

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. **535/2019** di RGE

2WORLDS srl
creditrice

contro

DEBITORE ESECUTATO
debitore esecutato

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SpA

creditore iscritto non intervenuto

Giudice dell'Esecuzione:
Tecnico Incaricato:

Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Arch. Silvio Bellotti

INDICE

Conclusioni definitive	da pag. 3	a pag. 5
Analisi generale del compendio immobiliare pignorato		
1 Identificazione dei beni oggetto della vendita	da pag. 6	a pag. 11
2 Sopralluoghi	da pag. 11	a pag. 11
3 Descrizione sommaria dei beni pignorati	da pag. 11	a pag. 11
4 Vincoli ed oneri giuridici	da pag. 12	a pag. 12
5 Precedenti proprietari	da pag. 12	a pag. 14
6 Stato di possesso	da pag. 14	a pag. 14
7 Vincoli, servitù, limitazioni d'uso, diritti	da pag. 14	a pag. 16
8 Pratiche edilizie	da pag. 16	a pag. 17
9 Fonti di informazione	da pag. 17	a pag. 17
10 Criteri di stima	da pag. 18	a pag. 19
11 Formazione dei Lotti	da pag. 19	a pag. 19

Lotto 1	1 Identificazione dei beni oggetto della vendita	da pag. 20	a pag. 36
	2 Descrizione del Lotto e livelli qualitativi		
	3 Altre informazioni per l'acquirente		
	4 Valutazione del Lotto		

Lotto 2	1 Identificazione dei beni oggetto della vendita	da pag. 37	a pag. 43
	2 Descrizione del Lotto e livelli qualitativi		
	3 Altre informazioni per l'acquirente		
	4 Valutazione del Lotto		

Allegati per il Tribunale

- Perizia
- 1 Perizia privacy
- 2 Individuazione del compendio immobiliare pignorato
- 3 Estratti mappa, schede, visure, elaborati planimetrici, ispezioni ipotecarie, Omi 2° 2020, Valori agricoli medi Provincia di Pavia 2018 (VAM), Agenzia del Territorio, BUR n. 6 del 07/02/2018
- 4 Stralcio PGT e certificato di destinazione urbanistica (CDU) e stralcio titoli edilizi
- 5 Atti di provenienza
- 6 Lotto 1 – Individuazione dei beni pignorati e documentazione fotografica
- 7 Lotto 2 – Individuazione dei beni pignorati e documentazione fotografica
- 8 Trasmissione perizia alle parti e IVG, Vigevano - Voghera

Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie inviati il 16/03/2019

- Perizia privacy
- 1 Estratti mappa, schede catastali, elaborati planimetrici
- 2 Lotto 1 – Individuazione dei beni pignorati e documentazione fotografica
- 3 Lotto 2 – Individuazione dei beni pignorati e documentazione fotografica

CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO 1

In Comune di Semiana via Roma civico 25 interno al centro abitato, **Fabbricato a corte centrale (proprietà 1/1)** a due piani fuori terra recentemente ristrutturato e adibito ad agriturismo con n. 15 camere con bagno, n. 5 alloggi per soggiorno, un'abitazione, locali di ristoro e benessere con piscina coperta, sala riunioni, stalle e depositi per complessivi 3.287,50 m² di superficie commerciale, oltre all'area esterna attrezzata con piscina, pista per il salto ad ostacoli per cavalli e terreni agricoli adiacenti alla struttura di ettari 05.77.15 catastali.

Comune di Semiana in Catasto Fabbricati – Via Roma snc

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Sup. cat. m ²	Rendita €
1	6	816 817	8 3	D/10	T-1-2-S1	-	-	29.020,00
2	6	816	3	D/10	T-1	-	-	3.390,00
3	6	816 817	9 4	A/2	T-1-S1	7,5 vani	271-244	364,10
4	6	690	1	bcnc	-	-	-	-
5	6	690	2	A/4	T-1	1 vano	32-29	23,76
6	6	690	3	A/4	T-1	1 vano	32-29	23,76
7	6	690	4	A/4	T-1	1 vano	32-29	23,76
8	6	692	-	EU	-	-	-	-

Comune di Semiana in Catasto Terreni

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario
9	5	34	Incolto produttivo	U	00.02.05	0,04 0,02
10	5	36	Bosco misto	U	00.08.39	1,39 0,26
11	6	123	Seminativo irriguo	1	00.82.01	137,65 67,77
12	6	124	AA Risaia stabile AB Bosco misto	1 U	00.06.00 00.00.49	9,45 3,25 0,08 0,02
13	6	691	Risaia stabile	1	02.21.23	257,08 119,97
14	6	693	Risaia stabile	1	02.56.98	298,62 139,36

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di piena proprietà.

Stato di possesso: libero.

Valore Lotto 1 € **1.685.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita € **252.750,00**

Sgombero locali e smaltimento € **18.000,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: (elettrdotto aereo con struttura a terra, 5% su terreni agricoli) € **7.250,00**

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale € **15.000,00**

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti € **1.392.000,00**

Prezzo base d'asta del Lotto 1 (proprietà 1/1) € **1.392.000,00**

Criticità varie

Regolarizzazione difformità edilizie.

LOTTO 2

In Comune di Semiana via Roma snc interno al centro abitato, **tre fabbricati (proprietà 1/1)** in corpi separati di cui due composti da tre unità immobiliari su due piani e il terzo adibito a deposito per una superficie commerciale complessiva di circa 370,62 m², il tutto su sedimi indivisi parzialmente cintati di 1.382,00 m², oltre a tre terreni agricoli contigui di fatto porzioni di strada e ripa di fosso irrigatore per complessivi ha 00.07.53.

Comune di Semiana in Catasto Fabbricati – Via Roma snc

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
1	6	698	2	A/4	T-1	4 vani	99 m ²	95,03
2	6	698	3	A/4	T-1	4 vani	94 m ²	95,03
3	6	698 699	4	C/2	T-1	237 m ²	198 m ²	220,32
4	6	698	5	A/4	T-1	5,5 vani	139 m ² 133 m ²	130,66

Comune di Semiana in Catasto Terreni

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario
5	6	129	Bosco misto	U	00.02.02	0,31 0,06
6	6	234	Bosco misto	U	00.03.38	0,52 0,10
7	6	235	Bosco misto	U	00.02.13	0,33 0,07

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di piena proprietà.

Stato di possesso: libero.

Valore Lotto 2 € **120.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita € **18.000,00**

Rimozione e smaltimento eternit € **2.500,00**

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti € **99.500,00**

Prezzo base d'asta del Lotto 2 (proprietà 1/1) € **99.500,00**

Criticità varie

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici (per entrambi i Lotti)**Iscrizione 1**

Atto Pubblico Ufficiale Nota A favore di Contro
 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario notaio Cesare Cantù del 28/05/2008 ai nn. 53157/27312 di rep. del 10/06/2008 ai nn. 7168/1527
 BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SpA con sede a Desio cf 01181770155 in qualità di creditore ipotecario
 DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXX in qualità di terzo datore di ipoteca
 XXXXXXXXXXXXXXX a r.l. con sede a Semiana cf XXXXXXXXXXXXXXX in qualità di debitore non datore di ipoteca

Iscrizione 2

Atto Pubblico Ufficiale Nota A favore di
 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario notaio Cesare Cantù del 30/07/2008 ai nn. 53641/27666 di rep. del 11/08/2008 ai nn. 10637/2240
 BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SpA con sede a Desio cf 01181770155 in

Contro

qualità di creditore ipotecario
DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXXX in
qualità di terzo datore di ipoteca
XXXXXXXXXXXXXXXXX a r.l. con sede a Semiana cf XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di
debitore non datore di ipoteca

Trascrizione 1

Atto

Verbale di pignoramento

Pubblico Ufficiale

Ufficiale Giudiziario di Pavia del 04/10/2019 al n. 7217 di rep.

Nota

del 08/11/2019 ai nn. 9254/6542

A favore di

2WORLDS srl con sede a Conegliano f 04946290261

Contro

DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXXX

ANALISI GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

(Piena proprietà) in Comune di Semiana via Roma, interno al centro abitato compendio immobiliare composto da un fabbricato a corte centrale recentemente ristrutturato adibito ad agriturismo con locali per l'ospitalità e ristoro, terreni agricoli limitrofi alla struttura di ettari 05.77.15 catastali, altri due fabbricati residenziali ed un deposito con sedimi di pertinenza.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 04/10/2019 n. 7217 e nella Nota di Trascrizione del 08/11/2019 ai nn. 9254/6542 n. 10 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

Catasto dei Fabbricati (d'ora in poi CF) Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	12	280	3	A/2	T-1	11 vani	Via Roma 21	-
		280	5					
2	12	274	3	D/1	T-1	-	Via Roma 27	-
3	12	282	2	C/6	T	18 m ²	Via Roma 21	-
4	12	282	1	A/3	T-1	9 vani	Via Roma 21	-

Catasto dei Terreni (d'ora in poi CT) Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	Natura	Classe	Consistenza ettari are centiare	Reddito (€) Dominicale Agrario
5	5	34	Terreno	-	00.02.05	-
6	5	36	Terreno	-	00.08.39	-
7	6	123	Terreno	-	00.82.01	-
8	6	124	Terreno	-	00.06.00	-
9	6	124	Terreno	-	00.00.49	-
10	6	125	Terreno	-	02.30.63	-
11	6	126	Terreno	-	03.02.00	-
12	6	128	Fabbricato rurale	-	00.13.90	-
13	6	129	Terreno	-	00.02.02	-
14	6	234	Terreno	-	00.03.38	-
15	6	235	Terreno	-	00.02.13	-
16	6	365	Fabbricato rurale	-	00.07.23	-
17	6	366	Fabbricato rurale	-	00.24.14	-
18	6	417	Fabbricato rurale	-	00.43.29	-
19	6	418	Fabbricato	-	00.04.71	-
20	6	419	Fabbricato	-	00.01.54	-
21	6	420	Fabbricato	-	00.17.97	-
22	6	431	Fabbricato	-	00.04.16	-
23	6	433	Fabbricato	-	00.02.97	-

Intestazione dei beni

DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di piena proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alla visura catastale per soggetto del 06/12/2020 e storica del 17/01/2021, 21/03/2021 e 24/03/2021, i beni sono censiti come segue:

CF – Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
1	6	816 817	8 3	D/10	-	T-1-2-S1	-	-	29.020,00

Ubicazione: via Roma 25

Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 661, 123; 691, 692 strada Semiana – Gambarana; via Roma, porzione mapp. 816, 432.

Storico catastale: l'immobile al Fg 12 mappali graff. 280 sub 3 e 280 sub 5 è stato soppresso il 28/10/2015 originando l'immobile al Fg 6 mapp. 816 sub 6 a sua volta soppresso il 10/05/2017; con gli immobili al Fg 6 mapp. 817 sub 1 e sub 2 si sono originati i mappali graff. 816 sub 8 e 817 sub 3 e mappali graff. 816 sub 9 e 817 sub 4, tutti al Fg 6.

- 09/03/2018, variazione nel classamento n. PV0020933 di prot., in atti dal 09/03/2018 (n. 6037.1/2018).
- 10/05/2017, variazione n. PV0044868 di prot., in atti dal 10/05/2017 (n. 11427.1/2017) - Frazionamento – fusione – cambio destinazione d'uso

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
2	6	816	3	D/10	-	T-1	-	-	3.390,00

Ubicazione: via Roma 25

Coerenze: mapp. 817 sub 3 graff. mapp. 816 sub 8; area cortilizia mapp. 817; porzione mapp. 816 di altra proprietà; area cortilizia mapp. 816 di altra proprietà

Storico catastale: l'immobile al Fg 12 mapp. 274 sub 3 è stato soppresso il 28/10/2015 originando l'immobile al Fg 6 mapp. 816 sub 3.

- 08/03/2018, variazione nel classamento n. PV0020458 di prot., in atti dal 08/03/2018 (n. 5798.1/2018).
- 10/05/2017, variazione n. PV0044876 di prot., in atti dal 10/05/2017 (n. 11433.1/2017) – Diversa distribuzione degli spazi interni.
- 28/10/2015, variazione n. PV0138304 di prot., in atti dal 28/10/2015 (n. 76525.1/2015) – Bonifica identificativo catastale.
- 31/12/1985, variazione n. 19.2/1985, in atti dal 18/10/1999 accertamento class. V.S. 68/87 (P. 98-99) – mappale che ha originato il precedente: al Fg 12 mapp. 274 sub 3 categoria D/1.
- 23/06/1985, variazione n. 19/1985, in atti dal 27/10/1987 per mod. 2 N.A. Immobili soppressi che hanno originato i precedenti: al Fg 12 mappali 275 sub 1, 276, 277, 278, 279, 280 sub 1.

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
3	6	816 817	9 4	A/2	-	T-1-S1	7,5 vani	271 m ² 244 m ²	364,10

Coerenze: porzione mapp. 817 sub 3 graff. mapp. 816 sub 8; area cortilizia mapp. 817; porzione mapp. 817 sub 3 graff. mapp. 816 sub 8; area cortilizia mapp. 816 su via Roma.

Storico catastale: l'immobile al Fg 12 mappali 282 sub 1 e 280 sub 2 è stato soppresso il 28/10/2015 originando l'immobile al Fg 6 mapp. 817 sub 1 e 2, a sua volta soppresso il 10/05/2017 originando i mappali graff. 816 sub 8 e 817 sub 3 e i mappali graff. 816 sub 9 e 817 sub 4, tutti al Fg 6.

- 09/03/2018, variazione nel classamento n. PV0020933 di prot., in atti dal 09/03/2018 (n. 6037.1/2018).
- 10/05/2017, variazione n. PV0044868 di prot., in atti dal 10/05/2017 (n. 11427.1/2017) - Frazionamento – fusione – cambio destinazione d'uso

CT – Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario
4	5	34	Incolto produttivo	U	00.02.05	0,04 0,02

Coerenze: roggia Reina, mapp. 33 Fg 5, mapp. 35 Fg 5, mapp. 659 e roggia Reina.

