

# TRIBUNALE DI PAVIA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 486/19 Reg. Esec.**

PROMOSSA DA:

**UNIPOL BANCA S.p.A.**

con avv. Francesco Pilato

CONTRO

**OMISSIS**

debitore esecutato

Fabbricati in Comune di Retorbido (PV) – fraz. Muriasco, Via Garlassolo 14/1

Terreni in Comune di Retorbido

**Giudice dell'esecuzione Dott. Erminio Rizzi**

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

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

# CONCLUSIONI DEFINITIVE

## Esecuzione immobiliare n. 486/19

### Esecutato: OMISSIS

Fabbricati in Comune di Retorbido (PV) – fraz. Murisasco, Via Garlassolo 14/1

Terreni in Comune di Retorbido

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

- Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*. Tale esecuzione comprende n. 5 fabbricati posti nella fraz. Murisasco e n. 20 terreni posti in Comune di Retorbido;

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

##### - **Catasto Fabbricati, Comune di Retorbido – fraz. Murisasco**

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza
12	428 sub. 2	A/3	3	Vani 9
12	428 sub. 3	C/2	U	Mq. 32
12	428 sub. 4	C/6	2	Mq. 13
12	428 sub. 5	C/6	2	Mq. 17
12	428 sub. 6	C/6	2	Mq. 22

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

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
11	149	Vigneto	4	are 05 ca 80
11	150	Bosco misto	U	are 27 ca 72
11	159	Vigneto	3	are 38 ca 18
11	160	Bosco ceduo	U	are 16 ca 55
11	235	Bosco ceduo	U	are 52 ca 91
11	302	Vigneto	4	are 73 ca 98
11	303	Bosco misto	U	are 20 ca 39
11	307	Bosco ceduo	U	are 64 ca 51
12	20	Seminativo	3	are 18 ca 68
12	21	Seminativo	3	are 19 ca 21
12	22	Vigneto	3	are 10 ca 39

12	23	Seminativo	3	are 65 ca 17
12	24	Seminativo	3	are 19 ca 26
12	26	Vigneto	4	are 16 ca 75
12	27	Vigneto	2	are 26 ca 54
12	60	Vigneto	2	are 60 ca 49
12	135	Seminativo	3	are 41 ca 91
12	175	Bosco ceduo	U	are 03 ca 59
12	190	Semin arbor	4	are 13 ca 28
13	224	Bosco misto	U	are 08 ca 54

Allo stato attuale l'unità abitativa (map. 428 sub. 2) non è divisibile, vista anche la morfologia ed il posizionamento della scala che preclude qualsiasi divisione.

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

Con Atto Giudiziario per Decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* nn. \*\*\*\*\* di rep. e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , tutte le unità ed i terreni sono passati in danno di \*\*\*\*\* al signor **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni.

## **3. ISCRIZIONI**

- Ipoteca volontaria iscritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* in forza di mutuo fondiario a firma notaio Accolla Francesco Girolamo del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\* serie \*\* - per complessive €. 160.000,00 a garanzia di un capitale di €. 80.000,00, al tasso del 4.55% per la durata di anni 25, sui tutti i beni oggetto della presente procedura a favore di **Unipol Banca S.p.A.** con sede in Bologna (BO) e domicilio ipotecario eletto in Bologna via Stalingrado 53 c.f.: 03719580379 contro **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - in regime di separazione dei beni, per la quota intera di proprietà.
- Ipoteca iscritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , derivante da ipoteca conc. Amministrativa riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. per la complessiva somma di €. 64.092,58 a garanzia di un capitale di €. 32.046,29 a favore di **Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.** con sede in

Roma c.f.: 13756881002 e domicilio ipotecario eletto in Pavia viale Campari, 37 contro **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*- per la quota intera di proprietà, in regime di separazione dei beni e che colpisce le particelle 428 sub. 2/4/5/6/3 del foglio 12;

**TRASCRIZIONI:** Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* derivante da atto a firma del notaio Accolla Francesco Girolamo del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* serie \*\*. a favore di **OMISSIS** per la quota di ½ diritto di proprietà in separazione dei beni e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per la quota di ½ diritto di proprietà in separazione dei beni, contro **OMISSIS**. Tale fondo comprende i beni oggetto della presente procedura.

### **3 a. TRASCRIZIONI**

- atto esecutivo trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* di rep. su tutti i beni oggetto della presente procedura, a favore di **UNIPOL BANCA S.p.A.** con sede in Bologna (BO) c.f.: 03719580379 contro **OMISSIS** per l'intera quota di proprietà, in regime di separazione dei beni.

### **4. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Al momento del mio sopralluogo, effettuato in data 25.02.2020 e nei giorni successivi per l'individuazione dei terreni, le unità poste nel Comune di **Retorbido fraz. Murisasco/Garlazzolo** riguardanti: unità abitativa A/3 censita al map. 428 sub. 2. – deposito/magazzino C/2 censito al map. 428 sub. 3 - garage C/6 censito al map. 428 sub 4 - garage C/6 censito al map. 428 sub 5 e garage C/6 censito al map. 428 sub 6, risultano **LIBERI** in quanto occupati dall'esecutato e da due figli minori e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura. In data 16.12.2010 ai nn. 9794/6742 è stato trascritto un fondo patrimoniale tra l'esecutato e la moglie, si precisa che l'ipoteca sui beni oggetto della presente procedura risulta iscritta antecedentemente a quella del fondo patrimoniale. Infine per i terreni posti in Retorbido (zona collinare), dopo ricerche, risulta che:

#### **TERRENI IN RETORBIDO**

- terreno (foglio 11 map. 149) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 11 map. 150) attualmente LIBERO.

- terreno (foglio 11 map. 159) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 11 map. 160) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 11 map. 235) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 11 map. 302) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 11 map. 303) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 11 map. 307) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 20) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 21) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 22) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 23) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 24) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 26) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 27) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 60) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 135) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 175) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 190) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 13 map. 224) attualmente LIBERO.

Tutti i terreni risultano **LIBERI** e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura

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

**Valutazione delle superfici sono distinte per subalterni e coefficienti ridotti:**

N.B. Sia per i terreni a prato che vigneti si è considerato un valore medio di €. 1.800,00 alla pertica, mentre per quelli a bosco si è considerato un valore di €. 500,00 alla pertica. E stata presa in considerazione la qualità catastale.

**Calcolo superficie al mq.**

- €. 1.800,00 : mq. 654 = €. 2,752 al mq.

- €. 500,00 : mq. 654 = €. 0,764 al mq.

Si porta inoltre a conoscenza che diversi campi non sono divisi da dossi od altro, pertanto sul posto risulta difficile un'individuazione precisa, inoltre vi sono campi contigui tra loro e non facenti parte della presente procedura.

