg.8 mapp.80 sub.12 - abitazione			
PIANO TERRA			
Cucina / Soggiorno	16,14	Sud	normali
Ripostiglio	1,68	—	normali
Bagno	4,80	Nord	normali
Disimpegno	1,90	Sud	normali
Camera	12,96	Sud - Nord	normali
Fg.8 mapp.80 sub.6 - box			
PIANO TERRA			
Box	47,52	Nord - Est	scadenti
Fg.8 mapp.80 sub.13 - box			
PIANO TERRA			
Box	40,60	Est	scadenti

Altezza interna media locali mt.2,80

Sub.8 Superficie lorda complessiva piano terra: mq. 108,05

Sub.8 Superficie calpestabile complessiva piano terra: mq. 91,30

Sub.9 Superficie lorda complessiva piano primo: mq. 134,63

Sub.9 Superficie calpestabile complessiva piano primo: mq. 101,14

Sub.9 Superficie lorda complessiva balcone: mq. 25,15

Sub.9 Superficie calpestabile complessiva balcone: mq. 25,15

Sub.12 Superficie lorda complessiva piano terra: mq. 49,87

Sub.12 Superficie calpestabile complessiva piano terra: mq. 37,48

Sub.6 Superficie lorda complessiva piano terra: mq. 53,67

Sub.6 Superficie calpestabile complessiva piano terra: mq. 47,52

Sub.13 Superficie lorda complessiva piano terra: mq. 45,07

Sub.13 Superficie calpestabile complessiva piano terra: mq. 40,60

9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI (nessuna verifica statica e di funzionamento degli impianti è stata eseguita)

9.1 AZIENDA AGRICOLA

9.1.1 ABITAZIONI

9.1.1.1 Abitazione - Fg.8 mapp.80 sub.8

Caratteristiche Strutturali (tutte in scadenti condizioni) in corso di costruzione mai ultimata

Copertura: a falde con manto di copertura in coppi;

Fondazioni: non è atto a conoscere sono presenti fessurazioni strutturali

Scala: assente;

Strutture verticali: cemento armato e muratura con fessurazioni strutturali;

Ascensore: assente;

Componenti Edilizie (tutte in pessime condizioni)

Infissi esterni: non presenti per la maggior parte delle finestre ove presenti in legno

Infissi interni: non presenti o fatiscenti;

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica in pessime condizioni;
Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica nel locale cucina e bagno;
Tramezzature interne: in mattoni forati intonacati.

Caratteristiche Impianti

Allarme: non presente;
Elettrico: non presente o fatiscente
Idrico: non presente o fatiscente
Gas: non presente o fatiscente
Telefonico: non presente o fatiscente
Videocitofonico: non presente o fatiscente
Termico: non presente o fatiscente
Condizionamento: assente.

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.2 Abitazione - Fg.8 mapp.80 sub.9

Caratteristiche Strutturali (tutte in scadenti condizioni) in corso di costruzione mai ultimata

Copertura: a falde con manto di copertura in coppi;
Fondazioni: non è atto a conoscere sono presenti fessurazioni strutturali
Scala: presente priva di finitura solo struttura in c.a.;
Strutture verticali: cemento armato e muratura con fessurazioni strutturali;
Ascensore: assente;

Componenti Edilizie (tutte in pessime condizioni)

Infissi esterni: non presenti per la maggior parte delle finestre ove presenti in legno

<i>Infissi interni:</i>	non presenti;
<i>Pavimentazione interna:</i>	in piastrelle di ceramica in pessime condizioni;
<i>Rivestimenti interni:</i>	piastrelle in ceramica nel locale cucina e bagno;
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati intonacati.

Caratteristiche Impianti

<i>Allarme:</i>	non presente;
<i>Elettrico:</i>	non presente o fatiscente
<i>Idrico:</i>	non presente o fatiscente
<i>Gas:</i>	non presente o fatiscente
<i>Telefonico:</i>	non presente o fatiscente
<i>Videocitofonico:</i>	non presente o fatiscente
<i>Termico:</i>	non presente o fatiscente
<i>Condizionamento:</i>	assente.

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.3 Abitazione - Fg.8 mapp.80 sub.12

Caratteristiche Strutturali (tutte in normali condizioni)

<i>Copertura:</i>	a falde con manto di copertura in coppi;
<i>Fondazioni:</i>	non è atto a conoscere si presume in C.A. buone condizioni;
<i>Scala:</i>	assente;
<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato e muratura;
<i>Ascensore:</i>	assente;

Componenti Edilizie (tutte in normali condizioni)

<i>Infissi esterni:</i>	legno e vetro, dotati di persiane;
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno tamburato;

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica;
Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica nel locale cucina e bagno;
Tramezzature interne: in mattoni forati intonacati.

Caratteristiche Impianti (tutte in normali condizioni)

Allarme: non presente;
Elettrico: presente (vedi nota sottostante)
Idrico: presente (vedi nota sottostante)
Gas: presente (vedi nota sottostante)
Telefonico: presente;
Videocitofonico: assente;
Termico: autonomo funzionante a GPL (serbatoio esterno) con elementi radianti in ghisa (vedi nota sottostante);
Condizionamento: assente.

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.4 Box - Fg.8 mapp.80 sub.6 (in scadenti condizioni)

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde con manto di copertura in coppi;
Fondazioni: non è atto a conoscere sono presenti fessurazioni strutturali
Scala: assente;
Strutture verticali: cemento armato e muratura con fessurazioni strutturali;
Ascensore: assente;

Componenti Edilizie (tutte in appena sufficienti condizioni)

Infissi esterni: basculante in metallo;
Infissi interni: porte interne in legno tamburato;

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica;
Rivestimenti interni: assenti;
Tramezzature interne: in mattoni forati intonacati.