Storico catastale: Impianto meccanografico del 30/01/1976

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
5	5	36	Bosco misto	U	00.08.39	1,39	0,26

Coerenze: mapp. 35 Fg 5, mappali 78, 116, 117, 38 al Fg 5, mapp. 2 al Fg 10, mapp. 693 al F 6, mapp. 124, mapp. 659.

Storico catastale: Impianto meccanografico del 30/01/1976

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
6	6	123	Seminativo irriguo	1	00.82.01	137,65	67,77

Coerenze: cavo Roggiola, mapp. 124, mapp. 693, ente urbano mapp. 817, ente urbano mapp. 661, cavo Roggiola.

Storico catastale: Impianto meccanografico del 30/01/1976

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
7	6	124	AA Risaia stabile AB Bosco misto	1 U	00.06.00 00.00.49	9,45 0,08	3,25 0,02

Coerenze: roggia Reina e origine cavo Roggiola, mapp. 693, mapp. 123.

Storico catastale: tabella di variazione del 12/03/2007 n. PV0150168 di prot. in atti dal 12/03/2007 – trasmissione ai sensi del Decreto n. 262 del 03/10/2006 (n. 74428.1/2007).

CF – Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
8	6	690	2	A/4	1	T-1	1 vano	32 m ² 29 m ²	23,76
9	6	690	3	A/4	1	T-1	1 vano	32 m ² 29 m ²	23,76
10	6	690	4	A/4	1	T-1	1 vano	32 m ² 29 m ²	23,76

Ubicazione: via Roma snc.

Coerenze: mapp. 693 su tre confini, mapp. 691.

Storico catastale: l'immobile al Fg 6 mapp. 125 è stato soppresso in data 04/08/2009 originando i mappali 690 e 691; il mapp. 690 è ente urbano su cui insistono tre fabbricati subalterni 2, 3, 4 e sub 1 di pertinenza comune o bene comune non censibile (bcnc).

- 16/06/2018, variazione n. PV0049703 di prot., in atti dal 16/06/2018 (n. 13145.1/2018) – Variazione nel classamento.
- 16/06/2017, costituzione n. PV0059827 di prot., in atti dal 16/06/2017 (n. 654.1/2017) – Costituzione

CT – Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
11	6	691	Risaia stabile	1	02.21.23	257,08	119,97

Coerenze: mapp. 817 ente urbano, mappali 690 e 693, Fg 10 mapp. 3, strada provinciale e mapp. 692.

Storico catastale: l'immobile al Fg 6 mapp. 125 è stato soppresso in data 04/08/2009 originando i mappali 690 e 691.

- 04/08/2009, frazionamento n. PV0212949 di prot., in atti dal 04/08/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 212949.1/2009).

CF – Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	

12	6	692	Ente urbano	-	00.45.02	-	-
----	---	-----	-------------	---	----------	---	---

Coerenze: mapp. 817 ente urbano, mapp. 691, mapp. 691, strada provinciale per Gambarana.
 Storico catastale: l'immobile al Fg 6 mapp. 126 è stato soppresso in data 04/08/2009 originando i mappali 692 e 693.

- 21/04/2017, tipo mappale n. PV0040768 di prot., in atti dal 21/04/2017 (n. 40768.1/2017).
- 04/08/2009, frazionamento n. PV0212949 di prot., in atti dal 04/08/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 212949.1/2009).

CT – Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario
13	6	693	Risaia stabile	1	02.56.98	298,62 139,36

Coerenze: mappali 124 e 123, roggia Raina, Fg 10 mapp. 2, mapp. 690 e 691, mapp. 817 ente urbano.

Storico catastale: l'immobile al Fg 6 mapp. 126 è stato soppresso in data 04/08/2009 originando i mappali 692 e 693.

- 04/08/2009, frazionamento n. PV0212949 di prot., in atti dal 04/08/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 212949.1/2009).

CF – Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
14	6	698	2	A/4	1	T-1	4 vani	99 m ²	95,03
15	6	698	3	A/4	1	T-1	4 vani	94 m ²	95,03
16	6	698 699	4	C/2	U	T-1	237 m ²	198 m ²	220,32
17	6	698	5	A/4	1	T-1	5,5 vani	139 m ² 133 m ²	130,66

Ubicazione: via Roma snc

Coerenze: sedime pertinenziale mapp. 698, mapp. 127 altra proprietà, sedime pertinenziale mapp. 699, sedime pertinenziale mapp. 698.

Storico catastale: l'immobile al Fg 6 mapp. 128 è stato soppresso in data 11/01/2012 originando i mappali 698 e 699; il mapp. 698 è ente urbano e su di esso risulta edificato un fabbricato mapp. 698 sub 1 (bcnc) mapp. 698 subalterni 2, 3 e 5; il mapp. 699 è ente urbano su cui risulta edificato l'immobile mapp. 698 sub 4 graff. mapp. 699.

- 30/01/2013, variazione n. PV0011527 di prot., in atti dal 30/01/2013 (n. 3072.1/2013) – Variazione nel classamento.
- 30/01/2012, frazionamento e fusione n. PV0017039 di prot., in atti dal 30/01/2012 (n. 2578.1/2012) – frazionamento

CT – Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario
18	6	129	Bosco misto	U	00.02.02	0,31 0,06

Coerenze: mapp. 698 ente urbano, mapp. 699 ente urbano, mapp. 234, stradino.

Storico catastale: Impianto meccanografico del 30/01/1976

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario
19	6	234	Bosco misto	U	00.03.38	0,52 0,10

Coerenze: mapp. 699 ente urbano, mapp. 242, roggia, mapp. 129.

Storico catastale: Impianto meccanografico del 30/01/1976

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario
20	6	235	Bosco misto	U	00.02.13	0,33 0,07

Coerenze: via Roma, mapp. 698 ente urbano e mapp. 129, mappali 814, 815, 291, 641, 248, 636, 369 e 233.

Storico catastale: Impianto meccanografico del 30/01/1976

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di piena proprietà.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si osserva che rispetto all'Atto di Pignoramento e alla Nota di Trascrizione del 08/11/2019 ai nn. 9254/6542 i beni sottoesposti, con riferimento alle visure storiche per immobile (in allegato 3), sono ora censiti come segue:

1. L'immobile al Fg 12 mappali graff. 280 sub 3 e 280 sub 5 è stato soppresso il 28/10/2015 originando l'immobile al Fg 6 mapp. 816 sub 6, a sua volta soppresso il 10/05/2017; con gli immobili al Fg 6 mapp. 817 sub 1 e sub 2 si sono originati i mappali graff. 816 sub 8 e 817 sub 3 e mappali graff. 816 sub 9 e 817 sub 4, tutti al Fg 6.
2. L'immobile al Fg 12 mapp. 274 sub 3 è stato soppresso il 28/10/2015 originando l'immobile al Fg 6 mapp. 816 sub 3.
3. L'immobile al Fg 12 mappali 282 sub 1 e 280 sub 2 è stato soppresso il 28/10/2015 originando l'immobile al Fg 6 mapp. 817 sub 1 e 2, a sua volta soppresso il 10/05/2017 originando i mappali graff. 816 sub 8 e 817 sub 3 e i mappali graff. 816 sub 9 e 817 sub 4, tutti al Fg 6.
4. L'immobile al Fg 6 mapp. 125 è stato soppresso in data 04/08/2009 originando i mappali 690 e 691; il mapp. 690 è ente urbano su cui insistono tre fabbricati subalterni 2, 3, 4 e sub 1 di pertinenza comune o bene comune non censibile (bcnc); il mapp. 691 è terreno agricolo.
5. L'immobile al Fg 6 mapp. 126 è stato soppresso in data 04/08/2009 originando i mappali 692 e 693; il mapp. 692 è ora ente urbano, il mapp. 693 terreno agricolo.
6. L'immobile al Fg 6 mapp. 128 è stato soppresso in data 11/01/2012 originando i mappali 698 e 699; il mapp. 698 è ente urbano e su di esso risulta edificato un fabbricato mapp. 698 sub 1 (bcnc) mapp. 698 subalterni 2, 3 e 5; il mapp. 699 è ente urbano su cui risulta edificato l'immobile mapp. 698 sub 4 graff. mapp. 699.
7. Gli immobili al Fg 6 mappali 365 e 366, entrambi fabbricati rurali in CT, sono stati soppressi il 04/08/2009 ed uniti al mapp. 420, ora mapp. 817, tabella di variazione n. PV0212949 di prot., presentata il 27/07/2009 (n. 21949.1/2009).
8. Gli immobili al Fg 6 mappali 417, 418, 419, 420 e 431, tutti fabbricati rurali in CT, sono stati soppressi il 05/04/2017 ed uniti al mapp. 818, tipo mappale n. PV0035578 di prot. presentato il 05/04/2017 (n. 35578.1/2017).
9. L'immobile al Fg 6 mapp. 433, fabbricato rurale in CT, è stato soppresso il 06/12/2010 ed unito al mapp. 128, ora mapp. 698, tabella di variazione n. PV0255992 (n. 255992.1/2010).

2. SOPRALLUOGHI

I sopralluoghi si sono svolti nei giorni 11, 23 e 24 febbraio 2021 alla presenza del sig. DEBITORE ESECUTATO grazie al quale si sono visitati tutti i locali e terreni pignorati rilevandone consistenze, caratteristiche, stato di manutenzione ed effettivo utilizzo.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati si trovano nel Comune di Semiana e consistono in un ampio fabbricato con tipologia a corte adibito ad agriturismo con terreni agricoli adiacenti utilizzati per attività connesse a tale funzione ed altri terreni coltivati; oltre a questi, ma separati dal fabbricato citato dall'interposta via Roma, altri tre fabbricati con due sedimi pertinenziali contigui e parzialmente recintati e tre terreni di forma irregolare ed estensione modesta. La massa immobiliare pignorata è composta da n. 20 beni, di cui n. 11 in CF e n. 9 in CT.

L'edificio principale (ex cascina) si sviluppa intorno ad una corte centrale rettangolare, su cui affacciano su più piani (prevalentemente due) le diverse parti della struttura agrituristica: alloggi e camere, sale ristorante, bar, piscina coperta, locali adibiti a museo del riso, stalle, depositi.

L'intero complesso, un tempo cascina composta da porzioni strumentali all'attività agricola e in minima parte residenziale, è stato recuperato negli anni, in particolare dal 2004 al 2011 a nuova destinazione, mantenendo nel contempo le caratteristiche dell'insediamento agricolo. Nella manica sud-est del fabbricato sono stati aggiunti rispetto alla sagoma planimetrica originaria, i locali della cucina con i rispettivi servizi e la piscina scoperta con sedime attrezzato a perimetro.

All'edificio principale descritto, si aggiungono terreni adiacenti solo in parte coltivati a more e orto, destinati prevalentemente alle attività connesse all'agriturismo, quali unità residenziali didattiche, area parcheggio, ambientazioni di attività legate al mondo contadino, quali recinzioni con animali da cortile, laghetti, pollai, area giochi.

Altri fabbricati adiacenti, di natura diversa dalle caratteristiche unitarie di quello appena descritto, di fatto non sono compresi nell'attività agrituristica, sebbene siano stati depositati e rilasciati titoli edilizi per il loro recupero integrato ad essa.

Semiana, con poco più di 200 abitanti circa, dista 45 km circa da Pavia, 70 km circa da Milano, 30 km circa da Vigevano; la stazione ferroviaria più vicina è a Lomello, il casello autostradale più vicino è a Casei Gerola sulla A7 MI-GE a 25 km circa; è presente linea pullman di collegamento con Pavia e paesi limitrofi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria del 28/04/2021 risultano le seguenti formalità:

Iscrizione 1

Atto	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
Somma garantita	€ 1.400.000,00
Capitale	€ 700.000,00
Pubblico Ufficiale	notaio Cesare Cantù del 28/05/2008 ai nn. 53157/27312 di rep.
Nota	del 10/06/2008 ai nn. 7168/1527
A favore di	BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SpA con sede a Desio cf 01181770155 in qualità di creditore ipotecario
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di terzo datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXX a r.l. con sede a Semiana cf XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di debitore non datore di ipoteca

NB: la formalità comprende anche altri immobili oggetto delle Annotazioni per restrizione di beni n. 53 del 19/01/2009, n. 625 del 26/04/2011 e n. 643 del 03/06/2015 (in allegato 3)

Iscrizione 2

Atto	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
Somma garantita	€ 1.100.000,00
Capitale	€ 550.000,00
Pubblico Ufficiale	notaio Cesare Cantù del 30/07/2008 ai nn. 53641/27666 di rep.
Nota	del 11/08/2008 ai nn. 10637/2240
A favore di	BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SpA con sede a Desio cf 01181770155 in qualità di creditore ipotecario
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di terzo datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXX a r.l. con sede a Semiana cf XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di debitore non datore di ipoteca

NB: la formalità comprende anche altri immobili oggetto delle Annotazioni per restrizione di beni n. 54 del 19/01/2009, n. 626 del 26/04/2011 e n. 644 del 03/06/2015 (in allegato 3)

Trascrizione 1

Atto	Verbale di pignoramento
Pubblico Ufficiale	Ufficiale Giudiziario di Pavia del 04/10/2019 al n. 7217 di rep.
Nota	del 08/11/2019 ai nn. 9254/6542
A favore di	2WORLDS srl con sede a Conegliano f 04946290261
Contro	DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXXX

5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico, si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà.

Quota 1/1 dei beni al Fg 6 mappali 128, 129, 234, 235, 365, 366, 417, 418, 419, 420, 433 e al Fg 12 mapp. 280 subalterni 3 e 5.