<b>Immobile</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>Valore sup.</b>	<b>Accessori</b>	<b>Valore totale</b>
<b>RETORBIDO LOTTO 1</b>				

<b>CORPO 1</b> Map. 428 sub. 2 Cat. A/3	mq. 296.17	€. 600,00	Pertinenze comprese al 25% e 30%	€. 177.702,00
<b>CORPO 2</b> Map. 428 sub. 3 Cat. C/2	mq. 42.46	€. 300,00	*****	€. 12.738,00
<b>CORPO 3</b> Map. 428 sub. 4 Cat. C/6	mq. 16.92	€. 300,00	*****	€. 5.076,00
<b>CORPO 4</b> Map. 428 sub. 5 Cat. C/6	mq. 22.13	€. 300,00	*****	€. 6.639,00
<b>CORPO 5</b> Map. 428 sub. 6 Cat. C/6	mq. 25.78	€. 200,00	*****	€. 5.156,00
<b>RETORBIDO TERRENI</b> l'individuazione e la Superficie dei mappali è riportata ai punti 6 e 16				
<b>LOTTO 2 TERRENI</b> Vigneto Bosco	mq. 3.818 mq. 1.655	€. 2,752 €. 0,764	*****	€. 10.507,14 €. 1.264,42
<b>LOTTO 3 TERRENI</b> Vigneto Bosco	mq. 7.978 mq. 16.553	€. 2,752 €. 0,764	*****	€. 21.955,46 €. 12.646,49
<b>LOTTO 4 TERRENI</b> Vigneto/seminativo Bosco	mq. 17.600 mq. 359	€. 2,752 €. 0,764	*****	€. 48.435,20 €. 274,28
<b>LOTTO 5 TERRENI</b> Vigneto/seminativo	mq. 11.568	€. 2,752	*****	€. 31.835,14
<b>LOTTO 6 TERRENI</b> Bosco	mq. 854	€. 0.764	*****	€. 652,46

Valore complessivo dei lotti: €. 334.881,59 (Euro  
trecentotrentaquattromilaottocottantuno/59)

Valore della quota di 1000/1000: €. 334.881,59 (Euro  
trecentotrentaquattromilaottocentottantuno/59)

- Calcolo superficie per smaltimento eternit sub. 6 del LOTTO 1

mq. 30 x €. 25,00 = €. 750,00

**Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1 fabbricati su €. 207.311,00**

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

smaltimento di beni mobili presenti all'interno €.

**31.096,65**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale box. €.

**2.100,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urb. e/o catastale cascinale €.

**4.000,00**

Spese per lo smaltimento dell'eternit:

€.

**750,00**

**Prezzo base d'asta**

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

**169.364,35**

**Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2 terreni su €. 11.771,56**

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

smaltimento di beni mobili presenti all'interno

€.

**1.765,73**

**Prezzo base d'asta**

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

**10.005,83**

**Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 3 terreni su €. 34.601,95**

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

spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno.

€.

**5.190,29**

**Prezzo base d'asta**

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

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **29.411,66**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 4 terreni su €. 48.709,48**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno €. **7.306,42**

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

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **41.403,06**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 5 terreni su €. 31.835,14**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno €. **4.775,27**

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

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **27.059,87**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 6 terreni su €. 652,46**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. **97,87**

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

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **554,59**

## **RIEPILOGO FINALE**

<b>VALORE TOTALE LOTTO "1" €.</b> 207.311,00
<b>VALORE TOTALE LOTTO "2" €.</b> 11.771,56



<b>VALORE TOTALE LOTTO "3" €.</b> 34.601,95
<b>VALORE TOTALE LOTTO "4" €.</b> 48.709,48
<b>VALORE TOTALE LOTTO "5" €.</b> 31.835,14
<b>VALORE TOTALE LOTTO "6" €.</b> 652,46
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI SEI LOTTI ... €.</b> 334.881,59
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "1" €.</b> 169.364,35
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "2" €.</b> 10.005,83
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "3" €.</b> 29.411,66
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "4" €.</b> 41.403,06
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "5" €.</b> 27.059,87
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "6" €.</b> 554,59
<b>PREZZO BASE D'ASTA DEI SEI LOTTI ..... €.</b> 277.799,36

## 6. CRITICITA' VARIE

Gli attuali beni in carico all'esecutato non presentano impedimenti per la vendita.

<b>Beni in Retorbido</b>
--------------------------

\*\*\*\*\*

### N. 6 LOTTI

\*\*\*\*\*

#### PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. **486/19** in carico al G.E.:

**Dott. Erminio Rizzi:**

#### Creditori

Parti	Procuratore delle parti
<b>UNIPOL BANCA S.p.A.</b>	con avv. Francesco Pilato

#### Debitore

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

--	--

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

**Premesso**

- che in data 27.11.2019 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 03.12.2019 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 05.02.2020 veniva chiesta una proroga dei termini per il deposito della relazione peritale;
- che in data 06.02.2020 veniva accolta la richiesta di proroga del C.T.U.
- che il G.E. dott. Erminio Rizzi ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale al 30.04.2020;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG;
- **che in data 21.02.2020 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali**, alla presenza dell’esecutato. Successivamente, previo avviso telefonico, è stato concordato un ulteriore accesso, in modo da poter prendere visione dei diversi beni compresi nella presente procedura.

ciò premesso

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

**RELAZIONE DI STIMA**

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI RIFERITI ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 486/19 OGGETTO DELLA VENDITA:**

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

- Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*. Tale esecuzione comprende n. 5 fabbricati posti nella fraz. Muriasco e n. 20 terreni posti in Comune di Retorbido;

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

- **Catasto Fabbricati, Comune di Retorbido – fraz. Muriasco**

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza
--------	------------	-----------	--------	-------------

12	428 sub. 2	A/3	3	Vani 9
12	428 sub. 3	C/2	U	Mq. 32
12	428 sub. 4	C/6	2	Mq. 13
12	428 sub. 5	C/6	2	Mq. 17
12	428 sub. 6	C/6	2	Mq. 22

- **Catasto Terreni, Comune di Retorbido**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
11	149	Vigneto	4	are 05 ca 80
11	150	Bosco misto	U	are 27 ca 72
11	159	Vigneto	3	are 38 ca 18
11	160	Bosco ceduo	U	are 16 ca 55
11	235	Bosco ceduo	U	are 52 ca 91
11	302	Vigneto	4	are 73 ca 98
11	303	Bosco misto	U	are 20 ca 39
11	307	Bosco ceduo	U	are 64 ca 51
12	20	Seminativo	3	are 18 ca 68
12	21	Seminativo	3	are 19 ca 21
12	22	Vigneto	3	are 10 ca 39
12	23	Seminativo	3	are 65 ca 17
12	24	Seminativo	3	are 19 ca 26
12	26	Vigneto	4	are 16 ca 75
12	27	Vigneto	2	are 26 ca 54
12	60	Vigneto	2	are 60 ca 49
12	135	Seminativo	3	are 41 ca 91
12	175	Bosco ceduo	U	are 03 ca 59
12	190	Semin arbor	4	are 13 ca 28
13	224	Bosco misto	U	are 08 ca 54

## 2. DESCRIZIONE SINTETICA FABBRICATI E TERRENI:

### Fabbricati:

Le unità qui di seguito riportate sono occupate dall'esecutato e da due figli minori.

- **abitazione A/3 (map. 428 sub. 2) e accessori pertinenti:** l'unità abitativa è composta da ingresso, sala pranzo, cucina, bagno, studio fotografico, locale deposito e scala di accesso al piano primo composto da corridoi, quattro camere e bagno. Al piano terra sono inoltre presenti un porticato ed un terrazzino scoperto. Sotto all'unità abitativa sono presenti due locali ad uso cantina ed un porticato, nella prima cantina adiacente al porticato è posta la caldaia.

- **magazzino C/2 (map. 428 sub. 3)** unità composta da un unico locale ad uso deposito posto al piano terra, con doppio accesso carraio, attualmente una parte viene utilizzata come garage, catastalmente risulta al piano primo un ampio locale classificato come fienile/locale di sgombero, ma dopo sopralluogo quest'ultimo non è più presente in quanto crollato e non più ricostruito.

- **garage C/6 (map. 428 sub. 4)** unità composta da un locale ad uso garage, attualmente viene utilizzato come deposito. Il sub. 4 e 5 sono comunicanti internamente tra loro, mediante una porta, non dichiarata.

- **garage C/6 (map. 428 sub. 5)** unità composta da un locale ad uso garage, attualmente viene utilizzato come deposito e comunica con il sub. 4.

- **garage C/6 (map. 428 sub. 6)** unità composta da un locale ad uso garage, attualmente viene utilizzato come deposito.

