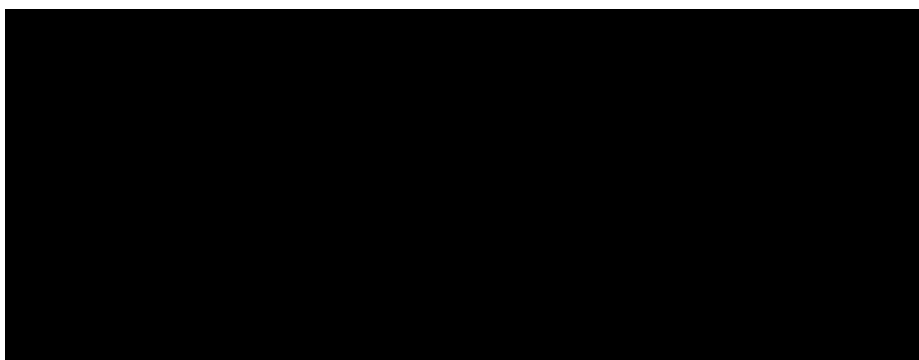




TRIBUNALE DI PAVIA (PV)
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 195/2022 R.G.E.

PROMOSSA DA



Beni posti

GIUDICE ESECUTORE:

Dott. ALESSANDRO MAIOLA

**RELAZIONE DI STIMA DELLE UNITA'
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. MARCO FERRI

con Studio in Via Garibaldi, n. 28 – 27045 **CASTEGGIO (PV)**

Tel./Fax 0383.890267 - Cell. 335.5209866

e-mail: geommarcoferri@interfree.it

P.E.C.: marco.ferri@geopec.it



ES. IMM. n. **195/2022** RGE

INDICE

■ **LOTTO UNICO** :

IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DELLA VENDITA	PAG.	1
POSIZIONE CATASTALE BENI	PAG.	8
QUANTIFICAZIONE SUPERFICI	PAG.	10
DIRITTI REALI/COMPROMISSIONI/ALTRO	PAG.	12
PROVENIENZA BENI	PAG.	12
OCCUPAZIONE – STATO DI POSSESSO	PAG.	13
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	PAG.	14
PIGNORAMENTI	PAG.	15
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	PAG.	16
PRESTAZIONE ENERGETICA	PAG.	16
PRECEDENTI PROPRIETARI	PAG.	16
POSIZIONE URBANISTICA-PRATICHE EDILIZIE	PAG.	18
DESCRIZIONE BENI	PAG.	19
DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	PAG.	23
VALUTAZIONE BENI PIGNORATI	PAG.	25
PREZZO BASE D'ASTA	PAG.	27
SEZIONE ALLEGATI	PAG.	28



BENI IN COMUNE DI GARLASCO (PV)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

IN COMUNE DI GARLASCO (PV), ALLA CASCINA VENTURINA, AL CIVICO N. 6 INT. 4, TROVIAMO DEGLI IMMOBILI CON RELATIVE AREE SCOPERTE AFFERENTI, ED UN MAPPALE DI TERRENO AGRICOLO, CON DIVERSE INTSTAZIONI E QUOTE DI PROPRIETA'; IL TUTTO GIA' FACENTI PARTE DI PORZIONE COSTITUENTE LA SOCIETA' ED ATTIVITA' DENOMINATA AZIENDA AGRICOLA TEX RANCH; TALE COMPARTO IMMOBILIARE VIENE MEGLIO DI SEGUITO INDICATO.

SOSTANZIALMENTE, SI DESCRIVE CHE LA CASCINA VENTURINA, E' POSTA NELLA PARTE OCCIDENTALE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI GARLASCO, IN APERTA CAMPAGNA; A TALE CASCINA SI ACCEDE PERCORRENDO LA STRADA PROVINCIALE N. 206 E, PRIMA DELL'ABITATO DI GARLASCO, CON UNA SVOLTA A SINISTRA, SI IMBOCCA E PERCORRE UNA STRADA BIANCA, CON FONDO PARZIALMENTE COSTITUITO DA BATTUTO DI TERRA INGHIAIATO, PER CIRCA KM. 1,00 E SI ARRIVA DIRETTAMENTE ALLE VECCHIE COSTRUZIONI ED AREE, COME ANZI DETTO, COSTITUENTI CASCINA VENTURINA.

IL COMPARTO ZONALE OVE ALLOCANO GLI IMMOBILI E' COMPLETAMENTE POSTO IN AREA AGRICOLA, OVE INSISTONO, IN MODO ISOLATO, ESCLUSIVAMENTE POCHI EDIFICI RESIDENZIALI ED ALTRI LEGATI ALLA CONDUZIONE DI AZIENDE AGRICOLE, VISTA LA PRESENZA. TUTT'ATTORNO, DI DIVERSI CAMPI DI VARIE DITTE.

LA CASCINA VENTURINA RIENTRA COMUNQUE NEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO, CON TUTELA PAESAGGISTICA; MENTRE NEL PGT DEL COMUNE DI GARLASCO, RIENTRA SEMPRE NELLE AREE ESTERNE AL PERIMETRO DELL'AREA URBANA E INTERNE ALLA IC, E COMUNQUE NELLE ZONE G2 - ZONE DI PIANURA IRRIGUA A PREMINENTE VOCAZIONE AGRICOLA.

COSTITUISCONO I BENI PIGNORATI INSERITI NEL PRESENTE RAPPORTO PERITALE I SEGUENTI BENI:

PORZIONE DI FABBRICATO EX ABITATIVO

PORZIONE DI FABBRICATO EX ABITATIVO, MESSO SU DUE LIVELLI FUORI TERRA ED, IN TESTATA DI EST ED IN CONTINUO, CON UN FABBRICATO DI TERZI, NON OGGETTO DI PROCEDURA.



AL PIANO TERRA TROVIAMO, CON INGRESSO DIRETTO DALL'ESTERNO, UN LOCALE A PIANTA DI FORMA QUADRA, GIA' IDENTIFICABILE COME EX-CUCINA, NEL PROSEGUO ABBIAMO UN BAGNO, E, CON SALTO DI QUOTA INFERIORE, UNA PICCOLA CANTINA. AL PRIMO PIANO, RAGGIUNGIBILE CON SCALA AD UNA UNICA RAMPA INTERNA, TROVIAMO UNA CAMERA MATRIMONIALE, CON ACCESSO AD UN PICCOLO BALCONE, ED UN'ALTRA CAMERA, A FORMA RETTANGOLARE: TUTTI I LOCALI, AL MOMENTO, SONO INAGIBILI.

PER QUANTO CONCERNE L'ABITAZIONE, I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE INIZIATI, NON SONO MAI TERMINATI, DETERMINANDO QUESTO, ANCHE L'ESECUZIONE DI LAVORI, SENZA AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA, CONFIGURANDO ALTRESI' UN NON CORRETTO ALLINEAMENTO DELLA SCHEDA CATASTALE DEPOSITATA AGLI ATTI.

LA PORZIONE SOPRA DESCRITTA, RISULTA INTESTATA, PER INTERA PROPRIETA' AL SOGGETTO ESECUTATO. COME VISTO, L'INGRESSO PRINCIPALE AVVIENE DA AREA CORTILIZIA DI MAGGIOR CORPO, DI CUI IL SOGGETTO ESECUTATO, RISULTA PROPRIETARIO PER L'AREA PER ½ UNITAMENTE AD ALTRI SOGGETTI NON INTERESSATI ALLA PROCEDURA.