Titolare dal 06/11/2006 ad oggi

DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1	
Atto	Atto di scioglimento dello stato di comunione del 06/11/2006, notaio Maurizio Conte ai nn. 46921/7870, trascritto il 27/11/2006 ai nn. 15126/9068, tra XXXXXXXXXXX (1/2) nata a Milano il 06/04/1963 cf XXXXXXXXXXXXXXXX e DEBITORE ESECUTATO, massa immobiliare pervenuta per successione di XXXXXXXXXXX (cit.)
Condividente	da XXXXXXXXXXX quota 1/2 a DEBITORE ESECUTATO

Beni In Comune di Semiana

Titolare dal 20/01/2006 al 06/11/2006

DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 indivisa
XXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 06/04/1963 cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/2 indivisa

Atto Successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Semiana il 27/08/1922 cf
XXXXXXXXXXXXX deceduto il 20/01/2006, successione registrata a Milano il
06/10/2006 ai nn. 1911/2006, trascritta a Vigevano il 20/11/2006 ai nn.
14748/8834

De cuius XXXXXXXXXXXXXXXX

Beni In Comune di Semiana

Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 27/11/2006 ai nn. 15127/9069, notaio Maurizio
Conte del 06/11/2006 ai nn. 46921/7870 di rep.

Titolare dal 02/06/1984 al 20/01/2006

XXXXXXXXXXXXX nato a Semiana il 27/08/1922 cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1

Atto Atto di divisione dello stato di comunione del 02/06/1984, notaio Ugo Reitano ai
nn. 29860/6827 di rep., trascritto il 26/06/1984 ai nn. 4438/3477 di rep., tra
XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, massa immobiliare pervenuta per successione di
XXXXXXXXXXXXX nato a San Giorgio Lomellina il 10/10/1887 e deceduto il
20/05/1983

Condividente da XXXXXXXXXXXXXXXX quota 1/2 a XXXXXXXXXXXXXXXX

Beni Relativamente ai beni costituenti il Lotto B della più ampia massa immobiliare
nella quale sono compresi i beni pignorati sopra citati

Nota Si evidenzia che nell'atto di divisione il condividente XXXXXXXXXXXXXXXX è identificato in
XXXXXXXXXXXXX

Titolare dal 20/05/1983 al 02/06/1984

XXXXXXXXXXXXX nato a Semiana il 27/08/1922 cf PRTLGV22M27I599U per quota indivisa 1/2 nuda
proprietà

XXXXXXXXXXXXX nato a Semiana il 15/09/1925 cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota indivisa 1/2 nuda proprietà
XXXXXXXXXXXXX vedova XXXXXXXX nata a Robbio il 14/10/1897 cf XXXXXXXXXXXXXXXX usufrutto generale

Atto Denuncia di successione di XXXXXXXXXXXXXXXX deceduto il 20/05/1983, registrata a
Milano il 15/11/1983 al n. 8397, trascritta il 01/03/1985 ai nn. 1121/880

De cuius XXXXXXXXXXXXXXXX nato a San Giorgio Lomellina il 10/10/1887, testamento pubblicato
notaio Claudio Malberti ai nn. 34151/5237 di rep., registrato a Milano il
14/09/1983 al n. 20096 serie H

Beni In Comune di Semiana

Quota 1/1 dei beni al Fg 5 mappali 34 e 36, al Fg 6 mappali 123, 124, 125 e 431 e al Fg 12
mapp. 274 sub 3

Titolare dal 07/03/1988 al 28/04/2021

DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1

Atto Atto di compravendita del 07/03/1988, notaio Ugo Reitano ai nn. 45981/9324 di
rep., trascritto il 02/04/1988 ai nn. 2178/1510

Venditori XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Semiana il 15/09/1925 [REDACTED] (limitatamente al
mapp. 274 sub 3 al Fg 12 cat. D/1 in quota 1/2; quota 1/1 tutti gli altri)

XXXXXXXXXXXXX nato a Semiana il 27/08/1922 [REDACTED] (limitatamente
al mapp. 274 sub 3 al Fg 12 cat. D/1 in quota 1/2)

Beni In Comune di Semiana

Quota 1/1 dei beni al Fg 12 mapp. 282 subalterni 1 e 2

Titolare dal 10/06/2008 al 28/04/2021

DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 in regime di
separazione dei beni

Atto Atto di compravendita del 10/06/2008 notaio Paolo Sedino ai nn. 100721/27261, trascritto il 30/06/2008 ai nn. 7999/5201
Venditori XXXXXXXXXXXX nato a Montagnana (PD) il 14/08/1960 cf XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni
Beni In Comune di Semiana

Titolare dal 11/04/2001 al 21/06/2005

XXXXXXXXXX nato a Montagnana (PD) il 14/08/1960 cf XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni
Atto Atto di compravendita del 21/06/2005 notaio Lorenzo Montenero ai nn. 56860/8947 di rep., trascritto il 24/06/2005 ai nn. 7514/4326 di rep.
Venditori XXXXXXXXXXXX nato a Mede l'11/09/1971 cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/2
XXXXXXXXXX nata a Milano il 12/11/1974 cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/2
Beni In Comune di Semiana

Titolare dal 02/07/1967 al 11/04/2001

XXXXXXXXXX nata a Frascarolo il 11/05/1921 cf XXXXXXXXXXXX per quota 3/4
XXXXXXXXXX nato a Semiana il 29/12/1948 cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/4
Atto Atto di compravendita del 02/07/1967 notaio Artidoro Solaro al n. 935 di rep., trascritto il 13/07/1967 ai nn. 4069/3005 di rep.
Venditori -
Beni In Comune di Semiana

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Per quanto constatato nei sopralluoghi svolti e per quanto riferito dal sig. DEBITORE ESECUTATO, fabbricati e terreni agricoli sono direttamente utilizzati per le attività di agriturismo e non sono in atto contratti di affitto.

7. VINCOLI, SERVITU', LIMITAZIONI D'USO, DIRITTI

1. Contratto di costituzione servitù di metanodotto – Mortara - Alessandria 1° tronco DN 750.
A favore di SNAM RETE GAS SpA, con sede a san Donato Milanese cf 13271390158 contro DEBITORE ESECUTATO e XXXXXXXXXXXX cf XXXXXXXXXXXX proprietaria di altri immobili estranei alla procedura esecutiva; atto del 12/09/2007 notaio Claudio Bellezza ai nn. 96488/36301 di rep., trascritto il 03/10/2007 ai nn. 12757/7626.
La servitù comprende, oltre ad altri beni esclusi dal pignoramento di proprietà del debitore esecutato, il mapp. 125 al Fg 6.
La servitù riguarda lo scavo e interrimento alla profondità di 1 m, misurato al momento della posa, di una tubazione trasportante idrocarburi e cavi accessori per reti tecnologiche secondo un tracciato conosciuto e accettato dalla parte concedente (art. 1.1).
Si prevedono altresì l'installazione di apparecchi di sfianto e cartelli segnalatori, nonché eventuali opere sussidiarie (art. 1.2).
Non sono possibili edificazioni di ogni genere – fognature e canalizzazioni chiuse a distanza inferiore a 20 m dall'asse della tubazione, e di mantenere asservita la porzione a terreno

ASTE GIUDIZIARIE

agrario con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazioni della profondità di posa della tubazione (art. 1.3).

Il concedente autorizza SNAM ad occupare per tutto il tempo occorrente l'area necessaria ai lavori (art. 2.3). Il concedente consente a SNAM il libero accesso al fondo con proprio personale in ogni tempo e mezzi (art. 2.5).

Il concedente si impegna, in caso di trasferimento del fondo o parte di esso, prima della trascrizione, ad avvertire tempestivamente SNAM e ad accollare all'avente causa gli obblighi stabiliti nella costituzione di servitù (art. 2.8).

2. Con riferimento all'Atto di divisione del 02/06/1984, notaio Ugo Reitano ai nn. 29860/6827 di rep. (in allegato 6), tra i sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per la nuda proprietà e la sig. ra XXXXXXXXXXXX ved. XXXXXXXXXXXX per usufrutto generale, comproprietari per successione di XXXXXXXXXXXX, si stabilisce la suddivisione del compendio immobiliare nei lotti A e B, quest'ultimo assegnato a XXXXXXXXXXXX e pervenuto il 20/01/2006 con altri beni, ai successori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX. Nei Patti e condizioni dell'Atto si riportano:

Irrigazione (punto 1 lett. a): *"La dotazione idrica del gruppo principale derivato dalla bocca San Rocchetto [tra mapp. 659 di altra proprietà e mapp. 123 entrambi al Fg 6] è assegnata per 500/1000 al lotto A e per 500/1000 al lotto B. Nel caso di scarsità della dotazione idrica nel cavo Grande dispensatore in uso con terzi, dovrà essere apportata dalla totalità dei contenti. Qualora una parte dovesse rinunciare alla propria quota, i contenti interessati avranno la facoltà di immettere nel Cavo dispensatore acqua propria, con diritto di prelievo continuo al bocchello dispensatore privato, della quantità idrica immessa, dedotta dell'8% purché le modalità di irrigazione generale in atto lo permettano. Allorché il sistema sopra previsto non potesse essere attuato, la dispensa idrica immessa, ridotta beninteso dell'8%, darà diritto alla parte conferente di usufruire in proporzione alla dispensa rotale di diritto, di maggior superficie da irrigare e da sommergere, o di durata nell'orario prestabilito".*

Irrigazione appezzamenti agricoli (punto 1 lett. b): *"L'irrigazione, fintantoché non sarà richiesta suddivisione da una delle parti, potrà essere praticata con l'uso comune della dotazione idrica, e col metodo a "ruota". In tal senso l'irrigazione dei fondi verrà effettuata seguendo il criterio a gradi, ossia sommergendo con saltuarietà prima l'uno e poi l'altro lotto, una campagna od appezzamento di pressoché pari superficie, utilizzando tutta la dispensa d'acqua necessaria in modo che ciascuno dei contenti possa sommergere, tener sommersi od irrigare, a seconda della coltura, una porzione di superficie che sia proporzionale alla quota della coltura stessa in atto nei confronti della totalità dell'intero podere. Resta comunque inteso che i contenti dovranno eseguire tutte quelle normali operazioni necessarie ed opportune, atte al miglior utilizzo delle acque e relativa irrigazione. Il Cavo dispensatore dalle sue origini fino al manufatto ripartitore delle rispettive dotazione idriche (da costruirsi a semplice richiesta di una delle parti, a spese comuni) sarà tutto in uso comune tra le parti, alle quali grava l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria sia per il Cavo stesso che per tutti gli edifici e manufatti comunque dipendenti o serventi l'uso del cavo. Il concorso delle spese relative agli obblighi di cui sopra, sarà della stessa proporzione percentuale sopra stabilita per i diritti di acqua. Nelle predette spese sono pure da considerarsi e ripartirsi nelle identiche proporzioni, quelle relative la sorveglianza e la condotta delle acque del cavo maestro. Per i fondi aventi il diritto d'irrigazione con acque o dispense non derivate dalla bocca San Rocchetto, l'irrigazione avverrà come da specifico diritto e come fin qui praticato".*

Colature (punto 1 lett. c): "Le colature decadranno come fin qui praticato e le spese relative la manutenzione e la conservazione sia del colatore che degli edifici di compendio, saranno sostenute in percentuale proporzionale alla superficie dei fondi che immettono le loro acque di colo nello stesso collettore".

Passaggio (punto 1 lett. d): "Le spese relative alle opere di manutenzione e di conservazione dei passaggi e delle strade per quanto spettano alle parti assegnatarie, sono ripartite in proporzione alla superficie dei fondi che usano tali passaggi. Quali opere di manutenzione lungo le strade, sono da considerarsi anche quelle relative al taglio delle erbacce vegetanti per circa un metro oltre i lati della sede carreggiabile".

Patti speciali relativi ai fabbricati (lett. a): "La fronte del porticato insistente sul mappale al Fg 6 n. 431 e più precisamente la tratta prospiciente sul cortile al lappale 417 Fg 6, dovrà essere chiusa con parte fin sotto al tetto: sarà concessa l'eventuale apertura di luce a m 4,00 dal piano pavimento al mappale 431 Fg 6".

Patti speciali relativi ai fabbricati (lett. b): "Tutte le aperture di porta o le aperture di qualsiasi passaggio poste su immobili pertoccati ad un lotto e prospicienti sull'altro lotto, dovranno essere eliminate. Sarà in facoltà del proprietario del lotto subente la modifica dell'apertura, di tramutare questa in veduta, con l'obbligo di apporre in detta veduta una congrua inferriata. Gli stillicidi e le colature defluenti dai fabbricati o loro accessori, continueranno a svolgersi come ora in atto. Allorquando si procederà a modificare lo stato della porzione apportante la servitù, la parte dominante dovrà provvedere ed eliminare la servitù di colo, sì da far cessare l'aggravio della precedente servitù. Siffatto principio di eliminazione di servitù dovrà applicarsi anche nel caso di modifica di quanto altro in uso comune".

Si evidenzia che le obbligazioni sopra descritte sono integralmente richiamate e conosciute dai condividenti nell'Atto di divisione del 06/11/2006, notaio Maurizio Conte ai nn. 46921/7870 di rep. (in allegato 5), tra i sigg. sigg. DEBITORE ESECUTATO e XXXXXXXXXXXX, comproprietari in parti uguali ed indivise tra loro, per successione di XXXXXXXXXXXX deceduto il 20/01/2006 la cui dichiarazione di successione è stata registrata a Milano 5 il 06/10/2006 al n. 1911, trascritta il 20/11/2006 ai nn. 14748/8834, accettazione tacita di eredità trascritta il 27/11/2006 ai nn. 15127/9069.

8. PRATICHE EDILIZIE

Presso il competente ufficio tecnico del Comune di Semiana si è svolto un accesso agli atti finalizzato alla ricerca dei titoli abilitativi edilizi rilasciati al debitore esecutato e precedenti proprietari.

1. DIA del 28/02/2004, n. 414 di protocollo. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Rifacimento tetto di copertura del magazzino cereali". Fabbricato in via Roma; Fg 6 mapp. 419.
2. DIA del 02/02/2007, n. 208 di protocollo. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: "Sistemazione di recinzione esistente su via Roma ed erezione di muro tra i sedimi mappali 813 e 814". Fabbricato in via Roma 17; Fg 6 mapp. 283.
3. DIA del 14/09/2007, n. 1387 di protocollo. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: "Rifacimento coperture e consolidamenti strutturali". Immobili al Fg 6 mappali 417, 418, 419, 420, 431, 365, 366.