Allo stato attuale l'unità abitativa (map. 428 sub. 2) non è divisibile, vista anche la morfologia ed il posizionamento della scala che preclude qualsiasi divisione.

Terreni con descrizione di eventuali affittuari:

**I terreni qui seguito riportati, risultano tutti incolti e non vi sono contratti d'affitto in essere.**

- **terreno (foglio 11 map. 149)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.

- **terreno (foglio 11 map. 150)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.

- **terreno (foglio 11 map. 159)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.

- **terreno (foglio 11 map. 160)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.
- **terreno (foglio 11 map. 235)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.
- **terreno (foglio 11 map. 302)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.
- **terreno (foglio 11 map. 303)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.
- **terreno (foglio 11 map. 307)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.
- **terreno (foglio 12 map. 20)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.
- **terreno (foglio 12 map. 21)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.
- **terreno (foglio 12 map. 22)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.
- **terreno (foglio 12 map. 23)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.
- **terreno (foglio 12 map. 24)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.
- **terreno (foglio 12 map. 26)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.
- **terreno (foglio 12 map. 27)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.
- **terreno (foglio 12 map. 60)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.
- **terreno (foglio 12 map. 135)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.
- **terreno (foglio 12 map. 175)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.

- **terreno (foglio 12 map. 190)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.
- **terreno (foglio 13 map. 224)** composto da un terreno attualmente incolto e libero. L'area è posta nel Comune di Retorbido sulla parte collinare.

### 3. CALCOLO SUPERFICI LORDE FABBRICATI E TERRENI

- superficie lorda map. 428 sub. 2 (A/3) .....mq. **264,45**
- superficie lorda map. 428 sub. 2 – porticati/terrazzo ...mq. **49,59**
- superficie lorda map. 428 sub. 2 – cantina .....mq. **76,16**
- superficie lorda map. 428 sub. 3 (C/2) .....mq. **42,46**
- superficie lorda map. 428 sub. 4 (C/6) .....mq. **16,92**
- superficie lorda map. 428 sub. 5 (C/6) .....mq. **22,13**
- superficie lorda map. 428 sub. 6 (C/6) .....mq. **25,78**
- superficie terreni in Retorbido foglio 11.....mq. **30.004**
- superficie terreni in Retorbido foglio 12 ..... **mq. 29.527**
- superficie terreni in Retorbido foglio 13.....mq. **854**

Ritengo che per una più facile e futura vendibilità, di suddividere questa esecuzione in lotti distinti per unità immobiliari e terreni, questi ultimi raggruppati per la loro posizione, tenendo conto che alcuni di essi confinano con altri sedimi non oggetto della presente procedura e che attualmente risultano produttivi. Pertanto verranno nei punti successivi creati lotti di facile individuazione.

#### 3/a - RIFERIMENTI CATASTALI DA BANCA DATI

Il tutto risulta censito all' Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

##### Catasto fabbricati, Comune di Retorbido

- **Foglio 12 map. 428 sub. 2** – cat. A/3 classe 3 – vani 9 - superficie catastale totale mq. 256 – via Garlassolo - piano T-1-S1 – R.C. €. 511,29 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Foglio 12 map. 428 sub. 3** – cat. C/2 classe U – mq. 32 - superficie catastale totale mq. 40 – via Garlassolo - piano T-1 – R.C. €. 66,11 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Foglio 12 map. 428 sub. 4** – cat. C/6 classe 2 – mq. 13 - superficie catastale totale mq. 13 – via Garlassolo - piano T – R.C. €. 26,86 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 12 map. 428 sub. 5** – cat. C/6 classe 2 – mq. 17 - superficie catastale totale mq. 17 – via Garlassolo - piano T – R.C. €. 35,12 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Foglio 12 map. 428 sub. 6** – cat. C/6 classe 2 – mq. 22 - superficie catastale totale mq. 22 – via Garlassolo - piano S1 – R.C. €. 45,45 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

#### **Catasto terreni, Comune di Retorbido**

- **Foglio 11 map. 149** - vigneto – classe 4 – are 05 ca 80 – R.D. €. 3.480 €. 1,80 e R.A. €. 9.860 €. 5,09 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 11 map. 150** - bosco misto – classe U – are 27 ca 72 – R.D. €. 12.474 €. 6,44 e R.A. €. 2.218 €. 1,15 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 11 map. 159** - vigneto – classe 3 – are 38 ca 18 – R.D. €. 45.816 €. 23,66 e R.A. €. 82.087 €. 42,39 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 11 map. 160** - bosco ceduo – classe U – are 16 ca 55 – R.D. €. 5.793 €. 2,99 e R.A. €. 1.324 €. 0,68 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 11 map. 235** - bosco ceduo – classe U – are 52 ca 91 – R.D. €. 18.519 €. 9,56 e R.A. €. 4.233 €. 2,19 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 11 map. 302** - vigneto – classe 4 – are 73 ca 98 – R.D. €. 44.388 €. 22,92 e R.A. €. 125.766 €. 64,95 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 11 map. 303** - bosco misto – classe U – are 20 ca 39 – R.D. €. 9.176 €. 4,74 e R.A. €. 1.631 €. 0,84 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 11 map. 307** - bosco ceduo – classe U – are 64 ca 51 – R.D. €. 22.579 €. 11,66 e R.A. €. 5.161 €. 2,67 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 12 map. 20** - seminativo – classe 3 – are 18 ca 68 – R.D. €. 24.284 €. 12,54 e R.A. €. 22.416 €. 11,58 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 12 map. 21** - seminativo – classe 3 – are 19 ca 21 – R.D. €. 24.973 €. 12,90 e R.A. €. 23.052 €. 11,91 – impianto meccanografico del 25.02.1977;

- **Foglio 12 map. 22** - vigneto – classe 3 – are 10 ca 39 – R.D. €. 12.468 €. 6,44 e R.A. €. 22.339 €. 11,54 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 12 map. 23** - seminativo – classe 3 – are 65 ca 17 – R.D. €. 84.721 €. 43,75 e R.A. €. 78.204 €. 40,39 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 12 map. 24** - seminativo – classe 3 – are 19 ca 26 – R.D. €. 25.038 €. 12,93 e R.A. €. 23.112 €. 11,94 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 12 map. 26** - vigneto – classe 4 – are 16 ca 75 – R.D. €. 10.050 €. 5,19 e R.A. €. 28.475 €. 14,71 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 12 map. 27** - vigneto – classe 2 – are 26 ca 54 – R.D. €. 62.023 €. 33,58 e R.A. €. 71.658 €. 37,01 – tipo mappale del 19.12.2001 protocollo n. 321794 in atti dal 19.12.2001 (n. 40560.1/1992);
- **Foglio 12 map. 60** - vigneto – classe 2 – are 60 ca 49 – R.D. €. 148.201 €. 76,54 e R.A. €. 163.323 €. 14,784,351 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 12 map. 135** - seminativo – classe 3 – are 41 ca 91 – R.D. €. 54.483 €. 28,14 e R.A. €. 50.292 €. 25,97 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 12 map. 175** - bosco ceduo – classe U – are 03 ca 59 – R.D. €. 1.257 €. 0,65 e R.A. €. 287 €. 0,15 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 12 map. 190** - semin arbor – classe 4 – are 13 ca 28 – R.D. €. 9.960 €. 5,14 e R.A. €. 13.280 €. 6,86 – impianto meccanografico del 25.02.1977;
- **Foglio 13 map. 224** - bosco misto – classe U – are 08 ca 54 – R.D. €. 3.843 €. 1,98 e R.A. €. 683 €. 0,35 – impianto meccanografico del 25.02.1977;

### **3/b - Coerenze fabbricati:**

**Foglio 12 map. 428 sub. 2-3-4-5-6** – a **NORD** sedimi di proprietà a **EST** sedimi di proprietà e altro foglio di mappa a **SUD** sedime di proprietà e strada Comunale Garlazzolo a **OVEST** strada comunale Garlazzolo – Murisasco;



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

**I mappali del foglio 11 in Retorbido**

**mapp. 159-160:** confinano a **NORD** map. 161 e 240 a **EST** map. 175 e altro foglio di mappa a **SUD** altro foglio di mappa a **OVEST** map. 240-241-242 e altro foglio di mappa.