FABBRICATO RURALE "A"

SEMPRE NELL'IMMEDIATO DELLA LOCALITA' TROVIAMO ALTRO IMMOBILE A TIPOLOGIA RURALE, ANCH'ESSO SVILUPPATO SU DUE LIVELLI DI PIANO, OVE INSISTONO, AL PIANO TERRA, TRE VANI AD USO EX STALLA, IL TUTTO COMPLETATO DA PICCOLA SALA DI MUNGITURA, CON ALA DI PORTICO. MENTRE AL PRIMO PIANO, CON ACCESSO DIRETTO DALL'ESTERNO, ATTRAVERSO UNA SCALA IN FERRO, TROVIAMO N. 2 VANI RICAVATI AL POSTO DEL FIENILE, UTILIZZATI COME EX LABORATORIO PER LA PRODUZIONE DI FORMAGGI.

COMPLETANO COMUNQUE ALTRE DUE PORZIONI DI COSTRUZIONE, SEMPRE CON ACCESSO DIRETTO DALL'ESTERNO, ATTRAVERSO SCALE A PIOLI, COSTITUENTI UN EX FIENILE ED UN EX LOCALE A RIPOSTIGLIO RICAVATO SOPRA LA SALA MUNGITURA; CON ALA DI PORTICO REALIZZATO AD UN SOLO LIVELLO FUORI TERRA, SUL FRONTE DI EST; INSISTONO INOLTRE RELATIVE AREE SCOPERTE AFFERENTI, DI CUI, UNA RICADENTE SUL LATO DI EST ED UNA STRISCIA RICADENTE LUNGO TUTTO IL FRONTE DI OVEST.

DETTO IMMOBILE SI TROVA PRATICAMENTE IN STATO DI COMPLETO DISUSO ED IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, SIA ORDINARIA



CHE STRAORDINARIA, NONCHE' CARENTE DI PRIMARI IMPIANTI TECNOLOGICI.

TALE IMMOBILE RISULTA INTESTATO, PER LA PIENA PROPRIETA', AL SOGGETTO ESECUTATO, MENTRE NELLA SCHEDA CATASTALE, SONO RAPPRESENTATI AL PRIMO PIANO, DUE VANI CHE COSTITUISCONO UN'ALTRA UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DIFFERENTE NON PIGNORATI.

ANCHE A LIVELLO EDILIZIO-URBANISTICO QUESTO IMMOBILE NON E' CONFORME ALLO STATO DI FATTO, IN QUANTO SONO PRESENTI DEGLI INTERVENTI OGGETTO DI SANATORIA, NON COMPLETAMENTE ESEGUITI E/O AUTORIZZATI.

FABBRICATO RURALE "B"

NELL'AMBITO ZONALE, IN CORPO STACCATO RISPETTO ALLE COSTRUZIONI SOPRA DESCRITTE, TROVIAMO UN ALTRO IMMOBILE, SEMPRE CON CARATTERISTICHE RURALI, COSTRUITO AD UN SOLO LIVELLO FUORI TERRA E, SEMPRE IN PIENA PROPRIETA' AL SOGGETTO ESECUTATO, AL MOMENTO DISPOSTO COME LOCALE DI DEPOSITO NON IN USO. A QUESTA UNITA' APPARTIENE INOLTRE UN PICCOLO SEDIME AFFERENTE POSTO SUL LATO DI SUD.

L'IMMOBILE E LA PICCOLA AREA SONO MESSE AL CENTRO ED ATTORNIATE DA PROPRIETA' DI TERZI, ANCHE LORO, ESCLUSE DALL'ESECUZIONE. ANCHE QUESTA COSTRUZIONE SI TROVA IN PESSIME CONDIZIONI DI STATO E PRIVA DI IMPIANTI FUNZIONANTI.

STRISCIA DI TERRENO

NEI PRESSI DELL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO, A FIANCO DI UNA COSTRUZIONE DI TERZI, ALLA QUALE SI ACCEDE DA STRADA DI CAMPAGNA DI ALTRE PROPRIETA' ESTRANEE DI PROCEDURA, TROVIAMO UNA MODESTA STRISCIA DI TERRENO, DI CUI IL SOGGETTO ESECUTATO NE DETIENE SOLO LA META'. UN TEMPO DETTA STRISCIA DI TERRENO ERA USATA COME ORTO.

TERRENO EX AGRICOLO

AL SOGGETTO ESECUTATO RISULTA INTESTATO PER LA PIENA PROPRIETA' E PIGNORATO, UN MAPPALE DI TERRENO AGRICOLO, AVENTE PIANTE A FORMA RETTANGOLARE, AL QUALE SI ACCEDE ATTRAVERSO UN'AREA DI COMPROPRIETA' CON TERZI NON OGGETTO DI PROCEDURA, CATASTALMENTE IL TERRENO E' QUALIFICATO COME VIGNETO, MA, AL



MOMENTO ATTUALE, PRIVO DEL VIGNETO MEDESIMO , ESPIANTATO IN DATA SCONOSCIUTA E, AD OGGI, TRATTATO A GERBIDO.

ATTENZIONE

RISULTA INOLTRE PIGNORATO, PER LA SOLA PROPRIETA' PER L'AREA, PER ½ A CARICO DEL SOGGETTO ESECUTATO, L'AREA SULLA QUALE E' STATA COSTRUITA UNA SCALA DI ACCESSO ESTERNA AD UNA UNITA' ABITATIVA GIA' DI PROPRIETA' DI TERZI; CATASTALMENTE LA SCALA E' RIPORTATA SU DI UNA SCHEDA CATASTALE NON CONFORME ALLA ATTRIBUITA CATEGORIA; DETTA UNITA' E' DI CONSEGUENZA INALIENABILE, IN QUANTO, OLTRE TUTTO, IL SOGGETTO ESECUTATO NON E' MAI STATO IN POSSESSO E NON NE HA MAI USUFRUITO.

(VEDASI FOTO GOOGLE IN ALL. "A" DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, POSIZIONE DEL LOTTO NEL CONTESTO TERRITORIALE COMUNALE).

INDIVIDUAZIONE LOTTI

I BENI PIGNORATI SOPRA DESCRITTI DEVONO ESSERE VENDUTI IN LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO formato da:

PORZIONE DI FABBRICATO EX ABITATIVO

PORZIONE DI FABBRICATO EX ABITATIVO, MESSO SU DUE LIVELLI FUORI TERRA ED, IN TESTATA DI EST ED IN CONTINUO, CON UN FABBRICATO DI TERZI; AL PIANO TERRA TROVIAMO, CON INGRESSO DIRETTO DALL'ESTERNO, DA UN'AREA IN COMPROPRIETA' CON ALTRI SOGGETTI NON OGGETTO DI PROCEDURA, UN LOCALE A PIANTA DI FORMA QUADRA, GIA' IDENTIFICABILE COME EX-CUCINA, NEL PROSEGUO ABBIAMO UN BAGNO, E, CON SALTO DI QUOTA INFERIORE, UNA PICCOLA CANTINA. AL PRIMO PIANO, RAGGIUNGIBILE CON SCALA AD UNA UNICA RAMPA INTERNA, TROVIAMO UNA CAMERA MATRIMONIALE, CON ACCESSO AD UN PICCOLO BALCONE, ED UN'ALTRA CAMERA, A FORMA RETTANGOLARE. TUTTI I LOCALI, AL MOMENTO, SONO INAGIBILI, IN QUANTO SONO INIZIATI E MAI CONCLUSI, DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE; IN PARTICOLARE, GLI INTERVENTI RIGUARDANO IL BAGNO AL PIANO TERRA, IL CUI STATO DI FATTO CONTRASTA CON QUANTO CONTENUTO NELLA



SCHEDA CATASTALE, COMUNQUE RISULTANO OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE.