4. DIA del 28/12/2007, n. 1934 di protocollo. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: "Risanamento cascina con sviluppo agrituristico". Fabbricato in via Roma 25; Fg 6 mappali 128 e 433.
5. Dichiarazione di inizio lavori (DIA), del 24/09/2008 n. 1537 di protocollo. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: "Formazione recinti di animali con posizionamento di cassette in legno per ricovero degli stessi. Formazione di laghetto e recinto cavalli". Fabbricato in via Roma 25, Fg 6 mappali 128 e 433.
6. Comunicazione inizio lavori (CIL), del 10/01/2009 n. 68 di protocollo. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: "Lavori di ripristino e consolidamento recinzione esistente in mattoni pieni".
7. Richiesta certificato di agibilità, del 25/06/2009 n. 1085 di protocollo. Titolare: Cascina Corte Grande s.a.r.l. di DEBITORE ESECUTATO. Riferimento ai titoli: DIA del 28/12/2007 n. 1934 di protocollo e DIA del 20/06/2009 n. 1049 di protocollo; collaudo finale del 23/06/2009, dichiarazione ultimazione lavori del 25/06/2009. Oggetto: "Risanamento cascina con sviluppo agrituristico". Fabbricato al Fg 6 mappali 365, 366, 126, 125, 420.
8. Rilascio del Certificato di Agibilità del 12/09/2009, n. 1547 di protocollo.
9. DIA del 21/11/2009, n. 1945 di protocollo. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: "Formazione staccionata e porticati in legno per ricovero cavalli".
10. SCIA, del 27/04/2011 n. 657 di protocollo. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: "Modifiche interne ed esterne della cascina con sviluppo agrituristico". Fabbricato in via Roma 25; Fg 6 mappali 418 e 420.
11. Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), del 28/12/2011 n. 1881 di protocollo. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: "Spostamento tendone in ferro prefabbricato smontabile con copertura in materiale plastico eseguito in proprio". Fabbricato in via Roma 25 al PT; Fg 6 mappali 123 e 692.

9. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Vigevano.

Ufficio tecnico di: Semiana.

Istituto Vendite Giudiziarie: IGV Vigevano - Voghera.

Rilevazione prezzi degli immobili Consulente Immobiliare (ed. Il Sole 24 ore).

Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 2° sem. 2020, Semiana.

10. CRITERI DI STIMA

Sintetico comparativo con valutazione a corpo. Per i terreni agricoli parametro di riferimento è il valore agricolo medio all'anno 2017 fornito dalla Commissione Provinciale per coltura e regione agraria (Pubblicazione sul BUR n. 6 del 07/02/2018, Ufficio del Territorio di Pavia - Agenzia delle Entrate, ultima pubblicazione disponibile per la Provincia di Pavia, in allegato 3). Per quanto riguarda i fabbricati residenziali, OMI – AdE 2° sem. 2020; assenti altre destinazioni per il Comune di Semiana.

Si evidenzia che lo stato di fatto rilevato nei sopralluoghi, a volte non corrisponde alla coltura effettivamente praticata. In tali casi, nella descrizione di ogni bene, è annotato l'effettivo utilizzo riscontrato.

Si riportano i principali livelli qualitativi e relative declinazioni che influenzano il valore immobiliare dei terreni agricoli, precisando che tali parametri servono allo scrivente solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e che la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

Fertilità

Ottima - se il Lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona – nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta – nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre – quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Esposizione

buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

normale – quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

Ubicazione

buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Accesso

Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando, sia in relazione allo stato dei luoghi, sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree poste nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare) .

Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (quadrangolare o rettangolare) .

Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ampiezza

Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Risorsa irrigua

Risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente; risorsa irrigua assente o assolutamente insufficiente

11. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il fabbricato principale con tipologia a corte – composto da parti per l'ospitalità connesse ad altre comuni e di servizio per il funzionamento dell'intera struttura, comprese le aree esterne contigue alla cascina quali area parcheggio, terreni dedicati alle coltivazioni di prodotti di consumo e superfici per ambientazioni con finalità didattiche – è porzione del compendio immobiliare fisicamente e funzionalmente diversa da quella prospiciente, composta da tre fabbricati in stato di abbandono con ampio sedime pertinenziale.

Pertanto, ritenuto corretto non aggregare in un unico lotto beni così disomogenei per natura e stato, verificata la completa estraneità della seconda porzione alla formazione del reddito dell'attività principale (agriturismo), e per questo in grado di collocarsi autonomamente nel mercato immobiliare della zona, si formano due lotti distinti:

LOTTO 1 In Comune di Semiana via Roma civico 25 interno al centro abitato, **Fabbricato a corte centrale (proprietà 1/1)** a due piani fuori terra recentemente ristrutturato e adibito ad agriturismo con n. 15 camere con bagno, n. 5 alloggi per soggiorno, un'abitazione, locali di ristoro e benessere con piscina coperta, sala riunioni, stalle e depositi per complessivi 3.287,50 m² di superficie commerciale, oltre all'area esterna attrezzata con piscina, pista per il salto ad ostacoli per cavalli e terreni agricoli adiacenti alla struttura di ettari 05.77.15 catastali.

LOTTO 2 In Comune di Semiana via Roma snc interno al centro abitato, **tre fabbricati (proprietà 1/1)** in corpi separati di cui due composti da tre unità immobiliari su due piani e il terzo adibito a deposito per una superficie commerciale complessiva di circa 370,62 m², il tutto su sedimi indivisi parzialmente cintati di 1.382,00 m², oltre a tre terreni agricoli contigui di fatto porzioni di strada e ripa di fosso irrigatore per complessivi ha 00.07.53.

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

In Comune di Semiana via Roma civico 25 interno al centro abitato, **Fabbricato a corte centrale (proprietà 1/1)** a due piani fuori terra recentemente ristrutturato e adibito ad agriturismo con n. 15 camere con bagno, n. 5 alloggi per soggiorno, un'abitazione, locali di ristoro e benessere con piscina coperta, sala riunioni, stalle e depositi per complessivi 3.287,50 m² di superficie commerciale, oltre all'area esterna attrezzata con piscina, pista per il salto ad ostacoli per cavalli e terreni agricoli adiacenti alla struttura di ettari 05.77.15 catastali.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 04/10/2019 n. 7217 e nella Nota di Trascrizione del 08/11/2019 ai nn. 9254/6542 n. 10 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

CF – Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita (€)
1	12	280 280	3 5	A/2	T-1	11 vani	Via Roma 21	-
2	12	274	3	D/1	T-1	-	Via Roma 27	-
3	12	282	2	C/6	T	18 m ²	Via Roma 21	-
4	12	282	1	A/3	T-1	9 vani	Via Roma 21	-

CT – Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	Natura	Classe	Consistenza ettari are centiare	Reddito (€) Dominicale Agrario
5	5	34	Terreno	-	00.02.05	-
6	5	36	Terreno	-	00.08.39	-
7	6	123	Terreno	-	00.82.01	-
8	6	124	Terreno	-	00.06.00	-
9	6	124	Terreno	-	00.00.49	-
10	6	125	Terreno	-	02.30.63	-
11	6	126	Terreno	-	03.02.00	-
12	6	365	Fabbricato rurale	-	00.07.23	-
13	6	366	Fabbricato rurale	-	00.24.14	-
14	6	417	Fabbricato rurale	-	00.43.29	-
15	6	418	Fabbricato	-	00.04.71	-
16	6	419	Fabbricato	-	00.01.54	-
17	6	420	Fabbricato	-	00.17.97	-
18	6	431	Fabbricato	-	00.04.16	-

Intestazione dei beni

DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di piena proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alla visura catastale per soggetto del 06/12/2020 e storica del 17/01/2021, 21/03/2021 e 24/03/2021 , i beni sono censiti come segue:

CF – Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat. m ²	Rendita €
------	----	-------	-----	-----------	--------	-------	-------------	--------------------------	-----------

Esecuzione Immobiliare n. 535/2019 di RGE Tribunale di Pavia

20 di 43

Arch. Silvio Bellotti - Ordine Architetti Pavia n. 449 - Vigevano via Dalmazia, 6 - tel. 0381 77265

1	6	816	8	D/10	-	T-1-2-S1	-	-	29.020,00
		817	3						
2	6	816	3	D/10	-	T-1	-	-	3.390,00
3	6	816	9	A/2	-	T-1-S1	7,5 vani	271-244	364,10
		817	4						
4	6	690	1	bcnc	-	-	-	-	-
5	6	690	2	A/4	1	T-1	1 vano	32-29	23,76
6	6	690	3	A/4	1	T-1	1 vano	32-29	23,76
7	6	690	4	A/4	1	T-1	1 vano	32-29	23,76
8	6	692	-	EU	-	-	-	-	-

CT – Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario
9	5	34	Incolto produttivo	U	00.02.05	0,04 0,02
10	5	36	Bosco misto	U	00.08.39	1,39 0,26
11	6	123	Seminativo irriguo	1	00.82.01	137,65 67,77
12	6	124	AA Risaia stabile	1	00.06.00	9,45 3,25
			AB Bosco misto	U	00.00.49	0,08 0,02
13	6	691	Risaia stabile	1	02.21.23	257,08 119,97
14	6	693	Risaia stabile	1	02.56.98	298,62 139,36

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di piena proprietà.

Coerenze del Lotto

Nord: porzione del mapp. 816 di altra proprietà, mappali 661 e 659 di altra proprietà, roggia Roggiola;

Est: roggia Raina;

Sud: Fg 10 mapp. 10 e mapp. 3 e SP 14;

Ovest: SP 14.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Rispetto all'Atto di Pignoramento e alla Nota di Trascrizione si osserva:

- i mappali graff. 816 sub 8 e 817 sub 3 al Fg 6 derivano dalla soppressione dei mappali graff. 280 sub 3 e 280 sub 5 al Fg 12;
- il mapp. 816 sub 3 al Fg 6 deriva dalla soppressione del mapp. 274 sub 3 al Fg 12;
- i mappali graff. 816 sub 9 e 817 sub 4 al Fg 6 derivano dalla soppressione dei mappali 282 sub 1 e 280 sub 2 al Fg 12;
- il mappale 690 subalterni 1 (EU), 2, 3 e 4 e 691 al Fg 6 deriva dalla soppressione del mapp. 125 al Fg 6;
- i mappali 692 e 693 al Fg 6 derivano dalla soppressione mapp. 126 al Fg 6;
- il mapp. 817 al Fg 6 deriva in parte dalla soppressione dei mappali 365 e 366 al Fg 6;

- il mapp. 818 al Fg 6 deriva in parte dalla soppressione dei mappali 417, 418, 419, 420 e 431 al Fg 6.

Diritto di famiglia (Legge n. 151 del 19/05/1975)

In data 06/11/2006 (Atto di divisione, allegato 6) il sig. DEBITORE ESECUTATO ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

In data 10/06/2008 (Atto di compravendita, allegato 5) il sig. DEBITORE ESECUTATO ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Stato di possesso

Libero.

Limitazioni d'uso e convenzioni urbanistiche

Servitù di metanodotto a favore di SNAM RETE GAS SpA, atto del 12/09/2007 notaio Claudio Bellezza ai nn. 96488/36301 di rep., trascritto il 03/10/2007 ai nn. 12757/7626.

La servitù sull'ex mapp. 125 al Fg 6. Si evidenzia che sui mappali 691, 692, 693 e 124 al Fg 6 e 36 al Fg 5, insiste linea aerea di elettrodotto retta da n. 5 pali Enel in cls.

Irrigazione

Irrigazione stabilita con modalità riportate nell'Atto di divisione del 02/06/1984 tra i lotti A e B, quest'ultimo pervenuto in eredità ai sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, successivamente assegnato al sig. DEBITORE ESECUTATO (si veda quanto riportato al cap. 7).

Certificazione energetica

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO E LIVELLI QUALITATIVI

Caratteristiche generali dei beni

Il Lotto 1 è composto da n. 14 immobili, n. 8 censiti in CF e n. 6 censiti in CT ai Fogli 5 e 6 del Comune di Semiana, in zona sud-est al limite dell'abitato. I beni in CF fanno parte di un fabbricato con tipologia a corte adibito ad agriturismo, con quattro ali (per comodità A, B, C e D) tutti prospicienti il cortile centrale rettangolare. Dei terreni in CT, contigui ed esterni al fabbricato, una parte sono funzionali alle attività agrituristiche e occupati da attrezzature, altri invece sono regolarmente coltivati.

Fabbricati e terreni facevano parte di un più ampio compendio immobiliare agricolo diviso tra due eredi nel 1984; lasciato in disuso per anni è stato ristrutturato dal 2004 al 2011 adibendolo quasi

totalmente a funzioni di ospitalità e ristoro riducendone le attività agricole ad una dimensioni residuale.

Se gli interventi terminati nel 2011 erano finalizzati al recupero e trasformazione delle parti esistenti del fabbricato e alla creazione di nuovi locali destinati alle attività di agriturismo lasciando comunque inalterato l'impianto della cascina, ben più consistenti sono state le opere eseguite negli anni Trenta del secolo scorso, con l'inserimento di strutture in cemento armato da terra a copertura (pilastri-travi-capriate) esterne alla sagoma planimetrica, in particolare nell'ala A.

Tali interventi, allora precursori dell'impiego del cemento armato, finalizzati al recupero strutturale del fabbricato probabilmente già vetusto, hanno permesso di protrarne la durata fisica e di modificarne la destinazione in agriturismo incrementando – in termini di reddito – la componente derivante dai fabbricati rispetto ai terreni agricoli, da sempre considerati strumentali al reddito dell'azienda agricola.

Composizione dei fabbricati

Con riferimento all'allegato 6, alla struttura agrituristica si accede dallo slargo (di proprietà) sulla via Roma (SP14) al civico 25 mediante cancello carraio che delimita l'androne, oppure da altro carraio poco più avanti sempre sulla via Roma per l'accesso al cortile esteso a tutto il confine sud-est delimitato da recinzione muraria; l'ingresso pedonale alla struttura agrituristica avviene dal parcheggio (mapp. 692) posto all'esterno del perimetro recintato a confine sud-est.