**Mapp. 149-150-235-302-303-307:** confinano a **NORD** map. 141-232-231 a **EST** map.141- a **SUD** map. 147-234-148-162 a **OVEST** map. 231-230-151-236-152.

**I mappali del foglio 12 in Retorbido**

- **mapp. 20-21-22-23-24-26-27-175:** confinano a **NORD** strada comunale garlazzolo e altro foglio di mappa a **EST** map. 25 e altro foglio di mappa a **SUD** map. 428 e altro foglio di mappa a **OVEST** strada comunale garlazzolo.

- **mapp. 60-135-190:** confinano a **NORD** map. 61-59 a **EST** map. 199-134-133 a **SUD** map. 199-136-200-137 a **OVEST** map. 59-189.

**I mappali del foglio 13 in Retorbido**

- **mapp. 20-133:** confinano a **NORD** map. 361-219 a **EST** map. 225 a **SUD** altro foglio di mappa a **OVEST** map. 218

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

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

N.B.: Si precisa che sebbene non sia stato colpito da pignoramento l'ex map. 234 sub. 1 (ora 428 sub. 1), risulta essere un bene comune non censibile a tutte le unità abitative oggetto della presente procedura, lo stesso subalterno, viene ipotecato nell'atto di mutuo allegato alla procedura.

**5. STORICA CATASTALE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI**

Catastalmente in senso cronologico, verranno riportate solo le particelle che in questi anni hanno subito delle variazioni, quelle non inserite corrispondono a quanto riportato in visura allo stato attuale. I terreni e gli immobili sopra descritti risultavano così censiti: fabbricati e terreni posti nel Comune di Retorbido.

**Catasto fabbricati**

### **storica del map. 428 sub. 2 - Retorbido**

- Foglio 12 map. 234 sub. 2 – strada Comunale Garlazzolo – Murisasco – piano T-1-S1 – costituzione del 03.08.1992 in atti dal 22.10.1992 (n. 857.2/1992);
- Foglio 12 map. 234 sub. 2 – cat. A/3 classe 3 – vani 9 - R.C. €. 511,29 £. 990.000– strada Comunale Garlazzolo – Murisasco – piano T-1-S1 – variazione del 03.08.1992 in atti dal 21.10.1999 accertamento e classamento P.F. 98 (n. 857.1/1992);
- Foglio 12 map. 428 sub. 2 – cat. A/3 classe 3 – vani 9 - R.C. €. 511,29 – strada Comunale Garlazzolo – Murisasco – piano T-1-S1 – variazione del 18.05.2010 protocollo n. PV0101429 in atti dal 18.05.2010 bonifica identificativo catastale (n. 8642.1/2010) costituita dalla soppressione della particella 234 sub. 2;
- Foglio 12 map. 428 sub. 2 – cat. A/3 classe 3 – vani 9 - R.C. €. 511,29 – via Garlassolo– piano T-1-S1 – variazione toponomastica del 24.11.2014 protocollo n. PV0191945 in atti dal 24.11.2014 variazione di toponomastica (n. 114207.1/2014);
- Foglio 12 map. 428 sub. 2 – cat. A/3 classe 3 – vani 9 superficie catastale totale mq. 256 - R.C. €. 511,29 – via Garlassolo– piano T-1-S1 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

### **storica del map. 649 sub. 3 - Retorbido**

- Foglio 12 map. 234 sub. 3 – strada Comunale Garlazzolo – Murisasco – piano T-1 – costituzione del 03.08.1992 in atti dal 22.10.1992 (n. 857.2/1992);
- Foglio 12 map. 234 sub. 3 – cat. C/2 classe U – mq. 32 - R.C. €. 66,11 £. 128.000 – strada Comunale Garlazzolo – Murisasco – piano T-1 – variazione del 03.08.1992 in atti dal 21.10.1999 accertamento e classamento P.F. 98 (n. 857.1/1992);
- Foglio 12 map. 428 sub. 3 – cat. C/2 classe U – mq. 32 - R.C. €. 66,11 – strada Comunale Garlazzolo – Murisasco – piano T-1 – variazione del 18.05.2010 protocollo n. PV0101429 in atti dal 18.05.2010 bonifica identificativo catastale (n. 8643.1/2010) costituita dalla soppressione della particella 234 sub. 3;
- Foglio 12 map. 428 sub. 3 – cat. C/2 classe U – mq. 32 - R.C. €. 66,11 – via Garlassolo – piano T-1 – variazione toponomastica del 24.11.2014 protocollo n. PV0191946 in atti dal 24.11.2014 variazione di toponomastica (n. 114208.1/2014);

- Foglio 12 map. 428 sub. 3 – cat. C/2 classe U – mq. 32 superficie catastale totale mq. 40 - R.C. €. 66,11 – via Garlassolo– piano T-1 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

**storica del map. 649 sub. 4 - Retorbido**

- Foglio 12 map. 234 sub. 4 – strada Comunale Garlazzolo – Murisasco – piano T – costituzione del 03.08.1992 in atti dal 22.10.1992 (n. 857.2/1992);
- Foglio 12 map. 234 sub. 4 – cat. C/6 classe 2 – mq. 13 - R.C. €. 26,86 €. 52.000 – strada Comunale Garlazzolo – Murisasco – piano T – variazione del 03.08.1992 in atti dal 21.10.1999 accertamento e classamento P.F. 98 (n. 857.1/1992);
- Foglio 12 map. 428 sub. 4 – cat. C/6 classe 2 – mq. 13 - R.C. €. 26,86 – strada Comunale Garlazzolo – Murisasco – piano T – variazione del 18.05.2010 protocollo n. PV0101429 in atti dal 18.05.2010 bonifica identificativo catastale (n. 8644.1/2010) costituita dalla soppressione della particella 234 sub. 4;
- Foglio 12 map. 428 sub. 4 – cat. C/6 classe 2 – mq. 13 - R.C. €. 26,86 – via Garlassolo – piano T – variazione toponomastica del 24.11.2014 protocollo n. PV0191947 in atti dal 24.11.2014 variazione di toponomastica (n. 114209.1/2014);
- Foglio 12 map. 428 sub. 4 – cat. C/6 classe 2 – mq. 13 superficie catastale totale mq. 13 - R.C. €. 26,86 – via Garlassolo – piano T – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

**storica del map. 649 sub. 5 – Retorbido**

- Foglio 12 map. 234 sub. 5 – strada Comunale Garlazzolo – Murisasco – piano T – costituzione del 03.08.1992 in atti dal 22.10.1992 (n. 857.2/1992);
- Foglio 12 map. 234 sub. 5 – cat. C/6 classe 2 – mq. 17 - R.C. €. 35,12 €. 68.000 – strada Comunale Garlazzolo – Murisasco – piano T – variazione del 03.08.1992 in atti dal 21.10.1999 accertamento e classamento P.F. 98 (n. 857.1/1992);
- Foglio 12 map. 428 sub. 5 – cat. C/6 classe 2 – mq. 17 - R.C. €. 35,12 – strada Comunale Garlazzolo – Murisasco – piano T – variazione del 18.05.2010 protocollo n. PV0101429 in atti dal 18.05.2010 bonifica identificativo catastale (n. 8645.1/2010) costituita dalla soppressione della particella 234 sub. 5;
- Foglio 12 map. 428 sub. 5 – cat. C/6 classe 2 – mq. 17 - R.C. €. 35,12 – via Garlassolo – piano T – variazione toponomastica del 24.11.2014

protocollo n. PV0191948 in atti dal 24.11.2014 variazione di toponomastica (n. 114210.1/2014);