FABBRICATO RURALE "A"

IMMOBILE A TIPOLOGIA RURALE, ANCH'ESSO SVILUPPATO SU DUE LIVELLI DI PIANO, OVE INSISTONO, AL PIANO TERRA, TRE VANI AD USO EX STALLA, IL TUTTO COMPLETATO DA PICCOLA SALA DI MUNGITURA, CON ALA DI PORTICO E RELATIVE AREE SCOPERTE AFFERENTI DI CUI UNA RICADENTE SUL LATO DI EST E L'ALTRO LUNGO TUTTO IL FRONTE DEL LATO DI OVEST.

AL PRIMO PIANO, CON ACCESSO DIRETTO DALL'ESTERNO, ATTRAVERSO UNA SCALA IN FERRO, TROVIAMO N. 2 VANI RICAVATI AL POSTO DEL FIENILE, UTILIZZATI COME EX LABORATORIO PER LA PRODUZIONE DI FORMAGGI. QUESTI DUE VANI PERO', RISULTANO INSERITI IN UNA UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DI TERZI NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO. COMPLETANO IL PIANO ALTRE DUE PORZIONI DI COSTRUZIONE, SEMPRE CON ACCESSO DIRETTO DALL'ESTERNO, ATTRAVERSO SCALE A PIOLI, COSTITUENTI UN EX FIENILE ED UN EX LOCALE A RIPOSTIGLIO RICAVATO SOPRA LA SALA MUNGITURA.

DETTO IMMOBILE SI TROVA PRATICAMENTE IN STATO DI COMPLETO DISUSO ED IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, SIA ORDINARIA CHE STRAORDINARIA, NONCHE' CARENTE DI PRIMARI IMPIANTI TECNOLOGICI.

SI CONFERMA CHE, ANCHE IN QUESTO CASO, LO STATO RILEVATO NON CORRISPONDE ALLA SCHEDA CATASTALE DEPOSITATA AGLI ATTI.

FABBRICATO RURALE "B"

IN CORPO STACCATO RISPETTO AGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, TROVIAMO UN ULTERIORE IMMOBILE, SEMPRE CON CARATTERISTICHE RURALI, COSTRUITO AD UN SOLO LIVELLO FUORI TERRA, AL MOMENTO DISPOSTO COME LOCALE DI DEPOSITO NON IN USO. A QUESTA UNITA' APPARTIENE INOLTRE UN PICCOLO SEDIME AFFERENTE POSTO SUL LATO DI SUD.

STRISCIA DI TERRENO

NEI PRESSI DELL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO, A FIANCO DI UNA COSTRUZIONE DI TERZI, ALLA QUALE SI ACCEDE DA STRADA DI CAMPAGNA DI ALTRE PROPRIETA' ESTRANEE DI PROCEDURA, TROVIAMO UNA MODESTA STRISCIA DI TERRENO, DI CUI IL SOGGETTO ESECUTATO



NE DETIENE SOLO LA META'. UN TEMPO DETTA STRISCIA DI TERRENO ERA USATA COME ORTO.

TERRENO EX AGRICOLO

AL SOGGETTO ESECUTATO RISULTA INTESSTATO PER LA PIENA PROPRIETA' E PIGNORATO UN MAPPALE DI TERRENO AGRICOLO, AVENTE PIANTA A FORMA RETTANGOLARE, AL QUALE SI ACCEDE ATTRAVERSO UN'AREA DI COMPROPRIETA' CON TERZI NON OGGETTO DI PROCEDURA, CATASTALMENTE QUALIFICATO COME VIGNETO, MA, AL MOMENTO ATTUALE, PRIVO DEL VIGNETO MEDESIMO, ESPIANTATO IN DATA SCONOSCIUTA E, AD OGGI, USATO A GERBIDO.

POSIZIONE CATASTALE BENI

I BENI PIGNORATI, SOPRA DESCRITTI, OGGETTO DEL PRESENTE ELABORATO DI ATTRIBUZIONE VALORE; PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO DI PAVIA (PV), RISULTANO COSI' CENSITI ED INDIVIDUATI:

LOTTO UNICO formato da:

PORZIONE DI FABBRICATO EX ABITATIVO

CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.

**Fg. n. 15 mapp. n. 1205 sub. 1 graffato al n. 1207 sub. 1
ctg. A/4 cl. 2 vani 4 sup. catastale mq. 82,00 R.C. €. 142,54
Cascina Venturina snc – PT-1**

CONFINI IN CORPO UNICO ALLA MAPPA CATASTO TERRENI

a nord: mapp. nn. 835 e 1482 del Fg. 15 NCT di Garlasco (PV);

a est: mapp. n. 1498 del Fg. 15 NCT di Garlasco (PV);

a sud: mapp. n. 1498 del Fg. n. 15 NCT di Garlasco (PV);

a ovest: mapp. nn. 945 e con salto di quota sporgente mapp. n. 70 del Fg. n. 15 NCT di Garlasco (PV).

FABBRICATO RURALE "A"

CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.

**Fg. n. 15 mapp. n. 1205 sub. 2 graffato al n. 1207 sub. 2
ctg. D/10 R.C. €. 480,24 Via Cascina Venturina snc PT-1**



CONFINI IN CORPO UNICO ALLA MAPPA CATASTO TERRENI

a nord: mapp. nn. 78 del Fg. 15 NCT di Garlasco (PV);
a est: mapp. n. 1487 e 783 del Fg. 15 NCT di Garlasco (PV);
a sud: mapp. n. 1491 del Fg. n. 15 NCT di Garlasco (PV);
a ovest: mapp. nn. 70 del Fg. n. 15 NCT di Garlasco (PV).

FABBRICATO RURALE "B"

CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.

Fg. n. 15 mapp. n. 1206

ctg. C/2 R.C. class. 2, cons. 172mq, sup. cat. 172mq € 186,54

Cascina Venturina snc PT

Vedi scheda GMM157

CONFINI IN CORPO UNICO ALLA MAPPA CATASTO TERRENI

a nord: mapp. n. 780 del Fg. 15 NCT di Garlasco (PV);
a est: mapp. n. 559 del Fg. 15 NCT di Garlasco (PV);
a sud: mapp. n. 783 del Fg. n. 15 NCT di Garlasco (PV);
a ovest: mapp. n. 1488 del Fg. n. 15 NCT di Garlasco (PV).

STRISCIA DI TERRENO

CATASTO TERRENI – N.C.T.

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO TERRENI – N.C.T.

Fg. n. 15 mapp. n. 789

Vigneto di cl. 2, are 00.76, r.d. 0,51, r.a. 0,39

CONFINI IN CORPO UNICO ALLA MAPPA CATASTO TERRENI

a nord: mapp. n. 1416 del Fg. 15 NCT di Garlasco (PV);
a est: mapp. nn. 1416 e 795 del Fg. 15 NCT di Garlasco (PV);
a sud: mapp. n. 442 del Fg. n. 15 NCT di Garlasco (PV);
a ovest: mapp. n. 794 del Fg. n. 15 NCT di Garlasco (PV).

TERRENO EX AGRICOLO

CATASTO TERRENI – N.C.T.

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO TERRENI – N.C.T.

Fg. n. 15 mapp. n. 71



vigneto di cl. 2, are 28.40, r.d. 19,07, r.a. 14,67

CONFINI IN CORPO UNICO ALLA MAPPA CATASTO TERRENI

a nord: mapp. n. 65 del Fg. 15 NCT di Garlasco (PV);

a est: mapp. n. 780 del Fg. 15 NCT di Garlasco (PV);

a sud: mapp. n. 781 del Fg. n. 15 NCT di Garlasco (PV);

a ovest: mapp. nn. 70, 68, 549 del Fg. n. 15 NCT di Garlasco (PV).