Caratteristiche Impianti (tutti in scadenti condizioni)

Allarme: non presente;
Elettrico: presente (vedi nota sottostante)
Idrico: presente (vedi nota sottostante)
Telefonico: assente;
Videocitofonico: assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

9.1.1.5 Box - Fg.8 mapp.80 sub.13

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde con manto di copertura in coppi;
Fondazioni: non è atto a conoscere sono presenti fessurazioni strutturali
Scala: assente;
Strutture verticali: cemento armato e muratura con fessurazioni strutturali;
Ascensore: assente;

Componenti Edilizie (tutte in appena scadenti condizioni)

Infissi esterni: basculante in metallo;
Infissi interni: porte interne in legno tamburato;
Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica;
Rivestimenti interni: assenti;
Tramezzature interne: in mattoni forati intonacati.

Caratteristiche Impianti (tutti in scadenti condizioni)

<i>Allarme:</i>	non presente;
<i>Elettrico:</i>	presente (vedi nota sottostante)
<i>Idrico:</i>	presente (vedi nota sottostante)
<i>Telefonico:</i>	assente;
<i>Videocitofonico:</i>	assente;

Si precisa che il sottoscritto per tutti gli impianti presenti nel fabbricato non ha verificato il corretto funzionamento.

Nota relativa agli impianti: non è stata prodotta al sottoscritto nessuna conformità impianti.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con delibera di Giunta Regionale n. X/3868 del 17-07-2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione 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.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al metro quadro, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili similari.

11.2 Fonti di informazione

Osservatorio mercato immobiliare: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Voghera

Ufficio Tecnico di: Bressana Bottarone.

Bollettino: “Scenario Immobiliare Pavese” a cura della Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari.

11.3 Valutazione delle superfici

La valutazione viene fatta considerando il lotto in oggetto.

Si precisa che non è possibile utilizzare i valori riportati nelle banche quotazioni immobiliari (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate per l'immobile, in quanto trattasi di unità in corso di costruzione mai ultimate, ad eccezione delle unità di cui ai subalterni 12-13 a cui viene applicata la quotazione media riportata da O.M.I.

immobile	Sup.mq.	Coeff.	Sup.virt	Val./mq.	Valore Totale
Sub.6 autorimessa	53,67	1	53,67	€300,00	€ .16.101,00
Sub. 8 abitazione	108,05	1	108,05	€ .300,00	€ . 32.415,00
Sub.9 abitazione	134,63	1	134,63	€ 300,00	€ 40.389,00
balconi	25,14	0,50	12,57	€300,00	3.771,00
Sub.12 abitazione	49,87	1	49,87	€ .800,00	€ .39.896,00
Sub.13 box	45,07	1	45,07	€ .300,00	€ 13.521,00
Totale					€.146.093,00

Viene applicata una riduzione del 10% dovuta alla mancanza di manutenzione e obsolescenza degli immobili

Valore complessivo del lotto: € 146.093,00 x 90% = € 131.483,70

a cui viene applicata la seguente riduzione per mancanza di garanzie civili alla vendita: €

131.483,70 x 15% = € 19.722,56

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima sul valore complessivo

Decurtazioni relative a lavori di ripristino danni:	nessuno
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese di aggiornamento catastale:	nessuna
Diritti catastali	nessuna
Pratica edilizia	nessuna
Diritti comunali	nessuna
riduzione per mancanza di garanzie civili	€ 21.913,95 € 19.722,56

11.5. Prezzo base d'asta

In funzione del punto 11.3 e 11.4 il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in ~~€ 124.179,05~~ € 111.761,15

~~(centoventiquattromilacentosettantanove/05~~ *centounidicimilasettecentosessantuno/15*).

Allegati:

Allegato 1

- copia perizia in formato privacy;

Allegato 2:

- Documentazione fotografica;

Allegato 3:

- Visura catastale;
- elaborato planimetrico;
- Estratto di mappa;

- Schede catastali;
- planimetria;
- Verbale di sopralluogo;
- Atto di provenienza;

Allegato 4:

- Visure ipotecarie;
- Dichiarazione agenzia entrate
- Osservatorio immobiliare (O.M.I.)

Allegato 5:

- Richiesta accesso atti Comune;
- Pratiche edilizie;
- Dichiarazione Comune di Bressana Bottarone
- Documentazione fotografica aggiornata al 07/02/2024
- Visure catastali e planimetrie aggiornate al 23/02/2024
- Verbale di sopralluogo aggiornato al 07/02/2024
- Titolo di provenienza aggiornato al 07/02/2024
- Accesso atti comune aggiornato al 23/02/2024
- Visure ipotecarie aggiornate al 07/02/2024
- Agenzia entrate – atti di comodato - locazione aggiornati al 23/02/2024

RIEPILOGO

LOTTO A

Il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in € ~~899.105,18~~

€. 993.497,35 (*diconsi euro ~~ottocentonovantanovemilacentocinque/18~~ euro novecentatremilaquattrocentovantasette/35*)).

LOTTO B

Il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in € ~~1.205.620,82~~

€. 1.160.431,62 (*euro ~~unmilione duecentocinquemilaseicentoventi/82~~ euro unmilione centosessantamilaquattrocentotrentuno/62*)

LOTTO C

Il prezzo a base d'asta viene determinato complessivamente in €. ~~124.179,05~~ €.

111.761,15 (euro ~~centoventiquattromilacentosettantanove/05~~ euro centounidicimilasettecentosessantuno/15).

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Voghera, li 13-03-2024

il C.T.U.

Geom. Marco Assale