- Foglio 12 map. 428 sub. 5 – cat. C/6 classe 2 – mq. 17 superficie catastale totale mq. 17 - R.C. €. 35,12 – via Garlassolo – piano T – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

**storica del map. 649 sub. 6 – Retorbido**

- Foglio 12 map. 234 sub. 6 – strada Comunale Garlazzolo – Murisasco – piano T – costituzione del 03.08.1992 in atti dal 22.10.1992 (n. 857.2/1992);
- Foglio 12 map. 234 sub. 6 – cat. C/6 classe 2 – mq. 22 - R.C. €. 45,45 €. 88.000 – strada Comunale Garlazzolo – Murisasco – piano S1 – variazione del 03.08.1992 in atti dal 21.10.1999 accertamento e classamento P.F. 98 (n. 857.1/1992);
- Foglio 12 map. 428 sub. 6 – cat. C/6 classe 2 – mq. 22 - R.C. €. 45,45 – strada Comunale Garlazzolo – Murisasco – piano S1 – variazione del 18.05.2010 protocollo n. PV0101429 in atti dal 18.05.2010 bonifica identificativo catastale (n. 8646.1/2010) costituita dalla soppressione della particella 234 sub. 6;
- Foglio 12 map. 428 sub. 6 – cat. C/6 classe 2 – mq. 22 - R.C. €. 45,45 – via Garlassolo – piano S1 – variazione toponomastica del 24.11.2014 protocollo n. PV0191949 in atti dal 24.11.2014 variazione di toponomastica (n. 114211.1/2014);
- Foglio 12 map. 428 sub. 6 – cat. C/6 classe 2 – mq. 22 superficie catastale totale mq. 22 - R.C. €. 45,45 – via Garlassolo – piano S1 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

**Catasto terreni – vedi punto 3/a**

**storica del map. 149 foglio 11** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 150 foglio 11** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 159 foglio 11** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 160 foglio 11** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 235 foglio 11** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 302 foglio 11** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 303 foglio 11** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 307 foglio 11** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 20 foglio 12** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 21 foglio 12** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 22 foglio 12** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 23 foglio 12** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 24 foglio 12** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 26 foglio 12** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 27 foglio 12**

- Foglio 12 map. 27 – vigneto - classe 2 - are 31 ca 80 - R.D. £. 77.910 R.A. £. 85.860 – impianto meccanografico del 25.02.1977;

- Foglio 12 map. 27 – vigneto - classe 2 - are 26 ca. 54 - R.D. €. 33,58 £. 65.023 R.A. €. 37,01 £. 71.658 –tipo mappale del 19.12.2001 protocollo n. 321794 in atti dal 19.12.2001 (n. 40560.1/1992)

**storica del map. 60 foglio 12** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 135 foglio 12** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 175 foglio 12** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 190 foglio 12** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

**storica del map. 224 foglio 13** - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

## **6. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA FABBRICATI E TERRENI PIU' EVENTUALI IRREGOLARITA' EDILIZIE E CATASTALI. COMPOSIZIONE LOTTI + SUPERFICI DEI TERRENI:**

I terreni sono stati raggruppati in lotti (2-3-4-5-6) per la loro contiguità, mentre le unità immobiliari censite autonomamente sono state riunite in un unico lotto (1).

### **DESCRIZIONE GENERALE:**

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione, come descritte al **punto 1**, sono composte da un'unità immobiliare con relative pertinenze, da locali ad uso magazzino e garage, inoltre la presente comprende diversi terreni agricoli che attualmente risultano incolti. La parte abitativa è dotata di tutti gli impianti tecnologici, mentre gli accessori e garage del solo impianto elettrico. La zona è sprovvista della rete fognaria e pertanto si è provveduto alla posa di fosse biologiche e pozzi perdenti. Solo i fabbricati inseriti al mappale 428 risultano recintati mentre i restanti terreni sono privi di qualsiasi delimitazione. Si segnala inoltre che la copertura del garage al sub. 6 è in lastre di eternit e vista la precaria condizione se ne consiglia la rimozione. Mentre il resto delle coperture risultano in materiali idonei, le stesso verranno descritte nel punto successivo.

### **LOTTO 1 – FABBRICATI comprende n. 5 corpi di fabbrica**

- **CORPO 1 mappale 428 sub. 2:** come già riportato l'unità si sviluppa su due piani più un seminterrato. Le pavimentazioni interne sono in monocottura, i bagni e la cucina hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica. Tutti i serramenti sono in legno con vetro semplice protetti da persiane e inferiate di sicurezza. Le porte interne sono per la maggior parte con specchiature. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento a gas metano, con piastre radianti in quasi tutti i locali, la caldaia atta al funzionamento dello stesso è posta nel locale cantina al piano seminterrato, inoltre sono presenti anche delle stufe a legna per il periodo più freddo. I solai a copertura dei vari piani sono in putrelle e tavelloni - orizzontale al piano terra, mentre al piano primo, solo nella parte notte con adiacente il bagno, a doppia falda inclinata. Le murature perimetrali portanti sono in pietra e mattoni pieni, in certi punti hanno uno spessore di 1 metro. La scala di accesso al piano primo è in marmo ed è stato recuperato un piccolo spazio ad uso ripostiglio nel sottoscala. Tutte le murature compresi i tavolati sono

intonacate e tinteggiate, alcune pareti sono intonacate a civile, altre con intonaco strullato. La copertura è in legno con sottostanti tavelle e coppi, allo stato attuale lo stesso versa in pessime condizioni, la lattoneria è in pvc. Il porticato attiguo all'abitazione ha una pavimentazione in piastrelle, come pure il terrazzino, mentre quella esterna dedicata agli spazi di manovra è in beola e cemento il resto del sedime a verde. La struttura del porticato è in legno con copertura in coppi. Infine la cantina posta al piano seminterrato ed accessibile dal retro dell'abitazione, ha una pavimentazione in battuto di cemento, la muratura è in pietra e mattoni. I solai della prima cantina sono a volta in mattoni, mentre per quella adiacente al porticato in putrelle e tavelloni. Il porticato ha la struttura di copertura in legno e coppi. Sia per la parte abitativa posta al piano terra che per la cantina sono presenti evidenti tracce di umidità, come pure al solaio posto al piano primo a causa della carente struttura del tetto. Il subalterno 2 non presenta irregolarità edilizie.

- **CORPO 2 mappale 428 sub. 3:** consiste in un ampio locale classificato catastalmente come deposito, ma in parte viene utilizzato come garage. La pavimentazione è in monocottura. I solai sono in putrelle e tavelloni. Parte della muratura perimetrale e a divisione è in mattoni pieni e forati. Le basculanti sono in lamiera. La copertura è piana, in quanto la struttura che la copriva (cascinale) è crollata a causa delle sue precarie condizioni, come riferitomi dall'esecutato, lo stesso cascinale oltre al sub. 3 era posto anche a copertura dei subalterni 4 e 5. E' presente solo l'impianto di illuminazione. Sia internamente che esternamente vi sono evidenti tracce di umidità. Non si sono riscontrate irregolarità edilizie.
- **CORPO 3 mappale 428 sub. 4:** viene classificato come garage, ma in realtà viene utilizzato come locale di deposito, le finiture sono le medesime del sub. 3. Sono state riscontrate due irregolarità edilizie, in quanto è stato creato un passaggio interno comunicante con il sub. 5 ed è stata realizzata una finestrella in lato collina. Sia internamente che esternamente vi sono evidenti tracce di umidità. Costi presunti compreso parte tecnica e oblazione per la parte urbanistica € **1.500,00** (importo da dividere con il sub. 5) ed € **300,00** per la parte catastale.
- **CORPO 4 map. 428 sub. 5:** viene classificato come garage, ma in realtà viene utilizzato come locale di deposito, le finiture sono le

medesime del sub. 3. E' stata riscontrata una irregolarità edilizia, in quanto è stato creato un passaggio interno comunicante con il sub. 4 e la formazione di una finestrella in lato collina. Sia internamente che esternamente vi sono evidenti tracce di umidità. Costi presunti compreso parte tecnica e oblazione per la parte urbanistica €. **1.500,00** (importo da dividere con il sub. 4) ed €. **300,00** per la parte catastale.