(Sopralluogo eseguito in data 09.03.2023)

**(VEDASI ALL. "B" AGENZIA DEL TERRITORIO DI PAVIA –
ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI-VISURE PARTICELLARI
ATTUALI E STORICHE- SCHEDE/PLANIMETRIE N.C.E.U –**

PRECISAZIONI:

RISULTA PIGNORATA LA QUOTA DI PROPRIETA' PER L'AREA PER ½ A CARICO DEL SOGGETTO ESECUTATO, COSTITUENTE UNA SCALA AD UNICA MANDATA ERRONEAMENTE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI COME FG. 15 MAPPALE 1498 CTG A/3 CLASSE 1, N. 1 VANO, SUP. CAT. 9mq, RENDITA €. 41,32; DETTA PORZIONE DI UNITA' NON E' MAI STATA IN USO UNITAMENTE ALL'AREA SU CUI SORGE A CAPO DEL SOGGETTO ESECUTATO; NON E' RILEVABILE NEANCHE LA PROVENIENZA A CARICO SEMPRE DEL SOGGETTO ESECUTATO.

NELL'IMPOSSIBILITA' ANCHE DI ATTRIBUIRE UN VALORE, DETTO BENE RISULTA INALIENABILE.

LE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI CONTENUTE NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA RR II DI VIGEVANO; "CORRISPONDONO" CON I DATI E GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI CONTENUTI E RIPORTATI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO".

A LIVELLO CATASTALE, L'UNICA SCHEDA CORRISPONDENTE ALLA REALTA' E STATO DI FATTO RISULTA RELATIVA AL FABBRICATO RURALE "B".

PER QUANTO RIGUARDA IL FABBRICATO EX ABITATIVO ED IL FABBRICATO RURALE "A" LE SCHEDE CATASTALI NON CORRISPONDONO CON QUANTO RILEVATO.

QUANTIFICAZIONE DI SUPERFICI

LOTTO UNICO formato da:

FABBRICATO EX ABITATIVO



La superficie lorda del fabbricato ex abitativo per quanto riguarda i vani principali abitativi è pari a mq. 81,00; la superficie netta dei vani principali è pari a mq. 67,00; la superficie netta dei vani accessori è pari a mq. 5,00; la superficie utile del balconcino è pari a mq. 4,50.

La superficie commerciale ragguagliata è determinata dalla sotto riportata TABELLA:

FABBRICATO EX ABITATIVO			
LOCALI ABITATIVI	sup. lorda = mq. 81,00	x 100%	= mq. 81,00
LOCALI ACCESSORI COLLEGATI	sup. utile = mq. 5,00	x 33%	= mq. 1,65
LOCALI ACCESSORI NON COLLEGATI			
BALCONE	sup. utile = mq. 4,50	x 50%	= mq. 2,25
		Totale	= mq. 84,90

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA = mq. 85,00

FABBRICATO RURALE "A"

La superficie lorda del fabbricato rurale per quanto riguarda i vani principali adibiti a stalle è pari a mq. 96,00; la superficie dei portici è pari a mq. 92,00; la superficie dei locali uso fienile è pari a mq. 33,00; la superficie sala mungitura è pari a mq. 18,00 la superficie dei locali uso ripostiglio è pari a mq. 18,00 la superficie dei sedimi afferenti è pari a mq. 113,00

La superficie commerciale ragguagliata è determinata dalla sotto riportata TABELLA:

FABBRICATO RURALE "A"			
LOCALI STALLA	sup. lorda = mq. 96,00	x 100%	= mq. 96,00
PORTICI	sup. lorda = mq. 92,00	x 33%	= mq. 30,35
FIENILE	sup. utile = mq. 33,00	x 25%	= mq. 8,25
SALA MUNGITURA			
	sup. utile = mq. 18,00	x 100%	= mq. 18,00
RIPOSTIGLIO	sup. utile = mq. 18,00	x 25%	= mq. 4,50
SEDIME	sup. utile = mq. 113,00	x 3%	= mq. 3,40
		Totale	= mq. 160,50

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA = mq. 160,00

FABBRICATO RURALE "B"

La superficie lorda del fabbricato rurale è pari a mq. 167,00; la superficie netta dei vani è pari a mq. 156,00; la superficie del sedime di pertinenza è pari a mq. 65,00.

La superficie commerciale ragguagliata è determinata dalla sotto riportata TABELLA:

FABBRICATO RURALE			
LOCALE PRINCIPALE	sup. lorda = mq. 167,00	x 100%	= mq. 167,00
SEDIME	sup. utile = mq. 65,00	x 3%	= mq. 1,95
		Totale	= mq. 168,95



SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA = mq. 169,00

STRISCIA DI TERRENO

La superficie commerciale è di mq 76,00

TERRENO EX AGRICOLO

La superficie commerciale è di mq 2.840,00

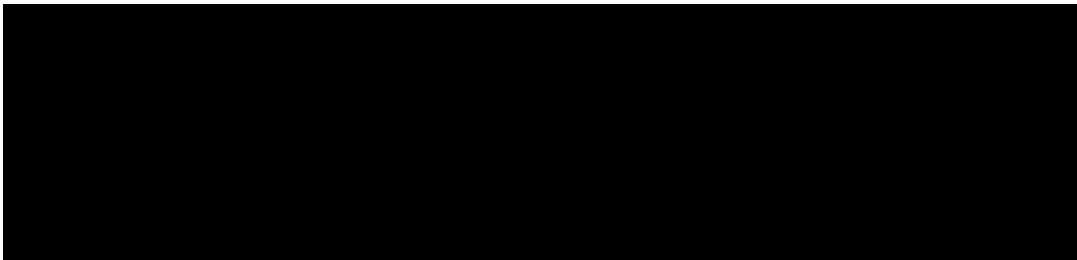
2. DIRITTI REALI/COMPROMIETÀ/ALTRO

LE BENI IDENTIFICATI AL MAPPALIN



PROVENIENZA BENI

I beni oggetto di procedura di Esecuzione Immobiliare, così come sopra descritti, sono pervenuti al Soggetto Esecutato CONSAGA Johnny per Sue quote di proprietà, attraverso gli atti di compravendita cui:



risultano acquisiti, i seguenti beni:

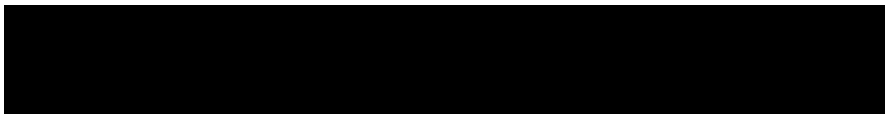
COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.

Fg. n. 15 mapp. n. 1205 graffato mapp. 1207;

Fg. n. 15 mapp. n. 1206

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO TERRENI – N.C.T.

Fg. n. 15 mapp. n. 71



COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO TERRENI – N.C.T.