In prossimità del parcheggio citato sono state installate tre casette didattiche prefabbricate in legno con sedime comune di pertinenza destinate ad ospitare scolaresche.

Delle quattro ali del fabbricato prospicienti il cortile centrale, l'ala C è in parte proprietà di terzi priva di accessi e vedute sul cortile; quest'ultima superficie, delimitata sui lati da una staccionata, era adibita a pista di salto ad ostacoli per cavalli alloggiati nell'ala B, prima della dismissione della stalla (ala C).

Il fabbricato principale (ex cascina) è individuato in CF secondo le risultanze catastali seguenti:

- locali o serie di locali afferenti alle attività produttive connesse alle attività agricole (categoria D/10), mappali 816 sub 8 graff. 817 sub 3 e mappale 816 sub 3, Fg 6;
- locali di abitazione utilizzati dal debitore esecutato (categoria A/2), mappali 816 sub 9 graff. 817 sub 4, Fg 6.

I fabbricati esterni al perimetro di pertinenza del fabbricato principale, edificati più di recente su area urbana (mapp. 690) derivante dal frazionamento di un più ampio terreno agricolo (mapp. 125) sono:

- n. 3 casette (didattiche) prefabbricate in legno (categoria A/4), mapp. 690 subalterni 2, 3, 4 e EU sub 1, Fg 6.

Con riferimento ancora all'allegato 6, si riportano con numerazione progressiva i locali per piano che compongono ogni ala del fabbricato principale, oltre le tre casette prefabbricate, indicandone localizzazione, distribuzione interna, effettivo utilizzo e stato di manutenzione riscontrato nei sopralluoghi, con due avvertenze:

- per locali si intendono non solo i volumi delimitati da murature, coperti da strutture e pavimentati in ogni piano del fabbricato (disimpegni, camere, ristorante, stalla, museo del riso, piscina coperta, ecc.) ma anche le superfici non completamente delimitate ma coperte (cascina aperta, ex fienili), che naturalmente incidono diversamente in termini di valore;
- i sopralluoghi compiuti nei locali e parti dei fabbricati pignorati hanno cristallizzato una condizione della struttura inattiva da un anno per le note conseguenze della pandemia. Di conseguenza, è da tenere in conto che lo stato di manutenzione riportato inevitabilmente registra, oltre ad eventuali carenze pregresse, anche una scarsa cura generale della struttura, ferma dal febbraio 2020.

Ala A	Piano terra - Mappali 816 sub 8 graff. 817 sub 3 categoria D/10 al Fg 6
1	Reception, accesso dal cancello carraio su via Roma, androne e portico principale, o dal pedonale del parcheggio esterno (mapp. 692); il locale, originariamente indiviso, è stato frazionato con pareti in cartongesso e muratura per ricavare un disimpegno con accesso al bagno, al ripostiglio e al locale tecnico (caldaia e quadri elettrici); struttura muraria laterizio pieno in parte a vista, copertura a volta; il locale è parte della struttura originaria della cascina. Esposizione: cortile centrale nord-ovest, cortile sud-est. Stato di manutenzione: discreto.
2	Sala svago e ristorante, accesso dal portico principale e dall'androne di collegamento tra questo e il cortile sud-est (accesso pedonale); i due locali sono in successione collegati da un varco nel muro di spina nel quale è inserita una colonna con capitello superiore in granito; struttura muraria laterizio pieno in parte a vista, copertura a volta; il locale è parte della struttura originaria della cascina. Esposizione: cortile centrale nord-ovest, cortile sud-est. Stato di manutenzione: discreto.
3	Sala ristorante, accesso dal portico principale o dal locale n. 2; il locale deriva dalla ristrutturazione delle stalle con recupero della distribuzione a corsia centrale di passaggio e tavoli allineati lungo le ali laterali (di stazionamento degli animali); l'ingresso dal portico principale e il camino prospiciente posto all'interno del locale sono baricentrici rispetto alla lunghezza dello stesso; adiacenti al camino sono gli accessi alla cucina e servizi igienici; il locale è parte della porzione realizzata con gli interventi degli anni Trenta; pilastri in c.a., murature di tamponamento e solaio piano in latero-cemento. Esposizione: cortile centrale nord-ovest, in parte cortile sud-est. Stato di manutenzione: discreto.
4	Blocco cucine, accesso dalla sala ristorante contigua n. 3; locale con reparto preparazione e cottura, lavaggio stoviglie, dispensa, disimpegno, cella frigo, locali tecnici con accessi sul cortile sud-est; i locali, addossati alla muratura di tamponamento del ristorante sono stati edificati nel 2004/2011; muratura portante in laterizio a blocchi, solai latero cemento. Esposizione: cortile sud-est. Stato di manutenzione: scadente.
5	Blocco servizi ristorante e cucine, accesso dalla sala ristorante contigua n. 3; disimpegno

principale con lavabo, disimpegni separati per genere con due servizi igienici, accessibilità disabili; i locali, come il blocco cucine appartengono allo stesso intervento del 2004/2011.
Esposizione: cortile sud-est, sotto portico nord-est.
Stato di manutenzione: discreto.

6 Sala ristorante, accesso dalla sala ristorante contigua n. 3; il locale deriva dalla ristrutturazione delle stalle; struttura muraria laterizio pieno a vista, copertura a volta; il locale è parte della struttura originaria della cascina.
Esposizione: cortile centrale nord-ovest, in parte cortile sud-est.
Stato di manutenzione: discreto.

7 Sala giochi, accesso dalla sala ristorante contigua n. 6; il corpo ad un piano con tamponamenti in legno è addossato alla sala ristorante ed è coperto dal portico principale a quota maggiore verso il cortile sud-est.
Si evidenzia che per quanto verificato con gli accessi agli atti presso il Comune di Semiana, non risulta alcun titolo abilitativo rilasciato per il locale in oggetto, edificato, presumibilmente, tra il 2004 e 2011.
Esposizione: nord-est, sud-est sotto portico.
Stato di manutenzione: scadente.

8 Sala svago e bar, accessi dalla sala ristorante n. 6, dal portico sul cortile centrale e dal cortile sud-est; i due locali, posti alla testa dell'ala A, sono in successione e collegano i due cortili nord-ovest, sulla corte centrale, e sud-est con piscina; murature in laterizio, solai putrelle e voltino in laterizio; struttura muraria laterizio pieno, copertura putrelle-voltini in laterizio; i locali sono parte della struttura originaria della cascina sebbene oggetto di interventi negli anni Trenta.
Esposizione: cortile sud-est, cortile nord-ovest.
Stato di manutenzione: discreto.

9 Portico principale verso il cortile centrale nord-ovest, dall'ingresso carraio su via Roma all'ala B; sul portico affacciano il piano terra con i locali descritti e quelli del piano superiore per la porzione recuperata, oltre alle superfici aperte (ex fienili) non utilizzate e accessibili da due scale con struttura metallica a rampa affiancate alle pareti dei locali del piano terra; il portico è pavimentato per l'intera lunghezza, la struttura è in c.a. (pilastro-trave-capriate) realizzata negli anni Trenta.
Esposizione: nord-ovest.
Stato di manutenzione: buono

10 Portico a copertura dell'impianto di essiccazione del riso (essicatoio) tra le ali A e B; aperto su tre lati è antistante alla zona piscina scoperta con prato; la copertura è a vista in legno con capriate, pavimentazione mista; struttura in parte originaria della cascina.
Esposizione: nord-ovest, sud-est.
Stato di manutenzione: scadente.

11 Blocco servizi e locale bar per piscina scoperta, accessi indipendenti e adiacenti alla sala giochi n. 7 entrambi coperti dal portico sul cortile sud-est; i servizi comprendono spogliatoi, wc e docce divise per genere; il bar è unico locale di ridotte dimensioni, meglio utilizzato nel periodo estivo con la piscina; tutti i locali derivano dal recupero (2004/2011) di un vecchio edificio silos; muratura portante in laterizio pieno, solaio latero-cemento.
Esposizione: sud-est.
Stato di manutenzione: scadente.

12 Portico con sviluppo a "L" sui confini sud-est e sud-ovest della cascina, accessibile dal cortile sud-est; la costruzione ad un piano è composta da un locale tamponato adibito a deposito e due portici aperti sul cortile, di cui quello a confine sud-est è utilizzato ad ingresso pedonale dal parcheggio esterno alla recinzione sul mapp. 692; il fabbricato, preesistente agli interventi 2004/2011, ha struttura in mattoni pieni con orditura di copertura in legno a vista.
Esposizione: nord-ovest, sud-est.

Stato di manutenzione: scadente.

- 13 Piscina con struttura interrata, setti e fondo in c.a., rivestimento in pvc armato e bordi laterali, superficie di circa 200 m²; locale tecnico con apparecchiature di depurazione e accessori; murature in blocchi di cls, solaio in travetti prefabbricati e pignatte; piscina e locale tecnico realizzati con gli interventi del 2004/2011.

Stato di manutenzione: scadente.

Piano primo - Mappali 816 sub 8 graff. 817 sub 3 categoria D/10 al Fg 6

- 14 Disimpegno, ufficio e bagno, accesso da scala scoperta a rampe in metallo rivestita in legno posta nel cortile sud-est; i locali sono stati realizzati (2004/2011) con sopraelevazione parziale del corpo originario sovrastante i locali nn. 1 e 2 del piano terra; muratura mista mattoni pieni e porzioni in blocchi di laterizio.

Esposizione: sud-est, nord-ovest sotto portico.

Stato di manutenzione: scadente.

- 15 Sala riunioni, accesso dal disimpegno n. 14; caratteristiche analoghe ai locali precedenti, copertura con capriate in legno e orditura a vista.

Esposizione: nord-ovest sotto portico.

Stato di manutenzione: buono.

- 16 Camera con bagno, accesso dal disimpegno n. 14; caratteristiche analoghe ai locali ai nn. 14; nella camera è presente una vasca idromassaggio ad angolo; il bagno è completo di tutti i sanitari.

Esposizione: sud-est, nord-ovest sotto portico.

Stato di manutenzione: discreto.

- 17 Cascina aperta (ex fienili), accesso da due scale con struttura metallica descritte al n. 9; la struttura di copertura in capriate in c.a. è stata realizzata negli anni Trenta; il piano è aperto sul portico verso il cortile centrale nord-ovest.

Esposizione: nord-ovest.

Stato di manutenzione: discreto.

- 18 Camera con bagno, accesso dal terrazzo e scala a rampa unica in metallo; il locale, affiancato ad altro identico, è sovrastante il blocco servizi e bar n. 11; muratura mista in mattoni pieni e blocchi di laterizio, solaio latero-cemento, copertura con orditura di legno; il locale è stato realizzato con gli interventi del 2004/2011.

Esposizione: sud-est.

Stato di manutenzione: scadente.

- 19 Camera con bagno, accesso e caratteristiche come al precedente n. 18.

Esposizione: sud-est.

Stato di manutenzione: scadente.

Ala B Piano terra – Mappali 816 sub 8 graff. 817 sub 3 categoria D/10 al Fg 6

- 20 Sala giochi per bambini, accesso dal portico di copertura n. 10; il locale è indiviso, ha gradini per l'accesso, murature miste in mattoni pieni, pilastro centrale in c.a., solaio in getto in c.a. con travi collaboranti ribassate; il locale è parte della struttura originaria della cascina rimaneggiata con interventi strutturali negli anni Trenta.

Esposizione: sud-est, nord-est.

- 21 Disimpegno con blocco servizi, accesso dalla testa del portico ala A; piccolo locale disimpegno con scala di salita al piano primo, accesso agli spogliatoi e servizi divisi per genere e accesso al locale contiguo con piscina; i locali, realizzati con gli interventi del 2004/2011, sono parte della struttura originaria della cascina.

Esposizione: sud-ovest, nord-est.

- 22 Area relax con piscina, accesso dal disimpegno n. 21; una porzione del locale è a quota pari a quella del disimpegno di accesso, l'altra con piscina a quota maggiore accessibile da scala; superfici calpestabili in doghe di legno, doccia ad angolo e camino; il locale è parte di un fabbricato ad unico già presente nell'ortofoto del 1975 (evoluzione temporale ortofoto, Regione Lombardia, www.cartografia.servizirl.it)

- 23 Esposizione: sud-ovest, nord-est.
Stato di manutenzione: discreto.
Ex stalla ora deposito, accesso dal cortile centrale ed altro verso il cortile mapp. 123; il locale, esteso fino all'ala C, era indiviso ed occupato da box per cavalli; è stato successivamente frazionato con pareti di cartongesso in tre porzioni di superfici diverse; il locale è parte dello stesso fabbricato n. 22.
Esposizione: sud-ovest, nord-est.
Stato di manutenzione: scadente.
- 24 Selleria, ora deposito, accesso dal locale n. 23 e cortile centrale; locale indiviso era accessorio al ricovero cavalli n. 23.
Esposizione: nessuna.
Stato di manutenzione: scadente.

Piano primo - Mappali 816 sub 8 graff. 817 sub 3 categoria D/10 al Fg 6

- 25 Disimpegno e servizi, accesso da scala ad unica rampa; spogliatoi e servizi igienici divisi per genere realizzati con gli interventi del 2004/2011; murature in mattoni pieni, copertura con orditura in legno, solaio latero-cemento; il locale è parte della struttura originaria della cascina.
Esposizione: nord-ovest, sud-ovest.
- 26 Magazzino, accesso dal disimpegno n. 25; locale indiviso, muratura in mattoni pieni e copertura con orditura in legno a vista; il locale, ristrutturato negli anni 2004/2011, è parte della struttura originaria della cascina.
Esposizione: nord-est, sud-est.
Stato di manutenzione: scadente.

Ala C Piano terra - Mappali 816 sub 8 graff. 817 sub 3 categoria D/10 al Fg 6

- 27 Alloggio stalliere, accesso dal cortile centrale; locale con parete cucina, altro privo di finestra, servizio igienico cieco.
Esposizione: sud-est.
Stato di manutenzione: pessimo.
- 28 Stalla, accesso dal cortile centrale; locale unico indiviso con box per cavalli e corsia laterale; muratura mista mattoni pieni e setti in c.a., solaio di copertura in travi lamellari di legno e assito; locale ristrutturato negli anni 2004/2011.
Esposizione: sud-est.
Stato di manutenzione: discreto.
- 29 Deposito macchine e attrezzature agricole, accesso dal cortile centrale; locale indiviso, muratura mista, solaio di copertura putrelle senza infrastruttura; locale ristrutturato negli anni 2004/2011.
Esposizione: sud-est.
Stato di manutenzione: scadente.