- **CORPO 5 map. 428 sub. 6:** viene classificato come garage, lo stesso è raggiungibile solo con mezzi agricoli, impossibile con un'autovettura. Attualmente viene utilizzato come locale di deposito per attrezzature agricole. Le murature perimetrali portanti in mattoni pieni e blocchetti di cemento. Si segnala che il solaio è composto da tavole in legno con sovrastante copertura in lastre di eternit. La basculante è in lamiera, la pavimentazione interna in cemento. Sia internamente che esternamente vi sono evidenti tracce di umidità. Non si sono riscontrate irregolarità edilizie.

Riguardo la demolizione/crollo del cascinale sovrastante i subalterni 3, 4 e 5 del mappale 428, come risulta dalla scheda catastale sub 3 e dopo consulto avuto con il Tecnico Comunale si evidenzia la possibilità di regolarizzare lo stato dei luoghi quantificando dei costi compresa oblazione/oneri Comunali e parte tecnica di €. **3.500,00**. Si precisa che per la presente procedura ed al fine della stessa vendita (in forma autonoma rispetto alla regolarizzazione comunale) si necessita di idoneo aggiornamento catastale al fine di eliminare quanto non più presente in loco (cascinale) per un costo di €. **500,00**.

## **LOTTO 2 TERRENI**

### **TERRENI IN RETORBIDO**

- **foglio 11 mappale 159-160** - questo lotto comprende due terreni, contigui tra loro, attualmente sono incolti, la superficie complessiva è di mq. **5.473**.

## **LOTTO 3 TERRENI**

### **TERRENI IN RETORBIDO**

- **foglio 11 mappali 149-150-235-302-303-307-** questo lotto comprende sei terreni contigui tra loro, attualmente sono incolti, la superficie complessiva è di mq. **24.531**.

## **LOTTO 4 TERRENI – abbinato al lotto 1**

### **TERRENI IN RETORBIDO**



- **foglio 12 mappali 20-21-22-23-24-26-27-175-** questo lotto comprendono otto terreni posti in prossimità della strada Comunale Garlazzolo, alcuni confinano con le unità immobiliari oggetto della presente procedura. Attualmente sono incolti, la superficie complessiva è di **mq. 17.959**.

### **LOTTO 5 TERRENI**

#### **TERRENI IN RETORBIDO**

- **foglio 12 mappali 60-135-190** - questo lotto comprende tre terreni posti in prossimità della strada Comunale Muriasco e contigui tra loro, attualmente sono incolti, la superficie complessiva è di **mq. 11.568**.

### **LOTTO 6 TERRENI**

#### **TERRENI IN RETORBIDO**

- **foglio 13 mappale 224** - questo lotto comprende un terreno attualmente incolto, con una superficie di **mq. 854**.

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

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

- **7.1 Caratteristiche della zona:** **IMMOBILI IN RETORBIDO fraz. Muriasco** i fabbricati (map. 428) sono posti in via Garlassolo, zona collinare del Comune di Retorbido. L'area su cui insistono le unità immobiliari è classificata come "area agricola di consolidamento dei caratteri naturalistici". Sono presenti poche unità abitative; il traffico sulla via è molto scarso è la dotazione di parcheggi è pressoché inesistente

#### **TERRENI IN RETORBIDO: come da allegato CDU tali terreni sono inseriti in:**

- Il mappale 159 del foglio 11, ricade in "Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) e in Area agricola di consolidamento dei caratteri naturalistici".
- il mappale 160 del foglio 11, ricade in "Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) e in Ambito boscato".
- I mappali 149-150-235-302-303-307 del foglio 11, ricadono in "Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) e in Ambito boscato".
- I mappali 20-21-22-23-26-27 del foglio 12, ricadono in "Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) e in Aree agricole di consolidamento dei caratteri naturalistici".
- I mappali 60-135-190 del foglio 12, ricadono in "Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) e in Aree agricole di consolidamento dei caratteri naturalistici".

- I mappali 175-24 del foglio 12 ed il mappale 224 del foglio 13, ricadono in "Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) e in "Ambito boscato".

- **7.2. Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:** **Retorbido** è dotata di mezzi pubblici di trasporto. Il paese più vicino a circa 7 Km. è **Voghera** e dotata di mezzi pubblici, quali autobus di linea e stazione ferroviaria, il casello autostradale più vicino è quello di Casei Gerola (Milano/Genova) Km. 10 e Voghera (Torino/Piacenza) a Km. 7.

## **8 - STATO DI POSSESSO:**

Al momento del mio sopralluogo, effettuato in data 25.02.2020 e nei giorni successivi per l'individuazione dei terreni, le unità poste nel Comune di **Retorbido fraz. Murisasco/Garlazzolo** riguardanti: unità abitativa A/3 censita al map. 428 sub. 2. - deposito/magazzino C/2 censito al map. 428 sub. 3 - garage C/6 censito al map. 428 sub 4 - garage C/6 censito al map. 428 sub 5 e garage C/6 censito al map. 428 sub 6, risultano **LIBERI** in quanto occupati dall'esecutato e da due figli minori e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura. In data 16.12.2010 ai nn. 9794/6742 è stato trascritto un fondo patrimoniale tra l'esecutato e la moglie, si precisa che l'ipoteca sui beni oggetto della presente procedura risulta iscritta antecedentemente a quella del fondo patrimoniale. Infine per i terreni posti in Retorbido (zona collinare), dopo ricerche, risulta che:

### **TERRENI IN RETORBIDO**

- terreno (foglio 11 map. 149) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 11 map. 150) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 11 map. 159) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 11 map. 160) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 11 map. 235) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 11 map. 302) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 11 map. 303) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 11 map. 307) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 20) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 21) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 22) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 23) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 24) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 26) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 27) attualmente LIBERO.

- terreno (foglio 12 map. 60) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 135) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 175) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 12 map. 190) attualmente LIBERO.
- terreno (foglio 13 map. 224) attualmente LIBERO.

Tutti i terreni risultano **LIBERI** e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura

## 9 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di \*\*\*\*\*. Tale accertamento è avvenuto il giorno 20.02.2020 con i Repertori aggiornati al 20.02.2020

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

- 9.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna inerente all'atto di pignoramento
- 9.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna
- 9.1.3. Atto di vincolo urbanistico: non riscontrati, in merito alle unità in oggetto.
- 9.1.4. Servitù: non presenti negli ultimi due atti.