Fg. n. 15 mapp. n. 832 (non interessato da procedura)
Fg. n. 15 mapp. n. 789

(VEDASI ALL. "C" VISURE E MECCANIZZATI DI
CONSERVATORIA RR II DI VIGEVANO)

OCCUPAZIONE – STATO DI POSSESSO

*Al momento del sopralluogo, ed all'attualità, le unità ed i beni
oggetto di procedura esecutiva, sono in stato di disuso, e per la
maggior parte non agibili.*

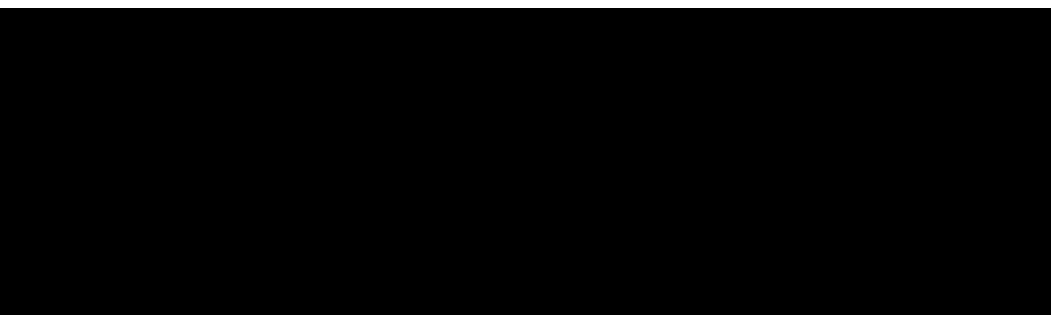
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Da ispezioni di Conservatoria RR II di eseguite in date distinte, troviamo:

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

- | | |
|--|----------|
| 3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli | Nessuna. |
| 3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione
della casa al coniuge | Nessuna. |
| 3.1.3. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura | Nessuna. |
| 3.1.4. Altri pesi o limitazioni d'uso | |

A FAVORE

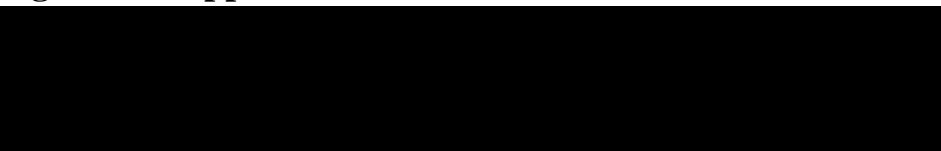


COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.

Fg. n. 15 mapp. n. 1205 graffato mapp. 1207;
Fg. n. 15 mapp. n. 1206

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO TERRENI – N.C.T.

Fg. n. 15 mapp. n. 71



COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO TERRENI – N.C.T.

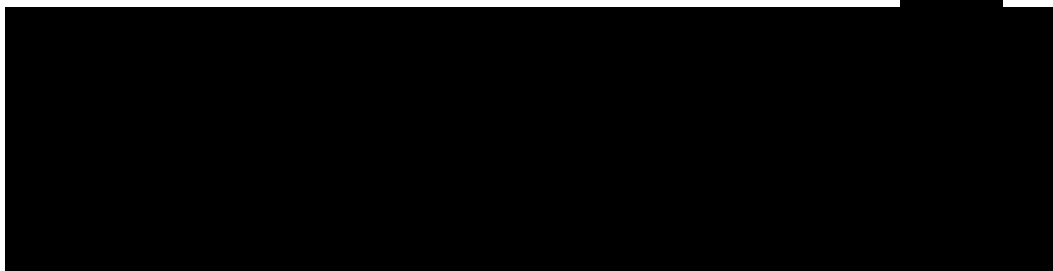
Fg. n. 15 mapp. n. 832 (non interessato da procedura)

Fg. n. 15 mapp. n. 789

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura.

3.2.1. ISCRIZIONI – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Nota Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO NOTARILE PUBBLICO IPOTECA VOLONTARIA –



COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.

Fg. n. 15 mapp. n. 1205 graffato mapp. 1207;

Fg. n. 15 mapp. n. 1206

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO TERRENI – N.C.T.

Fg. n. 15 mapp. n. 71

Fg. n. 15 mapp. n. 832 (non interessato da procedura)

Fg. n. 15 mapp. n. 789

Nota Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED] [REDACTED]
ATTO NOTARILE PUBBLICO IPOTECA VOLONTARIA –

[REDACTED]
[REDACTED] con sede in
[REDACTED] ([REDACTED]) per quota di 1/1 di proprietà con Capitale di €. 140.000,00 –
Tasso interesse annuo 5.30% spese per €. 140.000 durata anni 30; contro
[REDACTED] iena proprietà 1/1;
immobili concessi a garanzia:

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.

Fg. n. 15 mapp. n. 1205 graffato mapp. 1207;

Fg. n. 15 mapp. n. 1206

Nota Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED] del [REDACTED]



IPOTECA GIUDIZIALE

con Capitale di €. 12.125,93, totale €. 30.000,00; ***contro***
proprietà 1/1: immobili concessi a garanzia:

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.

**Fg. n. 15 mapp. n. 1205 sub. 1 graffato mapp. 1207 sub. 1;
Fg. n. 15 mapp. n. 1205 sub. 2 graffato mapp. 1207 sub. 2;
Fg. n. 15 mapp. n. 1206**

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO TERRENI – N.C.T.

Fg. n. 15 mapp. n. 71

per piena proprietà 1/2: immobili concessi a garanzia:

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO TERRENI – N.C.T.

Fg. n. 15 mapp. n. 789

Proprietà per l'area 1/2: immobili concessi a garanzia:

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.

Fg. n. 15 mapp. n. 1498

3.2.2. PIGNORAMENTI:

Nota Reg. gen. Reg. part.
ATTO GIUDIZIARIO – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI
PAVIA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Emesso dal TRIBUNALE DI PAVIA in data di
cui immobiliare a

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.

**Fg. n. 15 mapp. n. 1205 sub. 1 graffato mapp. 1207 sub. 1;
Fg. n. 15 mapp. n. 1205 sub. 2 graffato mapp. 1207 sub. 2;
Fg. n. 15 mapp. n. 1206**

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO TERRENI – N.C.T.

Fg. n. 15 mapp. n. 71

per piena proprietà 1/2: immobili concessi a garanzia:



COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO TERRENI – N.C.T.

Fg. n. 15 mapp. n. 789

Proprietà per l'area 1/2: immobili concessi a garanzia:

COMUNE DI GARLASCO (PV) - CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.

Fg. n. 15 mapp. n. 1498

**(VEDASI ALL. "C" VISURE E MECCANIZZATI DI
CONSERVATORIA RR II DI VIGEVANO; VEDASI ALL. "D" ATTO
MUTUO E ATTO DI PROVENIENZA)**

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Sulla scorta di quanto ricevuto; la verifica eseguita faceva emergere la seguente situazione:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione	Nessuna
<i>Spese condominiali straordinarie già deliberate scadute ma ancora non pagate alla data della perizia</i>	Nessuna
<i>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia</i>	Nessuna
Altre spese	Nessuna
Regolamento di Condominio – Tabella Millesimale ripartizione spese	Nessuna
Cause in corso	Nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Secondo recente normativa in materia di Procedure di Esecuzioni Immobiliari, per gli immobili oggetto di pignoramento e perizia valutativa, non è più necessario redigere ed allegare il CERTIFICATO e/o ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – A.P.E..

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli Atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Voghera, Vigevano, e/o Pavia (PV), a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

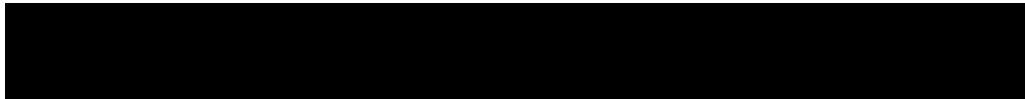


Per quanto riguarda il LOTTO

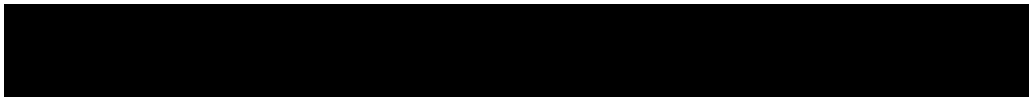
1) TITOLARI ATTUALI

a far data dal 29.01.2007 ed all'attualità:

I BENI IDENTIFICATI AI MAPPALI N. 1205 SUB. 1; 1205 SUB. 2; 1206; 71



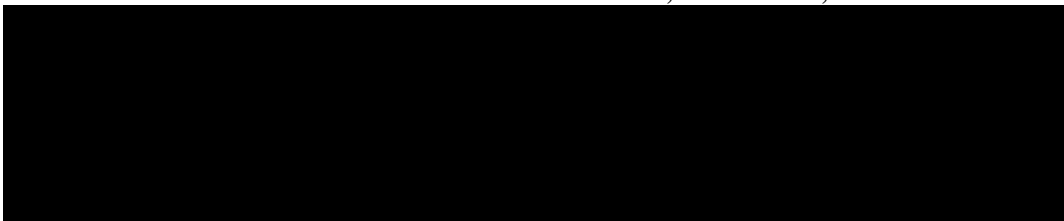
I BENI IDENTIFICATI AI MAPPALI N. 789



2) PRECEDENTI PROPRIETARI

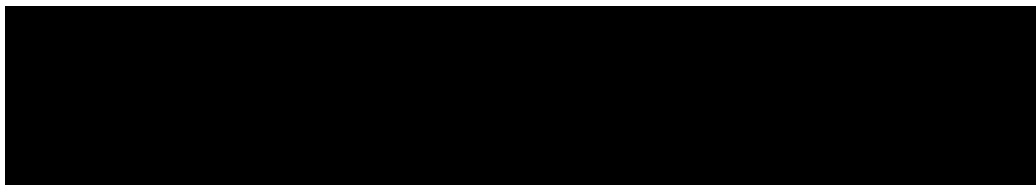
a far data dal 09.07.2002 e fino alla data del 29.01.2007

I BENI IDENTIFICATI AI MAPPALI N. 1205 SUB. 1; 1205 SUB. 2; 1206



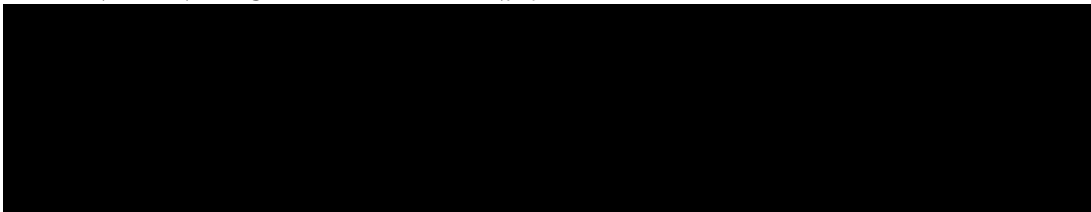
a far data dal 02.07.2002 e fino alla data del 09.07.2002; i beni pignorati erano intestati:

I BENI IDENTIFICATI AI MAPPALI N. 1205 SUB. 1; 1205 SUB. 2; 1206



a far data dal 09.07.2002 e fino alla data del 29.01.2007

I BENI IDENTIFICATI AI MAPPALI N. 79

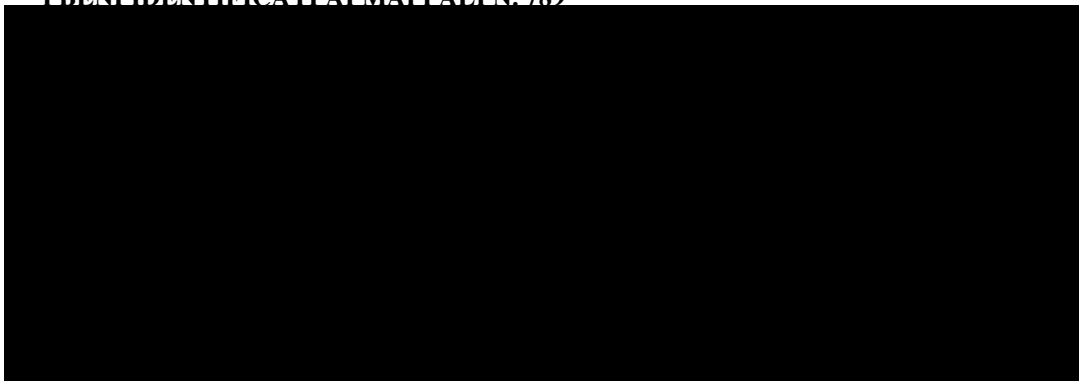


a far data dal 31.12.1976 e fino alla data del 09.07.2002; i beni pignorati erano intestati:

I BENI IDENTIFICATI AI MAPPALI N. 79



a far data dal 09.07.2002 e fino alla data del 29.01.2007
I BENI IDENTIFICATI AI MAPPALI N. 789



a far data dal 19.05.1998 e fino alla data del 09.07.2002
I BENI IDENTIFICATI AI MAPPALI N. 789



7. POSIZIONE URBANISTICA PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al P.G.T. ADOTTATO VIGENTE dal Comune di Garlasco (PV), il comparto zonale, in descrizione ove ricadente il LOTTO risulta rientrare sempre nelle aree esterne al perimetro dell'area urbana e interne alla IC, e, comunque, nelle ZONE G2 - zone di pianura irrigua a preminente vocazione AGRICOLA. Inoltre, tutta l'area risulta integrata nella ZONA del PARCO LOMBARDO della VALLE DEL TICINO.

7.2. Pratiche Edilizie e amministrative:

Le ricerche presso gli uffici comunali hanno riscontrato quanto sotto riportato:

Pratica Edilizia SCIA n. 065/2019 del 09/04/2019: in tale pratica risultano opere eseguite sui mappali nn. 1205 sub. 2 e 1491 sub. 1, ove venivano presentate lavorazioni interne ed impiantistiche, per la realizzazione di laboratorio di prodotti caseari.

Si precisa che tale pratica risulta incompleta e mai integrata completamente da quanto richiesto dagli uffici comunali.



Alla luce di quanto sopra esposto, il mapp. n. 1205 sub. 1 oggetto di procedura, risulta NON conforme, né a livello edilizio-urbanistico, né a livello catastale.

Per quanto concerne il fabbricato ex abitativo, non è stata reperita alcuna Pratica Edilizia ad autorizzazione delle opere già eseguite.

Nulla è stato reperito per il FABBRICATO RURALE "B".

(VEDASI ALL. "E" COMUNE DI GARLASCO (PV) – UFFICIO TECNICO COMUNALE – ESTRATTO DI P.G.T. ADOTTATO + N.T.A. STRUMENTO URBANISTICO)
.....

8. DESCRIZIONE BENI

8.1. Caratteristiche della zona:

I beni oggetto di pignoramento, che costituiscono il LOTTO sono collocati nell'estrema periferia dell'abitato di GARLASCO; fondamentalmente in aperta campagna, il tutto posto ad alcuni Km. dal centro abitato. Trattasi di una tipica cascina lombarda, riportante costruzioni legate all'abitazione ed immobili di tipo rurale legati alla conduzione dei terreni.

Gli immobili si trovano a circa 2 km. e 500 metri dalla sede del Palazzo Municipale e dal centro di GARLASCO.

La località non è servita da nessun tipo di collegamento; nelle vicinanze non esistono negozi e servizi terziari.

8.2. Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti

Garlasco (PV) è un Comune italiano, posto in Provincia di Pavia in Regione Lombardia, ricadente al limitare della zona occidentale della provincia, all'inizio della zona denominata Lomellina.

La popolazione alla data del 01/01/2023 è costituita da 9.504 abitanti.

I centri abitati confinanti e più vicini a Garlasco (PV) risultano essere:

Alagna (PV) km. 4; Borgo San Siro (PV) km. 4,3; Tromello (PV) km. 4,5; Dorno (PV) km. 5,1; Gropello Cairoli (PV) km. 5,8; Zerbolo' (PV) km. 7,1; Gambolo' (PV) km. 9,1; Bereguardo (PV) km. 10,5; Sannazzaro de' Burgondi (PV) km. 10,7. La zona climatica risulta E – gradi giorno 2.619; la zona sismica è 3; altitudine 93 m.s.l.m.. Alcuni centri limitrofi più importanti sono raggiungibili solo attraverso servizio interprovinciale di autolinee.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA BENI

LOTTO UNICO:

FABBRICATO EX ABITATIVO

STRUTTURE	Fondazioni non visibili; molto probabilmente, data la morfologia del fabbricato, troviamo muri portanti e
-----------	---



muri esterni appoggiati direttamente al terreno, le strutture verticali del fabbricato, in muratura piena, con inserti in laterizio.