Piano terra - Mappale 816 sub 3 categoria D/10 al Fg 6

- 30 Museo del riso, accesso dal cortile centrale; due locali in successione con impianti d'epoca e attrezzature di lavorazione del riso fissi al pavimento e comunicanti con il piano superiore, accessibile da scala in acciaio a rampa unica; altro locale multiuso adiacente e ripostiglio con servizio igienico entrambi con ingressi indipendenti dal cortile centrale; murature in mattoni pieni, pilastri, solai e travi ribassate in c.a.; il locale è stato oggetto degli interventi strutturali degli anni Trenta.
Esposizione: sud-est.
Stato di manutenzione: scadente.

Piano primo - Mappali 816 sub 8 graff. 817 sub 3 categoria D/10 al Fg 6

- 31 Alloggio, accesso dal cortile centrale mediante scala scoperta a chiocciola in metallo e ballatoio; ingresso con gradini e disimpegno con scala per soppalco al piano secondo, bagno, camera; i locali sono stati realizzati con gli interventi del 2004/2011.
Esposizione: sud-est.

32 Stato di manutenzione: scadente.
Cascina aperta sul cortile centrale non accessibile; copertura stalla e deposito macchine e attrezzi agricoli nn. 28 e 29.
Esposizione: sud-est.
Stato di manutenzione: scadente.

Piano primo - Mappale 816 sub 3 categoria D/10 al Fg 6

33 Museo del riso, acceso da scala con origine dal piano terra n. 30; tre locali in successione con parte degli impianti provenienti dal piano terra; ambientamento di una casa contadina d'epoca; muratura in mattoni pieni e copertura con capriate in legno e travetti con interposti tavelloni; i locali, rimaneggiati negli anni, fanno parte della struttura originaria della cascina.
Esposizione: sud-est.
Stato di manutenzione: scadente.

Piano secondo - Mappali 816 sub 8 graff. 817 sub 3 categoria D/10 al Fg 6

34 Soppalco con camera accessibile con scala a chiocciola dall'alloggio n. 31.
Esposizione: lucernario.
Stato di manutenzione: scadente.

Ala D Piano terra - Mappali 816 sub 8 graff. 817 sub 3 categoria D/10 al Fg 6

35 Disimpegno comune per due camere; accesso dal cortile centrale mediante gradini; muratura in mattoni pieni, solaio latero-cemento; il locale è stato oggetto di ristrutturazione negli anni 2004/2011 ed è parte della struttura originaria della cascina.
Esposizione: nord-ovest.
Stato di manutenzione: discreto.

36 Camera con bagno, accesso dal disimpegno n. 35; oltre alla camera principale, altra di ridotte dimensioni e soppalco; caratteristiche strutturali e origini analoghe al n. 35.
Esposizione: nord-ovest, sud-ovest.
Stato di manutenzione: discreto.

37 Camera con bagno, accesso dal disimpegno n. 35; caratteristiche strutturali e origini analoghe al n. 36.
Esposizione: sud-ovest
Stato di manutenzione: discreto.

Mappali 816 sub 9 graff. 817 sub 4 categoria A/2 al Fg 6

38 Vano scala, accesso dal cortile centrale mediante gradini; dal locale si accede al cortile su via Roma, ad un alloggio al piano terra n. 39, al piano primo n. 46 (abitazione del debitore esecutato), al piano interrato n. 58; muratura in mattoni pieni, rampe e ripiani in c.a.; interventi negli anni 2004/2011 e probabilmente precedenti; il locale è parte residenziale della struttura originaria della cascina; l'unità immobiliare ha pertinenza il cortile recintato su via Roma, con accessi esclusivi.
Esposizione: nord-est, sud-ovest.
Stato di manutenzione: scadente.

39 Alloggio, accesso dal vano n. 38; locale soggiorno con cucina, disimpegno, camera e bagno; caratteristiche strutturali e origini analoghe al n. 36.

Mappali 816 sub 8 graff. 817 sub 3 categoria D/10 al Fg 6

40 Alloggio, accesso dal cortile centrale; locale soggiorno, parete cucina, disimpegno, camera, bagno, accesso al cortile su via Roma; struttura in mattoni pieni solaio a volta, ristrutturazione negli anni 2004/2011; i due locali in successione sono parte residenziale della struttura originaria della cascina.
Esposizione: nord-est, sud-ovest.
Stato di manutenzione: scadente.

41 Deposito con bagno; accesso dal cortile centrale; caratteristiche strutturali e origini analoghe al n. 40.
Esposizione: nord-est, sud-ovest.

- 42 Stato di manutenzione: scadente.
Disimpegno comune per due camere, accesso dal cortile centrale; oltre al disimpegno, scala di salita al piano primo con ripostiglio nel sottorampa; caratteristiche strutturali e origini analoghe al n. 40.
Esposizione: nord-est.
Stato di manutenzione: scadente.
- 43 Camera con bagno, accesso dal disimpegno n. 42; caratteristiche strutturali e origini analoghe al n. 40.
Esposizione: sud-ovest.
Stato di manutenzione: discreto.
- 44 Camera con bagno, accesso dal disimpegno n. 42; caratteristiche strutturali e origini analoghe al n. 40.
Esposizione: sud-ovest, nord-est.
Stato di manutenzione: scadente.
- 45 Camera con bagno, accesso dall'androne a lato cancello carraio ingresso ala A; caratteristiche strutturali e origini analoghe al n. 40.
Esposizione: sud-ovest, nord-est.
Stato di manutenzione: scadente.
- Piano primo - Mappali 816 sub 9 graff. 817 sub 4 categoria A/2 al Fg 6**
- 46 Abitazione, accesso dal vano scala n. 38; soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e bagno; muratura in mattoni pieni, solai piani; i locali, residenza del debitore esecutato, sono stati ristrutturati negli anni 2004/2011 e sono parte residenziale della struttura originaria della cascina; l'unità immobiliare ha pertinenza il cortile recintato su via Roma, con accessi esclusivi.
Esposizione: sud-ovest, nord-est.
Stato di manutenzione: discreto.
- Piano primo - Mappali 816 sub 8 graff. 817 sub 3 categoria D/10 al Fg 6**
- 47 Disimpegno comune per due alloggi, accesso dal cortile centrale mediante scala a chiocciola scoperta in acciaio e ballatoio; muratura in mattoni pieni, solaio putrelle e voltini in laterizio intonacati; locale ristrutturato negli anni 2004/2011, è parte residenziale della struttura originaria della cascina.
Esposizione: nord-est.
Stato di manutenzione: discreto.
- 48 Alloggio, accesso dal disimpegno n. 47; soggiorno, parete cucina, bagno, scala in legno per il piano superiore; caratteristiche e origini analoghe al n. 47.
Esposizione: sud-ovest, nord-est.
Stato di manutenzione: discreto.
- 49 Alloggio, accesso dal disimpegno n. 47; soggiorno, parete cucina, bagno cieco, scala in legno per il piano superiore; caratteristiche e origini analoghe al n. 47.
Esposizione: sud-ovest.
Stato di manutenzione: discreto.
- 50 Disimpegno comune per tre camere, accesso dal vano scala n. 47; locale ristrutturato negli anni 2004/2011, è parte residenziale della struttura originaria della cascina.
Esposizione: sud-ovest, nord-est.
Stato di manutenzione: discreto.
- 51 Camera con bagno, accesso dal disimpegno n. 47; caratteristiche e origini analoghe al n. 48.
Esposizione: nord-est, sud-ovest.
Stato di manutenzione: discreto.
- 52 Camera con bagno, accesso dal disimpegno n. 47; caratteristiche e origini analoghe al n. 49; accesso al balcone su cortile e via Roma.
Esposizione: nord-est, sud-ovest.

	Stato di manutenzione: discreto.
53	Camera con bagno, accesso dal disimpegno n. 47; caratteristiche e origini analoghe al n. 50; accesso al balcone su cortile e via Roma. Esposizione: nord-est, sud-ovest. Stato di manutenzione: scadente.
Piano secondo - Mappali 816 sub 8 graff. 817 sub 3 categoria D/10 al Fg 6	
54	Camera, accesso dalla scala il legno con origine dal piano primo alloggio 48; muratura in mattoni pieni a vista, intradosso del solaio di sottotetto tamponato; caratteristiche e origini analoghe al n. 48. Esposizione: nord-est, sud-ovest. Stato di manutenzione: discreto.
55	Camera, accesso dalla scala il legno con origine dal piano primo alloggio 49; muratura in mattoni pieni a vista, intradosso del solaio di sottotetto tamponato; caratteristiche e origini analoghe al n. 48. Esposizione: nord-est, sud-ovest. Stato di manutenzione: discreto.
56	Sottotetto non utilizzabile, accesso dal vano scala n. 38 (mappali 816 sub 9 graff. 817 sub 4 categoria A/2 al Fg 6); copertura dell'abitazione del debitore esecutato; caratteristiche e origini analoghe al n. 46. Esposizione: nord-est, sud-ovest. Stato di manutenzione: non rilevate.
Piano interrato - Mappali 816 sub 9 graff. 817 sub 4 categoria A/2 al Fg 6	
58	Cantina, accesso dal vano sala n. 38; due locali di pertinenza all'abitazione n. 46, muratura in mattoni pieni, solaio a volta. Esposizione: nord-est. Stato di manutenzione: scadente.
Casetta Piano terra - Mappale 690 sub 2 categoria A/4 al Fg 6	
59	Portico aperto su tre lati, soggiorno, camera, bagno e soppalco, area di pertinenza comune (mapp. 690 sub 1); prefabbricato installato negli anni 2004/2011.
Casetta Piano terra - Mappale 690 sub 3 categoria A/4 al Fg 6	
60	Portico aperto su tre lati, soggiorno, camera, bagno e soppalco, area di pertinenza comune (mapp. 690 sub 1); prefabbricato installato negli anni 2004/2011.
Casetta Piano terra - Mappale 690 sub 4 categoria A/4 al Fg 6	
61	Portico aperto su tre lati, soggiorno, camera, bagno e soppalco, area di pertinenza comune (mapp. 690 sub 1); prefabbricato installato negli anni 2004/2011.

Nella tabella che segue si riportano sinteticamente le caratteristiche fisiche delle diverse ali del fabbricato principale e casette prefabbricate posate sul mapp. 690.

Caratteristiche strutturali, componenti edilizie e finiture fabbricati		Condizioni
Fondazioni		
Ala A	Continue in mattoni pieni per murature perimetrali e di spina; in c.a. plinti sotto pilastri portico principale (eseguiti negli anni Trenta).	non rilevabili
Ala B	Continue in mattoni pieni per murature perimetrali e di spina nella porzione su due piani; porzioni in c.a. a plinto sotto pilastri, eseguite nello stesso periodo; c.a. nella porzione a un piano unico adibita a stalla.	non rilevabili
Ala C	Continue in mattoni pieni per murature perimetrali e di spina nella porzione su tre piani; nella porzione Museo del riso in c.a. a plinto sotto pilastri, eseguite nello stesso periodo, porzioni in c.a. nella stalla.	non rilevabili

Ala D	Continue in mattoni pieni per sotto murature perimetrali e di spina.	non rilevabili
Cassette	Piattaforma in cls con armatura (rete elettrosaldata)	non rilevabili
Strutture verticali		
Ali A, B, C	Miste in muratura perimetrali e di spina in mattoni pieni a più teste; pilastri in c.a., pilastri in mattoni pieni faccia vista (portico cortile verso piscina).	discrete
Ala D	Muratura perimetrali e di spina in mattoni pieni a più teste.	discrete
Cassette	Ritti portanti e tavole di legno	discrete
Solai		
Ali A, B, C, D	A volta ribassata in mattoni (A e D), a volta latero-cemento in opera (B); putrelle e voltini (A, D); legno (C); latero-cemento piani (D, A, B); trave-soletta collaborante (B).	discrete
Cassette	Orditura principale e assito.	discrete
Copertura		
Ala A	Struttura in c.a. intelaiata pilastro-trave-capriata con infrastruttura primaria e secondaria in legno, ondulina e coppi in laterizio.	discrete
Ali B, C, D	Struttura primaria e secondaria in legno, manto in coppi di laterizio.	discrete
Cassette	Struttura di legno con assito in doghe.	discrete
Scale		
Ali A, B, C, D	Scale esterne scoperte con struttura in acciaio e pedate in materiali vari (legno, lamiera di acciaio) a chiocciola (A e C) o a rampa (A); scale interne a rampa in c.a. o elementi prefabbricati di cemento con rivestimento pedata/alzata in serizzo (D), in acciaio e legno (C, D).	scadenti
Cassette	A pioli per accesso soppalco.	scadenti
Divisori interni		
Ali A, B, C, D	Forati, pareti in cartongesso, mattoni pieni ad una testa, intonaco e tinteggiatura.	discrete
Cassette	Doghe di legno.	discrete
Serramenti esterni		
Ali A, B, C, D	Profilati di acciaio verniciati (ferrofinestra) e vetro semplice, legno con e senza vetrocamera.	scadenti
Cassette	Legno ad anta con vetro camera.	discrete
Oscuramenti		
Ali A, B, C, D	Persiane e scuroni in legno (D, C).	scadenti
Cassette	Scuroni (lateralmente).	discrete
Porte interne		
Ali A, B, C, D	A battente in legno pieno ad una o due ante con e senza vetro, alcune antiche di pregevole fattura (A, D), industriali a battente in legno tamburato impiallacciate (bagni e altri locali minori) (A, B, C, D).	discrete
Cassette	Ad anta in legno; porta di accesso in legno e vetro.	discrete
Pavimenti interni		
Ali A, B, C, D	Pietra a spacco e levigata, cotto medone, grès e ceramica.	scadenti
Cassette	Doghe di legno.	discrete
Rivestimenti interni		
Ali A, B, C, D	Ceramica nelle cucine, disimpegni, bagni e spogliatoi, massetto di cemento.	scadenti
Cassette	Assenti	-