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

### 10.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* in forza di mutuo fondiario a firma notaio Accolla Francesco Girolamo del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\* serie \*\* - per complessive €. 160.000,00 a garanzia di un capitale di €. 80.000,00, al tasso del 4.55% per la durata di anni 25, sui tutti i beni oggetto della presente procedura a favore di **Unipol Banca S.p.A.** con sede in Bologna (BO) e domicilio ipotecario eletto in Bologna via Stalingrado 53 c.f.: 03719580379 contro **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* - in regime di separazione dei beni, per la quota intera di proprietà.
- Ipoteca iscritta a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , derivante da ipoteca conc. Amministrativa riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. per la

complessiva somma di €. 64.092,58 a garanzia di un capitale di €. 32.046,29 a favore di **Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.** con sede in Roma c.f.: 13756881002 e domicilio ipotecario eletto in Pavia viale Campari, 37 contro **OMISSIS** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\*- per la quota intera di proprietà, in regime di separazione dei beni e che colpisce le particelle 428 sub. 2/4/5/6/3 del foglio 12;

**TRASCRIZIONI:** Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* derivante da atto a firma del notaio Accolla Francesco Girolamo del \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* serie \*\*. a favore di **OMISSIS** per la quota di ½ diritto di proprietà in separazione dei beni e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per la quota di ½ diritto di proprietà in separazione dei beni, contro **OMISSIS**. Tale fondo comprende i beni oggetto della presente procedura.

#### 10.2.2. Pignoramenti:

- atto esecutivo trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* di rep. su tutti i beni oggetto della presente procedura, a favore di **UNIPOL BANCA S.p.A.** con sede in Bologna (BO) c.f.: 03719580379 contro **OMISSIS** per l'intera quota di proprietà, in regime di separazione dei beni.

### 11 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

#### 11.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

BENI IN RETORBIDO – FRAZ. MURISASCO - via Garlassolo 14/1

L'edificazione delle unità oggetto della presente procedura risalgono a prima del 1967 e dopo ricerche del 02.03.2020 con ulteriore nota del 04.03.2020, il tecnico Comunale come da sua email che dopo ricerche di archivio non sono emerse pratiche edilizie intestate all'esecutato ne tantomeno ai precedenti proprietari e pertanto mi riporta che è la situazione catastale che testimonia o meno, lo stato di fatto degli edifici. In ogni caso che si debba intervenire ugualmente con una pratica in sanatoria per regolarizzare le aperture create all'interno dei garage e la demolizione o crollo dei cascinali che erano posti sopra ai garage. I costi di tali interventi sono stati riportati al **punto 6** della presente relazione.

### 11.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

BENI IN RETORBIDO – FRAZ. MURISASCO - via Garlassolo 14/1

Le schede catastali **IDENTIFICANO** l'attuale consistenza delle unità immobiliari censite al map. 428 sub. 2 – sub. 3 e sub. 6. Difforni quelle dei sub. 4 e 5. (vedi punto 6)

### 11.3.3. Intestazione:

- L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietà;

## 12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Immobili in Retorbido:

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

Altre spese: *nessuna.*

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

**Costi per smaltimento eternit:** si decide di assegnare un contributo di €. 25,00 al mq. comprensivo di richieste e smaltimento, in base alle normative e prezzi vigenti alla data della perizia. Resta esclusa la nuova copertura che può variare da €. 20,00 a €. 50,00 a seconda del tipo di materiale che può essere utilizzato in tale zona.

## 13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

## 14. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

Riguardo al terreno posto in Comune di Retorbido censito a catasto terreni foglio 12 mappale 26:

- Anteriormente al ventennio il terreno risultavano di proprietà della signora \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per la quota intera di piena proprietà, per atto di compravendita notaio

Accolla Francesco Girolamo in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*;

Riguardo ai restanti terreni e fabbricati posti in Comune di Retorbido oggetto della presente procedura esecutiva:

- Anteriormente al ventennio i terreni ed i fabbricati, risultavano di proprietà della signora \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* per la quota intera di piena proprietà, per atto di compravendita notaio Domenico Battaglia in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* – registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* serie \* e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*;

Riguardo a **tutte le unità immobiliari e terreni** posti in Comune di Retorbido, oggetto della presente procedura esecutiva:

- Con Atto Giudiziario per Decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* nn. \*\*\*\*\* di rep. e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , tutte le unità ed i terreni sono passati in danno di \*\*\*\*\* al signor **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni.
- Con atto del \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* di rep. a firma del notaio Accolla Francesco Girolamo e trascritto a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* i coniugi **OMISSIS** e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.: \*\*\*\*\* hanno costituito un fondo patrimoniale vincolando gli immobili oggetto della presente esecuzione.
- sez. D. è altresì compreso il bene comune non censibile al map. 428 sub. 1, corrispondente al map. 207 foglio 12 di catasto terreni, ente urbano si are 10 ca 09;

## **15. PRATICHE EDILIZIE:**

Consultato l'Ufficio Tecnico di Retorbido, mediante richiesta accesso agli atti, dopo varie ricerche di archivio, lo stesso ha risposto che non è stata reperita nessuna pratica edilizia riguardante le unità oggetto della presente procedura (vedi allegata richiesta e risposta).

## **16 – RIEPILOGO INDIVIDUAZIONE LOTTI: FABBRICATI E TERRENI IMMOBILI IN RETORBIDO**

- **LOTTO 1**
  - map. 649 sub. 2 – cat. A/3 – mq. 390.20

- map. 649 sub. 3 – cat. C/2 – mq. 42.46
- map. 649 sub. 4 – cat. C/6 – mq. 16.92
- map. 649 sub. 5 – cat. C/6 – mq. 22.13
- map. 649 sub. 6 – cat. C/6 – mq. 25.78

## TERRENI IN RETORBIDO

- LOTTO 2 – foglio 11 mapp. 159-160 - totale superficie mq. 5.473
- LOTTO 3 – foglio 11 mapp. 149-150-235-302-303-307 - totale superficie mq. 24.531
- LOTTO 4 – foglio 12 mapp. 20-21-22-23-24-26-27-175 - totale superficie mq. 17.959 – abbinato al lotto 1
- LOTTO 5 – foglio 12 mapp. 60-135-190 - totale superficie mq. 11.568
- LOTTO 6 – foglio 13 map. 224 - totale superficie mq. 854

## DESCRIZIONE – SUPERFICI DELLE UNITA' RESIDENZIALI + ACCESSORI

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
<b>RETORBIDO</b>			
<b>map. 428 sub. 2 cat. A/3</b>			
Cantina S/1	14.44	Interna	Scarse
Cantina S/1	28.14	Interna	Scarse
Porticato S/1	16.91	Est	Scarse
Ingresso PT	8.78	Sud	Sufficienti
Sala Pranzo PT	10.41	Sud	Sufficienti
Cucina PT	14.91	Nord	Sufficienti
Bagno PT	4.29	Sud	Sufficienti
Studio PT	23.96	Sud	Sufficienti
Loc. deposito PT	52.96	Nord	Sufficienti
Vano scala PT	4.67	Interna	Sufficienti
Disimpegni P1	8.01	Sud	Sufficienti
Camera P1	7.73	Nord	Sufficienti
Camera P1	16.06	Sud	Sufficienti
Camera P1	9.10	Sud	Sufficienti
Camera P1	12.37	Sud	Sufficienti

Bagno P1	13.13	Nord/Sud	Sufficienti
Porticato PT	24.00	Sud	Sufficienti
Terrazzo PT	5.66	Est	Scarse
<b>Map. 428 sub. 3 cat. C/2</b>			
Magazzino/box	31.74	Sud/Ovest	Scarse
<b>Map. 428 sub. 4 cat. C/6</b>			
Garage	14.15	Sud/Ovest	Scarse
<b>Map. 428 sub. 5 cat. C/6</b>			
Garage	18.63	Sud/Ovest	Scarse
<b>Map. 428 sub. 6 cat. C/6</b>			
Garage	22.58	Nord	Scarse

### **SUPERFICI LORDE e altezze interne**

#### Superficie lorda map. 428 sub. 2

- Abitazione PT/P1 ..... **mq. 264.45**
- porticati e terrazzo ..... **mq. 49.59**
- cantina + portico ..... **mq. 76.16**
- Altezze interne abitazione PT .... cm. 265/274/287
- Altezze interne abitazione P1 .... cm. 200/228 e hm. 244
- Altezza interna porticati ..... cm. 280/260
- Altezza interna cantina .....cm. hm. 190 e 240