Facciate esterne dotate di intonaco ammalorato di vecchia posa.

Le strutture orizzontali sono costituite da solai aventi poutrelles in ferro ed elementi in cotto voltine, per entrambi i solai. La struttura di copertura è costituita da tetto realizzato con orditura in legno; la gronda perimetrale è realizzata con travetti ed assito di legno. Il manto di copertura è dato da coppi a canale in cotto. A copertura del balconcino, realizzato sulla facciata principale al primo piano, insiste, su tutto il fronte, una tettoia monofalda, realizzata con struttura leggera in ferro e lastre ondulate in plastica; il tutto in cattive condizioni di stato. Perimetralmente sui due angoli della porzione di fabbricato, è stato realizzato un marciapiedi in cemento.

ABITAZIONE	ALTEZZA LOCALI ABITATIVI
	altezza netta dei locali vani abitativi PT: ml. 2,70
	altezza netta dei locali vani abitativi P1: ml. 2,70
	altezza netta dei locali cantina PT: ml. 1,90

ABITAZIONE	SPESSORE MURI ESTERNI
	spessore medio muri perimetrali fabbricato ex abitativo cm 35 circa

ABITAZIONE	FINITURE INTERNE
PAVIMENTAZIONI	Per quanto ai pavimenti dei locali troviamo pavimenti costituiti da mattonelle in graniglia completamente distaccate dal sottofondo, oppure piastrelle in cotto al primo piano in migliori condizioni di stato. I gradini della scala interna ad un'unica mandata, sono rivestiti, nella pedata, con elementi in cotto.
RIVESTIMENTI	Non presenti e/o ammalorati
INTONACI INTERNI	Tutte le pareti del fabbricato abitativo, al piano terra portano intonaco ammalorato di vecchia posa con tinteggiatura o al grezzo; al primo piano la situazione di pareti e soffitti è con intonaco di recente posa.
SERRAMENTI	I serramenti sono tutti in stato fatiscente ; le finestre portano vetri normali, in esterno troviamo griglie alla persiana in legno e/o avvolgibili in pvc. Anche le persiane sono in stato fatiscente.
PORTA ESTERNA PORTE INTERNE	La porta di ingresso è costituita da serramento con telaio in alluminio, con specchiature in vetro mancanti. Non esistono porte interne.
GRATE INFERRIATE	Al piano terra, nella porta di ingresso ed alla finestra,



PARAPETTI BALCONI TERRAZZI	troviamo grata in ferro Il parapetto del balcone/ballatoio è in ferro a disegno semplice di vecchia posa.
APPARECCHI IGIENICO SANITARI RUBINETTERIE	Gli apparecchi igienico sanitari sono inesistenti
IMPIANTI TECNOLOGICI	<p>ELETTRICO: al piano terra di vecchia fattura non più funzionante ed assolutamente NON a norma. Al primo piano, seppur con un iniziale rifacimento, risultano tirati solo i cavi all'interno delle guaine sottomurate.</p> <p>RISCALDAMENTO: al momento completamente da rifare.</p> <p>IDRICO SANITARIO: completamente da rifare</p> <p>FOGNARIO/SCARICHI: non visibili; si presume sia stata posata ina fossa IMHOFF a tenuta stagna e svuotamento periodico; non è data la conformità di impianto.</p> <p>RICEZIONE TV TERRESTRE: non presente.</p> <p>CITOFONO: non presente</p>

FABBRICATO RURALE "A"

STRUTTURE	<p>Fondazioni non visibili; molto probabilmente, data la morfologia del fabbricato, troviamo muri portanti e muri esterni appoggiati direttamente al terreno, le strutture verticali del fabbricato, sono di tipo misto: aventi murature in mattoni pieni, così come per i pilastri originali; risultano presenti, inoltre, pilastri di costruzione più recente, realizzati in mattoni Doppio Uni di laterizio spesso costruiti a sostegno di parti di tetto o in posizione di contromuro. Sono presenti inoltre, dei segmenti di muro realizzati per lo più, attorno all'ala di avamportico, e a delimitazione dell'area esterna, sul fronte di nord dell'immobile: i medesimi sono realizzati con blocchetti in cemento.</p> <p>Le facciate esterne del fabbricato per la maggiore, non portano intonaco il quale, ove presente in minori specchiature è completamente ammalorato e/o mancante.</p> <p>Le strutture orizzontali, ove presenti, sono costituite da solai costruiti con poutrelles in ferro con interposti elementi in cotto a voltina. La struttura di copertura, nella parte centrale dell'edificio, è con struttura leggera in legno. Nell'ala di avamportico troviamo una struttura di copertura realizzata con travi leggere di legno e con travetti, sempre in legno, o tubolari in ferro.</p> <p>Il manto di copertura è dato in parte, da coppi a</p>
-----------	---



canale in cotto, posati su lastre ondulate in fibrocemento; oppure da semplici lastre ondulate sempre in fibrocemento; oppure da lastre ondulate in lamiera. Il tutto in precario stato di manutenzione..

FABBRICATO RURALE "A" PIANO TERRA	ALTEZZA LOCALI
	altezza netta LOCALE STALLA 1: ml. 2,70 altezza netta LOCALE STALLA 2: ml. 2,50 altezza netta PADDOCK coperto: ml. 6,50 altezza media SALA MUNGITURA: ml. 2,40 altezza media PORTICO: ml. 6,00 altezza del FIENILE al Primo Piano: ml. 4,60 altezza del LOCALE deposito al Piano Primo ml. 4,00

	SPESSORE MURI ESTERNI
	spessore medio muri perimetrali fabbricato RURALE "A" cm 35 circa

	FINITURE INTERNE
PAVIMENTAZIONI	Per quanto ai pavimenti dei locali troviamo pavimenti costituiti da parti con battuto di cemento liscio e tirato a staggia e parti con battuto di terra.
RIVESTIMENTI	Non presenti e/o ammalorati
INTONACI INTERNI	Tutte le pareti del fabbricato RURALE "A" Pareti e soffitti interni alle stalle portano intonaco rustico e tinteggiatura assolutamente di vecchia posa, tutta ammalorata.
SERRAMENTI	I serramenti sono con struttura in legno e/o telai in ferro portanti vetri normali: il tutto in stato fatiscente.
IMPIANTI TECNOLOGICI	ELETTRICO: di tipo a vista esterno NON a norma. IDRICO: presente FOGNARIO/SCARICHI: non visibili quindi non verificabili

FABBRICATO RURALE "B"

STRUTTURE	Fondazioni non visibili; molto probabilmente, data la morfologia del fabbricato, troviamo muri portanti e muri esterni appoggiati direttamente al terreno, le strutture verticali del fabbricato, in muratura piena, sono con inserti in laterizio e riportano pilastri in mattoni pieni originali e pilastri costruiti in blocchi di cemento a sostegno della copertura.
------------------	---



Le facciate esterne non portano nessun tipo di rivestimento. Per quanto alle strutture orizzontali, non sono presenti solai di interpiano. La struttura di copertura è costituita da orditura leggera di legno; il manto di copertura è costituito da lastre ondulate in fibrocemento (Eternit).