Pavimenti esterni		
Ali A, B, C, D	Ghiaietto, acciottolato, grès, battuto di cemento, terra battuta.	scadenti
Cassette	Doghe di legno sotto portico.	scadenti
Sedime non pavimentato		
Ali A, B, C, D	Prato a lato piscina scoperta, ghiaietto, terra (A, D); fondo tecnico per pista cavalli su porzione maggiore del cortile centrale delimitato con staccionata (A).	scadenti
Cassette	Terra battuta, erba spontanea.	scadente
Piscina scoperta		
Ala A	Piscina interrata con struttura in setti e fondo in c.a., rivestimento in pvc armato e bordi laterali.	scadenti
Superfici murarie		
Ali A, B, C, D	Intonaco civile tinteggiato, superfici, lesene, pilastri in laterizio pieno faccia a vista.	discrete
Cassette	Doghe in legno di tamponamento con trattamento in colore.	discrete
Sanitari bagni		
Ali A, B, C, D	Nei bagni per ospitalità, lavabi con comando a leva, vaso, bidet, piatti doccia tra setti murari o box; nei locali collettivi, bagni attrezzati per disabili, lavabi e vaso, piatti doccia.	discrete
Cassette	Box doccia, lavabo, vaso, bidet.	discrete
Impianto sanitario e smaltimento		
Ali A, B, C, D	In traccia, allacciamento acquedotto comunale; scarico in fognatura pubblica.	-
Cassette	In traccia, allacciamento acquedotto comunale; scarico in fognatura pubblica.	-
Impianto riscaldamento		
Ali A, B, C, D	Caldaie alimentate a gas metano, termosifoni in ghisa, acciaio, termoconvettori.	-
Cassette	Assente.	-
Impianto elettrico		
Ali A, B, C, D	In traccia.	-
Cassette	A vista in canalina.	-

Calcolo superficie commerciale complessiva dei fabbricati

	Sup. Pavimento [m ²]	Sup. Lorda [m ²]	Coeff.	Sup. Commerciale [m ²]
Ala A – piani T-1				
1 Reception	67,80	77,90	1	77,90
2 Sala svago e ristorante	65,40	75,20	1	75,20
3 Sala ristorante	253,20	291,30	1	291,30
4 Blocco cucine	85,80	98,60	0,80	78,88
5 Blocco servizi ristorante	36,50	42,00	0,80	33,60
6 Sala ristorante	101,50	116,70	1	116,70
7 Sala giochi	0,00	0,00	0,00	0,00
8 Sala svago e bar	95,10	109,40	1	109,40
9 Portico principale nord-ovest	470,00	470,00	0,30	141,00
10 Portico copertura essicatoio	232,00	232,00	0,30	69,60
11 Blocco servizi e locale bar	52,00	59,80	0,80	47,84
12 Portico a "L" sud-est, sud-ovest	220,00	220,00	0,20	44,00
13 Piscina scoperta (locale tecnico)	30,50	35,10	0,20	7,02
14 Disimpegno, ufficio e bagno	31,80	36,50	0,80	29,20
15 Sala riunioni	90,50	104,10	1	104,10

16 Camera con bagno	28,80	33,50	1	33,50
17 Cascina aperta (ex fienile)	560,00	560,00	0,10	56,00
18 Camera con bagno	24,50	28,30	1	28,30
19 Camera con bagno	24,50	28,30	1	28,30
Superfici totali ala A	2469,90	2618,70		1.371,84
Ala B – piani T-1				
20 Sala giochi per bambini	75,60	86,90	0,80	69,52
21 Disimpegno con blocco servizi	38,30	44,10	0,80	35,28
22 Area relax con piscina coperta	148,00	170,20	1	170,20
23 Ex stalla ora deposito	302,30	347,60	0,50	173,80
24 Selleria	24,00	28,60	0,50	14,30
25 Disimpegno e servizi	57,20	65,80	0,80	52,64
26 Magazzino	76,40	87,70	0,50	43,85
Superfici totali ala B	721,80	830,90		559,59
Ala C – piani T-1-2				
27 Alloggio stalliere	30,40	34,90	0,50	17,45
28 Stalla	168,70	194,20	0,50	97,10
29 Deposito macchine e attrezzature	76,00	87,40	0,50	43,70
30 Museo del riso	216,30	248,70	0,60	149,22
31 Alloggio	54,70	62,80	1	62,80
32 Cascina aperta (ex fienile)	260,00	260,00	0,10	26,00
33 Museo del riso	173,60	199,60	0,60	119,76
34 Soppalco con camera alloggio n.31	25,10	28,90	0,80	23,12
Superfici totali ala C	1004,80	1116,50		539,15
Ala D – piani T-1-2				
35 Disimpegno per due camere	8,50	9,80	1	9,80
36 Camera con bagno e cameretta	34,50	39,60	1	39,60
37 Camera con bagno	26,40	30,40	1	30,40
38 Vano scala	15,80	18,30	0,80	14,64
39 Alloggio	36,00	41,40	1	41,40
40 Alloggio	56,80	65,30	1	65,30
41 Deposito con bagno	22,50	25,80	0,80	20,64
42 Disimpegno per due camere	18,80	21,50	1	21,50
43 Camera con bagno	24,10	27,60	1	27,60
44 Camera con bagno	17,60	20,30	1	20,30
45 Camera con bagno	16,30	18,70	1	18,70
46 Abitazione	132,10	151,30	1	151,30
47 Disimpegno per due alloggi	5,60	6,50	1	6,50
48 Alloggio	25,90	29,80	1	29,80
49 Alloggio	25,40	29,30	1	29,30
50 Disimpegno per tre camere	16,60	19,60	1	19,60
51 Camera con bagno	22,60	25,80	1	25,80
52 Camera con bagno	24,40	28,10	1	28,10
53 Camera con bagno	18,30	21,10	1	21,10
54 Camera alloggio 48	32,10	36,80	1	36,80
55 Camera alloggio 49	26,50	30,50	1	30,50
56 Sottotetto non utilizzabile	0,00	0,00	0,00	0,00
57 Cantina abitazione 46	115,50	132,80	0,40	53,12
58 Casetta didattica 1	28,50	31,30	0,80	25,04
59 Casetta didattica 2	28,50	31,30	0,80	25,04

60 Casetta didattica 3	28,50	31,30	0,80	25,04
Superfici totali ala D	807,80	924,20		816,92

Riepilogo

Superficie commerciale complessiva fabbricati	3.287,50 m²
Sedime mapp. 817: cortile centrale e cortile sud-est con piscina, esclusi fabbricati (misurazione Geoportale)	7.577,00 m²

Terreni agricoli

Il Lotto 1 comprende n. 6 terreni agricoli contigui al fabbricato principale (cascina) posti ai confini sud-est e nord-est. Parte dei terreni sono utilizzati per attività affini all'agriturismo: piantagioni di more, orto, alberi da frutto; altre porzioni sono recintate e contengono attrezzature didattiche in legno per ospitare animali e un laghetto artificiale, oppure sono aree a contorno di una struttura metallica per cavalli in disuso; infine, altri terreni, di forma irregolare (strisciforme), sono ripe piantumate lungo la roggia Raina per l'intero confine nord-est.

Livelli qualitativi generali

La zona è a vocazione risicola con buona fertilità; la giacitura è pianeggiante e l'ubicazione dei terreni è compresa entro i 15/20 km da centri principali di raccolta, e limitrofa al centro abitato; l'accesso è da strade principali del paese e provinciali; l'ampiezza dei terreni è nella media di zona e adeguata alle coltivazioni presenti; i terreni sono irrigati con acqua in parte propria (Roggiola) uscente dalla roggia Raina.

Qualità catastali riportate in CT e utilizzo effettivo riscontrato nei sopralluoghi

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Superficie ha are ca	Utilizzo effettivo rilevato nei sopralluoghi
1	5	34	Incolto produttivo	00.02.05	Incolto produttivo
2	5	36	Bosco misto	00.08.39	Bosco misto (ripa roggia Raina)
3	6	123	Seminativo irriguo	00.82.01	Seminativo 70% circa della superficie; 30% circa cortile struttura in disuso per cavalli
4	6	124	AA Risaia stabile AB Bosco misto	00.06.00 00.00.49	Bosco misto (ripa roggia Raina)
5	6	691	Risaia stabile	02.21.23	Seminativo 80% circa della superficie; 20% circa orto o altre coltivazioni affini
6	6	693	Risaia stabile	02.56.98	Seminativo 70% circa della superficie; 30% circa occupato da allestimenti didattici

Consistenza delle tipologie culturali effettivamente presenti

Incolto produttivo	ettari	00.02.05
Bosco misto	ettari	00.14.88
Seminativo	ettari	04.14.28
Orto o coltivazioni affini all'attività agrituristica	ettari	00.44.25
Altro (sedime, rudere, porzione cortilizia)	ettari	01.01.69
Totale superficie catastale terreni	ettari	05.77.15

Valori agricoli medi Provincia di Pavia - Regione Agraria n. 4 - 2017

Incolto produttivo	ettari	00.02.05	5.000,00	€/ettari
Bosco misto	ettari	00.14.88	7.900,00	€/ettari
Seminativo	ettari	04.14.28	30.000,00	€/ettari
Orto o coltivazioni affini all'attività agrituristica	ettari	00.44.25	27.800,00	€/ettari

Altro (sedime, rudere, porzione cortilizia)	ettari	01.01.69	5.000,00 €/ettari
Superficie effettivamente coltivata	ettari	04.75.46	

Accertamenti di conformità catastale, edilizia ed urbanistica dei beni

Relativamente ai fabbricati censiti in CF, l'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni grafiche derivate dalle schede catastali del 10/05/2017 prot. PV0044868 e prot. PV0044876, del 16/06/2017 prot. PV0059827, dai sopralluoghi e dalle verifiche compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Semiana.

Conformità catastale

Relativamente ai fabbricati, quanto rilevato non è conforme alle schede catastali.

Si segnalano diffuse difformità sia interne ai locali sia esterne: frazionamento di un locale indiviso in più parti; diversa distribuzione dei locali; chiusura o apertura di porte o finestre.

Si segnala, dell'unità immobiliare residenza del debitore esecutato (vano scala, abitazione al piano primo e cantina), l'errata indicazione degli estremi catastali riportati nella scheda del 10/05/2017: mapp. 816 sub 9 e sub 10. La corretta indicazione, e individuazione, è con la variazione del classamento del 09/03/2018, con i seguenti estremi catastali: mapp. 816 sub 9 graff. 817 sub 4.

Relativamente ai terreni, si segnala che parte dei terreni agricoli (01.01.69 ha) non viene coltivata in quanto utilizzata per attività complementari all'agriturismo.

Conformità edilizia

Relativamente ai fabbricati, quanto rilevato non è conforme ai titoli abilitativi edilizi.

Si segnala che il locale n. 7 (sala giochi) con accesso dal ristorante posto sotto il portico verso il cortile sud-est, la costruzione ad un piano in materiale vario di ridotte dimensioni a ridosso del portico a "L" n. 12, non risultano dalla documentazione dei titoli abilitativi rilasciati e sono da considerarsi edificati senza titolo.

Tra le ali B e C al piano terra, l'ingresso all'alloggio dedicato allo stalliere n. 27 è difforme dal titolo rilasciato, compresa da distribuzione interna dei locali. Nell'ala B, il locale indiviso ex stalla, ora deposito n. 23, è stato frazionato in più locali.

Relativamente ai terreni, si segnalano l'installazione di modeste costruzioni amovibili prevalentemente di legno per allestimenti e ambientazioni (didattiche) e la formazione di un laghetto per gli animali che non trovano riscontro nei titoli abilitativi rilasciati.

Di lieve entità, si riscontrano difformità distributive dei locali, chiusura o apertura di porte e finestre.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica dei beni

La regolarizzazione è possibile per le opere interne ai fabbricati realizzate in difformità dai titoli abilitativi.

Le modeste costruzioni amovibili con finalità didattiche funzionali all'attività agrituristica sono regolarizzabili previa procedura autorizzativa.

Nel caso, invece, delle due costruzioni realizzate senza titolo (locale n. 7 e costruzione a ridosso del n. 12), è prevista la rimozione.

Oneri e spese di regolarizzazione

Spese di rimozione e smaltimento, adeguamento per rimessa in pristino, spese tecniche procedura, aggiornamento scheda catastale (locale 7): a forfait 15.000,00 €.

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese annue di gestione o di manutenzione

Spese correnti per la normale conduzione di fabbricati con caratteristiche simili a quelle descritte.

Inquadramento urbanistico

Relativamente i fabbricati, nella tavola grafica PdR01.b_c di Azzonamento del PGT del Comune di Semiana sono inseriti in zona agricola all'interno del centro abitato.

Relativamente ai terreni, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) richiesto al Comune di Semiana e rilasciato il 13/03/2021 al n. 541 di prot., in allegato 5. Si segnala che dal CDU si evince che parte del mapp. 123 Fg 6 (circa 30%) è in zona artigianale/produttiva di completamento e il 50% del mapp. 124 Fg 6 è indicato come verde pubblico.

Presenza di eternit

Nei sopralluoghi non si sono rilevati elementi in eternit.

Spese per sgombero locali

Per quanto rilevato, in ogni locale sono presenti mobili e attrezzature utilizzate per l'attività agrituristica. Considerato il numero dei locali e loro specificità dovute alle varie funzioni che vi si svolgono, la quantificazione ora delle spese di sgombero – prescindendo dalla disponibilità e volontà del debitore esecutato di intervenire in proprio nelle operazioni di liberazione dei locali – potrebbe ritenersi congrua in 300,00 € per locale, complessivi 18.000,00 €.