#### Superficie lorda map. 428 sub. 3 ..... **mq. 42.46**

- Altezza interna cm. 258

#### Superficie lorda map. 428 sub. 4 ..... **mq. 16.92**

- Altezza interna cm. 258

#### Superficie lorda map. 428 sub. 5 ..... **mq. 22.13**

- Altezza interna cm. 258

#### Superficie lorda map. 428 sub. 6 ..... **mq. 25.78**



- Altezza interna non verificabile

## **SUPERFICI CALPESTABILI**

Superficie calpestabile map. 428 sub. 2

- abitazione ..... mq. 186.38
- porticati e terrazzo ..... mq. 46.57
- cantina ..... mq. 42.58

Superficie calpestabile map. 428 sub. 3 ..... mq. 31.74

Superficie calpestabile map. 428 sub. 4 ..... mq. 14.15

Superficie calpestabile map. 428 sub. 5 ..... mq. 18.63

Superficie calpestabile map. 428 sub. 6..... mq. 22.58

## **CALCOLO SUPERFICIE RIDOTTA ACCESSORI**

mq. 5.66 x 30% .....= mq. 1.70

mq. 43.93 x 25% ...= mq. 10.98

mq. 76.16 x 25% ...= mq. 19.04

**totale mq. 31.72**

## **Superficie commerciale complessiva:**

**264.45 + 107.29 + 31.72 = mq. 403.46**

## Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- cantina al 25%
- garage al 100%
- Porticati al 25%
- Terrazzo al 30%

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze (terreno), secondo criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138/98. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, il livello dei piani e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI (catastalmente distinti): garage/magazzino.

## 17 - CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto

### ❖ Caratteristiche del fabbricato

❖ Le caratteristiche dei fabbricati sono state descritte ai punti 2 e 6;

### ❖ Componenti edilizie alloggio

❖ Le componenti edilizie dei fabbricati sono state descritte ai punti 2 e 6;

### ❖ Caratteristiche impianti

❖ Le caratteristiche degli impianti sono state descritte ai punti 2 e 6;

La distribuzione interna dei locali ad uso abitativo, l'arieggiamento e la funzionalità sono da considerarsi SUFFICIENTI, come pure lo stato di manutenzione, SCARSE invece per garage, magazzino e cantina.

## 18. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

### 18.1. Criteri di stima

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

### 18.2. Fonti d'informazione

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

### 18.3. Valutazione delle superfici sono distinte per subalterni e coefficienti ridotti:

N.B. Sia per i terreni a prato che vigneti si è considerato un valore medio di €. 1.800,00 alla pertica, mentre per quelli a bosco si è considerato un valore di €. 500,00 alla pertica. E stata presa in considerazione la qualità catastale.

### Calcolo superficie al mq.

- €. 1.800,00 : mq. 654 = €. 2,752 al mq.

- €. 500,00 : mq. 654 = €. 0,764 al mq.

Si porta inoltre a conoscenza che diversi campi non sono divisi da dossi od altro, pertanto sul posto risulta difficile un'individuazione precisa, inoltre vi sono campi contigui tra loro e non facenti parte della presente procedura.

<b>Immobile</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>Valore sup.</b>	<b>Accessori</b>	<b>Valore totale</b>
<b>RETORBIDO LOTTO 1</b>				
<b>CORPO 1</b> Map. 428 sub. 2 Cat. A/3	mq. 296.17	€. 600,00	Pertinenze comprese al 25% e 30%	€. 177.702,00
<b>CORPO 2</b> Map. 428 sub. 3 Cat. C/2	mq. 42.46	€. 300,00	*****	€. 12.738,00
<b>CORPO 3</b> Map. 428 sub. 4 Cat. C/6	mq. 16.92	€. 300,00	*****	€. 5.076,00
<b>CORPO 4</b> Map. 428 sub. 5 Cat. C/6	mq. 22.13	€. 300,00	*****	€. 6.639,00
<b>CORPO 5</b> Map. 428 sub. 6 Cat. C/6	mq. 25.78	€. 200,00	*****	€. 5.156,00
<b>RETORBIDO TERRENI</b> l'individuazione e la Superficie dei mappali è riportata ai punti 6 e 16				
<b>LOTTO 2 TERRENI</b> Vigneto Bosco	mq. 3.818 mq. 1.655	€. 2,752 €. 0,764	*****	€. 10.507,14 €. 1.264,42
<b>LOTTO 3 TERRENI</b> Vigneto	mq. 7.978	€. 2,752	*****	€. 21.955,46

<b>Bosco</b>	mq. 16.553	<b>€. 0,764</b>		<b>€. 12.646,49</b>
<b>LOTTO 4 TERRENI</b>				
<b>Vigneto/seminativo</b>	mq. 17.600	<b>€. 2,752</b>	*****	<b>€. 48.435,20</b>
<b>Bosco</b>	mq. 359	<b>€. 0,764</b>		<b>€. 274,28</b>
<b>LOTTO 5 TERRENI</b>				
<b>Vigneto/seminativo</b>	mq. 11.568	<b>€. 2,752</b>	*****	<b>€. 31.835,14</b>
<b>LOTTO 6 TERRENI</b>				
<b>Bosco</b>	mq. 854	<b>€. 0.764</b>	*****	<b>€. 652,46</b>

Valore complessivo dei lotti: €. 334.881,59 (Euro  
trecentotrentaquattromilaottocentottantuno/59)  
**Valore della quota di 1000/1000: €. 334.881,59 (Euro**  
**trecentotrentaquattromilaottocentottantuno/59)**

**- Calcolo superficie per smaltimento eternit sub. 6 del LOTTO 1**  
**mq. 30 x €. 25,00 = €. 750,00**

#### **18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1 fabbricati su €. 207.311,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno €. **31.096,65**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni

ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale box. €. **2.100,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urb. e/o catastale cascinale €. **4.000,00**

Spese per lo smaltimento dell'eternit: €. **750,00**

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

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

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 169.364,35**

#### **18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2 terreni su €. 11.771,56**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno **€. 1.765,73**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€.	0,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€.	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€.	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€.	0,00

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

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 10.005,83**

#### **18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 3 terreni su €. 34.601,95**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 5.190,29**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€.	0,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€.	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€.	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€.	0,00

#### 18.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. 29.411,66

#### 18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 4 terreni su €. 48.709,48

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno €. 7.306,42

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

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

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€. 0,00

#### 18.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. 41.403,06

#### 18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 5 terreni su €. 31.835,14

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno €. 4.775,27

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 0,00

#### 18.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. 27.059,87

#### 18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 6 terreni su €. 652,46

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. 97,87

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00  
 Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00  
 Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00  
 Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno  
 Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 0,00

#### 18.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. 554,59

## RIEPILOGO FINALE

<b>VALORE TOTALE LOTTO "1" €. 207.311,00</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTO "2" €. 11.771,56</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTO "3" €. 34.601,95</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTO "4" €. 48.709,48</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTO "5" €. 31.835,14</b>

<b>VALORE TOTALE LOTTO "6" €.</b>	<b>652,46</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI SEI LOTTI ... €.</b>	<b>334.881,59</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "1" €.</b>	<b>169.364,35</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "2" €.</b>	<b>10.005,83</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "3" €.</b>	<b>29.411,66</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "4" €.</b>	<b>41.403,06</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "5" €.</b>	<b>27.059,87</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "6" €.</b>	<b>554,59</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA DEI SEI LOTTI ..... €.</b>	<b>277.799,36</b>

Allegati:

**- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE**

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

Gambolò

Il C.T.U

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo