



TRIBUNALE DI PAVIA (PV)
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

PROMOSSA DA

**CONSORZIO AGRARIO
TERREPADANE S.c.a r.l.**

CONTRO

Beni posti in Comune di GARLASCO (PV)

GIUDICE ESECUTORE:

Dott. ALESSANDRO MAIOLA

**ULTERIORE INTEGRAZIONE
ALL'ELABORATO PERITALE**

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



SI RISPONDE ALLE OSSERVAZIONI COME RIFERITE:

Relativamente alle difformità edilizio urbanistiche degli immobili oggetto di relazione peritale, si evidenzia quanto segue:

PORZIONE DI FABBRICATO EX ABITATIVO

Sono rilevati dei lavori di manutenzione straordinaria con diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, iniziate senza titolo autorizzativo e ancora in corso; in particolare per quanto riguarda tavolati divisorii. Tale situazione per essere allineata va predisposta regolare pratica edilizia in sanatoria inserendo tutti i lavori necessari a portare a termine lo stato di fatto.

FABBRICATO RURALE "A"

La pratica edilizia rilevata presso gli uffici del comune consisteva nella sanatoria su lavori eseguiti sia sull'unità interessata da esecuzione immobiliare, sia su unità estranea al procedimento ove insisteva un laboratorio di prodotti caseari.

Tramite il procedimento amministrativo il comune chiedeva documentazioni integrative alla pratica; tali documentazioni non sono mai state fornite e la pratica non ha più avuto seguito.

Allo stato attuale non è possibile constatare se le opere sono sanabili, in quanto gran parte dei provvedimenti si riferiva al laboratorio di prodotti caseari posto nell'unità immobiliare confinante, non oggetto di perizia e non visionata.

Di fatto le difformità dell'unità al foglio 15 mappale 1205 sub 2 consistono nella presenza sulle planimetrie catastali di una porzione di fienile al primo piano, che in realtà risulta essere costituente dell'unità confinante di cui al foglio 15 mappale 1491 sub 1.

AREA URBANA A CORTILE

Tale area proviene dal censimento di un ex fabbricato rurale, la cui originaria rappresentazione catastale non è rappresentabile in quanto i fabbricati rurali non avevano planimetrie depositate in Catasto.

L'area risulta costituita attraverso un Tipo Mappale di variazione catastale nel quale però veniva rappresentata al suo interno anche una scala facente parte di un fabbricato terzo, non interessato da esecuzione in quanto di altra proprietà.

L'area in questione ha una superficie al netto della sopracitata scala di mq 288,00 circa; tale area risulta essere di proprietà per 1/2 del soggetto esecutato.

Nella valutazione dell'unità immobiliare bisogna tenere conto degli allineamenti catastali necessari per regolarizzare la situazione, che però devono necessariamente interessare anche i soggetti terzi proprietari e utilizzatori della scala.



Il costo di tali allineamenti si può ipotizzare in circa €. 3.000,00 che andranno decurtati dal valore attribuito all'area complessiva.

Il risultato ottenuto andrà diviso per la sola quota eseguita della metà.

Valutazione:

mq 288,00 x €/mq 30,00 = €. 8.640,00

Decurtazione delle spese di allineamento circa €. 3.000,00 = Valore Area totale €. 5.640,00

Valore quota intestata al soggetto eseguito € 2.820,00

Per quanto concerne il mappale al foglio 15 n. 789 che risulta intestato al soggetto eseguito per la sola quota di ½, dato l'esiguo valore riportato della quota si considera assorbita nell'arrotondamento per difetto del totale.

RIEPILOGO VALUTAZIONE BENI PIGNORATI

**VALORE LOTTO AGGIORNATO CONSIDERATA LA
QUOTA DELL'AREA €. 76.820,00**

IL VALORE DEL LOTTO A AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA PER INTERO VALORE A CARICO DEL SOGGETTO ESECUTATO E PER LA QUOTA DELL'AREA ESTERNA E DEL TERRENO:

€. 76.700,00

Casteggio (PV), li 03 Aprile 2024

il C.T.U.
Geom. MARCO FERRI