	ALTEZZE FABBRICATO RURALE "B"
	altezza media dell'immobile: ml. 5,50

	SPESSORE MURI ESTERNI
	spessore medio muri perimetrali cm 15 circa

	FINITURE INTERNE
PAVIMENTAZIONI	Per quanto alla pavimentazione del FABBRICATO RURALE "B" troviamo battuto di terra.
RIVESTIMENTI	Non presenti e/o ammalorati
SCARICHI	Non visibili e non relazionabili.
APPARECCHI IGIENICI	Gli apparecchi igienico sanitari sono inesistenti
IMPIANTI TECNOLOGICI	ELETTRICO: esterno di tipo ex industriale assolutamente NON a norma. IMPIANTO IDRICO: presente NON A NORMA FOGNARIO/SCARICHI: non visibili quindi non relazionabili.

(VEDASI ALL. "A" DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - FOTO ESTERNE ED INTERNE DELLE UNITA' PERIZIATE)

8.4. SPECIFICHE DI SUPERFICI

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE E CRITERI DI STIMA

Da Borsino immobiliare.it - Calcolo della superficie commerciale: la superficie da considerare, per la valutazione globale delle unità, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di



differenziazione". Si calcola l'area lorda dell'immobile comprendente muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm. 50; determinata la superficie lorda si assume il 100% della superficie abitativa, poi si applicano le percentuali correttive assumendo e sommando le superfici del 35% su accessori come cantine, soffitte, rustici, porticati, collegati direttamente all'abitazione; del 20% su accessori come cantine, rustici, soffitte, porticati, non collegati direttamente all'abitazione; del 25% per balconi fino a mq. 25; a livello oltre i mq. 25; da 2-10% per aree scoperte esclusive.

QUANTIFICAZIONE DI SUPERFICI

LOTTO UNICO formato da:

FABBRICATO EX ABITATIVO

La superficie lorda del fabbricato ex abitativo per quanto riguarda i vani principali abitativi è pari a mq. 81,00; la superficie netta dei vani principali è pari a mq. 67,00; la superficie netta dei vani accessori è pari a mq. 5,00; la superficie utile del balconcino è pari a mq. 4,50.

La superficie commerciale ragguagliata è determinata dalla sotto riportata TABELLA:

FABBRICATO EX ABITATIVO

LOCALI ABITATIVI	sup. lorda = mq. 81,00	x 100%	= mq. 81,00	
LOCALI ACCESSORI COLLEGATI	sup. utile = mq. 5,00	x 33%	= mq. 1,65	
LOCALI ACCESSORI NON COLLEGATI				
BALCONE	sup. utile = mq. 4,50	x 50%	= mq. 2,25	
	Totale		= mq. 84,90	

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	= mq. 85,00
--	--------------------

FABBRICATO RURALE "A"

La superficie lorda del fabbricato rurale per quanto riguarda i vani principali adibiti a stalle è pari a mq. 96,00; la superficie dei portici è pari a mq. 92,00; la superficie dei locali uso fienile è pari a mq. 33,00; la superficie sala mungitura è pari a mq. 18,00 la superficie dei locali uso ripostiglio è pari a mq. 18,00 la superficie dei sedimi afferenti è pari a mq. 113,00

La superficie commerciale ragguagliata è determinata dalla sotto riportata TABELLA:

FABBRICATO RURALE "A"

LOCALI STALLA	sup. lorda = mq. 96,00	x 100%	= mq. 96,00	
PORTICI	sup. lorda = mq. 92,00	x 33%	= mq. 30,35	
FIENILE	sup. utile = mq. 33,00	x 25%	= mq. 8,25	
SALA MUNGITURA				



	sup. utile = mq. 18,00	x 100% = mq. 18,00
RIPOSTIGLIO	sup. utile = mq. 18,00	x 25% = mq. 4,50
SEDIME	sup. utile = mq. 113,00	x 3% = mq. 3,40
	Totale = mq. 160,50	

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA = mq. 160,00

FABBRICATO RURALE "B"

La superficie lorda del fabbricato rurale è pari a mq. 167,00; la superficie netta dei vani è pari a mq. 156,00; la superficie del sedime di pertinenza è pari a mq. 65,00.

La superficie commerciale ragguagliata è determinata dalla sotto riportata TABELLA:

FABBRICATO RURALE		
LOCALE PRINCIPALE	sup. lorda = mq. 167,00	x 100% = mq. 167,00
SEDIME	sup. utile = mq. 65,00	x 3% = mq. 1,95
	Totale = mq. 168,95	

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA = mq. 169,00

STRISCIA DI TERRENO

La superficie commerciale è di mq 76,00

TERRENO EX AGRICOLO

La superficie commerciale è di mq 2.840,00

9. VALUTAZIONE BENI PIGNORATI

9.1. Criteri di stima

sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra.

9.2. Fonti di informazione

Ufficio del Territorio di Pavia (PV); Agenzie Immobiliari ed operatori del settore; Borsino immobiliare.it – Portali di annunci di immobili in rete, nella zona limitrofa, O.M.I (Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio di Pavia); F.I.M.A.A.

(VEDASI ALL. "F" MISCELLANEA – ESTRATTO BORSINO IMMOBILIARE PAVESE.IT)



9.3. VALUTAZIONE BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO formato da:

FABBRICATO EX ABITATIVO

ATTRIBUZIONE VALORE

FABBRICATO EX ABITATIVO superficie commerciale ragguagliata

mq. 85,00 x €. 300,00/mq. = €. 25.500,00

FABBRICATO DI TIPO RURALE "A"

mq. 160,00 x €. 300,00/mq. = €. 48.000,00

FABBRICATO DI TIPO RURALE "B"

mq. 169,00 x €. 150,00/mq. = €. 25.350,00

STRISCIA DI TERRENO (superficie commerciale)

mq. 76,00 x €. 3,50/mq. = €. 266,00

TERRENO EX AGRICOLO (superficie commerciale)

mq. 2.840,00 x €. 4,00/mq. = €. 11.360,00

VALORE = €. 110.476,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: €. 110.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% (arrotondato) per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: €. 16.500,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti non pagate: €. //

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni: €. //

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti, o rimozione di lastre ondulate contenenti amianto: €. 10.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: €. //

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: €. //

Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed urbanistiche: €. 10.000,00

Al netto di adeguamenti e correzioni della stima abbiamo:



€. 110.500,00 - €. 36.500,00 = €. 74.000,00

VALORE LOTTO €. 74.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO UNICO formato da:

FABBRICATO EX ABITATIVO - FABBRICATO – FABBRICATO RURALE “A” – FABBRICATO RURALE “B” – STRISCIA DI TERRENO – TERRENO EX AGRICOLO.

IL VALORE DEL LOTTO A AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA PER INTERO VALORE A CARICO DEI SOGGETTI ESECUTATI:

€. 74.000,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto, rimango a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott. ALESSANDRO MAIOLA, qualora necessitassero eventuali ulteriori chiarimenti, in merito al presente elaborato peritale.

Nel contesto, colgo l'occasione per porgerLe cordiali saluti e auguri di buon lavoro.

Casteggio (PV), lì 24 Maggio 2023

il C.T.U.
Geom. MARCO FERRI



ALLA SEZIONE ALLEGATI:

“ALL. A”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

“ALL. B”

AGENZIA DEL TERRITORIO DI PAVIA

**ESTRATTO DI MAPPA NCT-VISURE PARTICELLARI ATTUALI E
STORICHE- SCHEDA/PLANIMETRIA N.C.E.U.-**

“ALL. C”

CONSERVATORIA RR II DI VOGHERA, VIGEVANO, PAVIA

ESTRATTI MECCANIZZATI VISURE.

“ALL. D”

ATTO DI PROVENIENZA

“ALL. E”

UFFICIO TECNICO COMUNE DI GARLASCO (PV)

ESTRATTO P.G.T. VIGENTE – N.T.A. STRUMENTO URBANISTICO.

“ALL. F”

MISCELLANEA - ESTRATTO BORSINO IMMOBILIARE.IT