Altre informazioni

Si informa che le condizioni dei fabbricati descritti per essere prontamente utilizzati necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

11. VALUTAZIONE DEL LOTTO 1

Valutazione a corpo fabbricati	€ 1.540.000,00	
Valutazione a corpo terreni agricoli	€ 145.000,00	
Valore Lotto 1		€ 1.685.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita		252.750,00
Sgombero locali e smaltimento	€	18.000,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso (elettrorodotto aereo con struttura a terra, 5% su terreni agricoli)	€	7.250,00
Rimozione e smaltimento eternit	€	0,00
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	€	0,00
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€	15.000,00
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	€	1.392.000
Valore base d'asta del Lotto 1 – proprietà 1/1	€	1.392.000,00

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

In Comune di Semiana via Roma snc interno al centro abitato, **tre fabbricati (proprietà 1/1)** in corpi separati di cui due composti da tre unità immobiliari su due piani e il terzo adibito a deposito per una superficie commerciale complessiva di circa 370,62 m², il tutto su sedimi indivisi parzialmente cintati di 1.382,00 m², oltre a tre terreni agricoli contigui di fatto porzioni di strada e ripa di fosso irrigatore per complessivi ha 00.07.53.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 04/10/2019 n. 7217 e nella Nota di Trascrizione del 08/11/2019 ai nn. 9254/6542 n. 10 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

CT – Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	Natura	Classe	Consistenza ettari are centiare	Reddito (€) Dominicale Agrario
1	6	128	Fabbricato rurale	-	00.13.90	-
2	6	129	Terreno	-	00.02.02	-
3	6	234	Terreno	-	00.03.38	-
4	6	235	Terreno	-	00.02.13	-
5	6	433	Fabbricato	-	00.02.97	-

Intestazione dei beni

DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di piena proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alla visura catastale per soggetto del 06/12/2020 e storica del 17/01/2021, 21/03/2021 e 24/03/2021, i beni sono censiti come segue:

CF – Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
1	6	698	2	A/4	1	T-1	4 vani	99 m ²	95,03
2	6	698	3	A/4	1	T-1	4 vani	94 m ²	95,03
3	6	698	4	C/2	U	T-1	237 m ²	198 m ²	220,32
4	6	698	5	A/4	1	T-1	5,5 vani	139 m ² 133 m ²	130,66

CT – Comune di Semiana

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario
5	6	129	Bosco misto	U	00.02.02	0,31 0,06
6	6	234	Bosco misto	U	00.03.38	0,52 0,10
7	6	235	Bosco misto	U	00.02.13	0,33 0,07

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE ESECUTATO nato a Milano il 22/04/1968 cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di piena proprietà.

Coerenze

Nord: via Roma (SP 14);

Est: irrigatore e mapp. 127;

Sud: irrigatore e mapp. 236;

Ovest: mappali 233, 369, 636, 248, 641, 291, 815, 814.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Rispetto all'Atto di Pignoramento e alla Nota di Trascrizione si osserva:

- i mappali 698 e 699 al Fg 6 derivano dalla soppressione del mapp. 128; il mapp. 698 è ente urbano su cui risulta edificato un fabbricato mapp. 698 sub 1 (bcnc) e subalterni 2, 3 e 4 e mappali 699 graff. 698 sub 5; il mapp. 699 è EU e su di esso risulta edificato un immobile mappali 698 graff. mapp. 699 sub 4.
- il mappale 128 deriva dalla soppressione del mapp. 433.

Diritto di famiglia (Legge n. 151 del 19/05/1975)

In data 06/11/2006 (Atto di divisione, allegato 6) il sig. DEBITORE ESECUTATO ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Stato di possesso

Libero.

Limitazioni d'uso e convenzioni urbanistiche

Nessuna a conoscenza dello scrivente.

Irrigazione

Irrigazione stabilita con modalità riportate nell'Atto di divisione del 02/06/1984 tra i lotti A e B, quest'ultimo pervenuto in eredità ai sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, successivamente assegnato al sig. DEBITORE ESECUTATO (si veda quanto riportato al cap. 7).

Certificazione energetica

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO E LIVELLI QUALITATIVI

Caratteristiche generali dei beni

Il Lotto 2 è composto da n. 7 beni, n. 4 censiti in CF e n. 3 censiti in CT tutti al Fg 6 del Comune di Semiana, in zona sud-est al limite dell'abitato.

Con riferimento all'allegato 7, i beni in CF sono tre fabbricati insistenti su due lotti di terreno contigui (mappali 698 e 699 per superficie di circa 1.382,00 m²), irregolari e parzialmente cintati con accessi carraio e pedonale prospicienti l'ingresso al Lotto 1 sulla via Roma (civici 52 e 68, numerazione affissa al fabbricato mapp. 698 sub 5). La porzione maggiore del sedime (mapp. 698

sub 1) è interamente disposta lungo la via Roma, con i fabbricati arretrati rispetto alla strada e preceduti da un'ampia porzione incolta con alcuni alberi di alto fusto (platano e abeti).

I due corpi a destinazione residenziale entrambi su due piani sono separati e impostati sui confini est e ovest con interposto il cortile; il fabbricato accessorio (deposito) ora ad un piano, è contiguo all'edificio a confine ovest con cui forma un tratto di recinzione muraria sulla stradina a fondo chiuso con origine dalla via Roma. Due dei tre terreni in CT (mappali 129 e 235), di forma stretta e allungata (striscioidale) hanno sviluppo parallelo alla stradina citata che termina nei campi; il terzo terreno (mapp. 234), con origine dal sedime (mapp. 699) sul quale insiste il fabbricato accessorio, prosegue e termina in modo identico ai primi due.

Composizione dei fabbricati

Il primo fabbricato (A) con pianta rettangolare sviluppata su porzione del confine sud-est a ridosso di un fosso irrigatore, comprende due unità immobiliari residenziali contigue formate da piano terra e primo collegati da scala interna per 4 vani catastali ciascuna (mapp. 698 subalterni 2 e 3).

Il secondo fabbricato (B), originariamente composto da un piano terra probabilmente adibito a pollai o comunque per ricovero animali ed un piano superiore aperto a fienile, è allo stato di rudere.

Il terzo fabbricato (C), con porzione di muratura impostata sul confine ovest, comprende un'unità immobiliare residenziale formata da un piano terra e primo collegati da una scala interna per complessivi 5,5 vani catastali.

Fabbricati e terreni facevano parte di un più ampio compendio immobiliare agricolo diviso tra due eredi nel 1984. Da allora non sono stati compiuti interventi di ristrutturazione sui fabbricati che ne abbiano mantenute le caratteristiche funzionali e soprattutto statiche. Lo stato di manutenzione generale del Lotto 2 è pessimo, sia per i fabbricati inabitati da tempo, sia per l'area libera su cui insistono.

Con riferimento ancora all'allegato 7, si riportano di ogni unità immobiliare le caratteristiche distributive, l'effettivo utilizzo, lo stato di manutenzione riscontrato nei sopralluoghi e le caratteristiche fisiche ricorrenti nei fabbricati A, B, C, D.

Fabbricato A - Piano terra e primo - Mapp. 698 sub 2 al Fg 6

Soggiorno, accesso dal cortile su sedime comune (sub 1); scala in legno di salita al piano primo, disimpegno con bagno e cucina; al piano primo camera da letto e locale spogliatoio-armadio.

Esposizione: sud-est, nord-ovest.

Stato di manutenzione: pessimo.

Piano terra e primo - Mapp. 698 sub 3 al Fg 6

Soggiorno, accesso dal cortile su sedime comune (sub 1); scala in legno di salita al piano primo, disimpegno con bagno e cucina; al piano primo camera da letto e locale spogliatoio-armadio.

Esposizione: sud-est, nord-ovest.

Stato di manutenzione: pessimo.

Caratteristiche strutturali, componenti edilizie e finiture

Fondazioni Continue in mattoni pieni sotto murature perimetrali e di spina

Condizioni

non rilevabili

Strutture verticali	Mattoni pieni a due e tre teste perimetrali e di spina; si rilevano sconnessioni varie nella muratura ed in particolare una breccia aperta al piano primo in corrispondenza dello spigolo di nord est, tra testa del corpo di fabbrica e risvolto della muratura perimetrale con crollo di porzione muraria e passafuori di copertura.	pessime
Solai	Solai piani in legno composti e assito superiore (copertura piano terra).	pessime
Copertura	Orditura principale e secondaria in legno e manto superiore di laterizio; quanto sopra riportato in merito alla muratura, e al conseguente crollo di porzione del passafuori (gronda) con trascinarsi delle porzioni di copertura circostanti, compromette l'intera struttura con il rischio di crollo; imbarcamento del colmo per circa 2/3 la lunghezza del fabbricato.	pessime
Scale	Scaletta in legno per accesso al piano primo a rampa unica e pendenza inadeguata all'uso residenziale	pessime
Divisori interni	Mattoni pieni ad una testa, forati nei divisori piano primo	pessime
Serramenti	Legno verniciato con vetro semplice (ove presente); grate in ferro finestre piano terra esposizione sud-est.	pessime
Oscuramenti	Scuroni in legno in alcune finestre esposizione sud-est.	pessime
Porte interne	A battente in legno e vetro, ove presenti; portoncini ingresso in legno	pessime
Pavimenti interni	Marmette cemento graniglia e ceramica	pessime
Rivestimenti	Bagni e porzioni pareti cucina in ceramica	pessime
Pavimenti esterni	Assenti, terra battuta e prato incolto	pessime
Superfici murarie	Esterni, intonaco civile tinteggiato ammalorato in più porzioni; negli interni intonaco civile con riprese di tinta sovrapposta diffusamente ammalorato	pessime
Sanitari bagno	Vaso, lavabo, piatto doccia (inutilizzabili)	pessime
Impianto sanitario e smaltimento	In traccia acqua sanitaria (non funzionante)	pessime
Impianto di riscaldamento	Assente	-
Impianto elettrico	In traccia e a vista (non funzionante)	pessime

Fabbricato B - Piano terra e primo – Mappali 698 sub 4 graff. 699 al Fg 6

Struttura accessoria (deposito C/2) con origine dall'edificio C fino alla metà circa del sedime mapp. 699. Il fabbricato, in origine a due piani, composto da setti murati di larghezza e profondità costante (unità) in successione; al piano terra, per ogni unità, due piccoli locali per ricovero animali preceduti da un portico elevato al piano superiore adibito a fienile. Di tale descrizione rimangono le strutture verticali fatiscenti, in parte crollate, assente la struttura di copertura.

Esposizione: est.

Stato di manutenzione: in stato di rudere.

Caratteristiche strutturali, componenti edilizie e finiture

Condizioni

Fondazioni	Continue in mattoni pieni o cls sotto murature perimetrali e di spina	non rilevabili
Strutture verticali	Mattoni pieni a due teste muratura perimetrale per altezza di almeno 5 m, a confine ovest sulla stradina con origine dalla via Roma, e di spina in divisione delle unità al piano terra; si rileva, in particolare verso la citata stradina percorsa da altri proprietari (frontisti), che le condizioni statiche della muratura sono preoccupanti e necessitano di interventi di messa in sicurezza.	pessime

Solai	Solai in getto di cls con armatura e laterizio	pesime
Copertura	Crollata o rimossa	pesime
Divisori interni	Mattoni pieni ad una testa	pesime

Fabbricato C - Piano terra e primo - Mapp. 698 sub 5 al Fg 6

Tettoia aperta su due lati di accesso al piano terra dell'abitazione con ingresso-disimpegno su vano scala a tutta altezza e accesso al soggiorno con locale cuoci vivande, altro locale accessibile dall'ingresso; piano primo accessibile dalla scala a due rampe con sbarco al disimpegno da cui al bagno e ad altri due locali.

Esposizione: est, ovest.

Stato di manutenzione: scadente.

Caratteristiche strutturali, componenti edilizie e finiture		Condizioni
Fondazioni	Continue in cls sotto murature perimetrali e di spina	non rilevabili
Strutture verticali	Mattoni pieni a due e tre teste perimetrali e di spina; si rilevano sconnessioni, crepe e dissesti vari nella muratura in particolare quella su confine ovest della stradina con origine dalla via Roma;	scadenti
Solai	Solai piani in latero-cemento di copertura piano terra e primo	scadenti
Copertura	Orditura principale in legno e manto in laterizio; gronda in cemento; copertura tettoia di ingresso in lastre di eternit	scadenti
Scale	Scala interna in c.a. con pedate in elementi prefabbricati di cemento e graniglia	scadenti
Divisori interni	Mattoni pieni ad una testa o forati	scadenti
Serramenti	Legno verniciato con vetro semplice; in ferro con vetro su vano scala	pesime
Oscuramenti	Persiane in legno	pesime
Porte interne	A battente in legno e vetro, ove presenti; portoncino ingresso in legno	pesime
Pavimenti interni	Marmette cemento graniglia, ceramica in bagno	pesime
Rivestimenti	Bagno e cucina in ceramica	pesime
Pavimenti esterni	Assenti, terra battuta e prato incolto	pesime
Superfici murarie	Esterni, intonaco civile tinteggiato ammalorato in più porzioni; negli interni intonaco civile tinteggiato, porzioni in distacco	pesime
Sanitari bagno	Vaso, lavabo, piatto doccia, bidet (non funzionante)	pesime
Impianto sanitario e smaltimento	In traccia acqua sanitaria (non funzionante)	pesime
Impianto di riscaldamento	Assente	-
Impianto elettrico	In traccia e a vista (non funzionante)	pesime

Superficie fabbricati

	Sup. Pavimento [m ²]	Sup. Lorda [m ²]	Coeff.	Sup. Commerciale [m ²]
Fabbricato A				
Mapp. 698 sub 2 pT-1 vani 4 A/4	83,50	97,30	1	97,30
Mapp. 698 sub 3 pT-1 vani 4 A/4	81,30	94,80	1	94,80
Fabbricato B				
Mapp. 698 sub 4 graff. 699 al Fg 6 pT-1 C/2	215,50	228,60	0,20	45,72
Fabbricato C				
Mapp. 698 sub 5 pT-1 vani 5,5 A/4	115,60	132,80	1	132,80

Riepilogo

Superficie residenziale	324,90
Superficie accessoria	45,72

Superficie commerciale complessiva fabbricati	370,62
Superficie sedimi mappali 698 e 699, misurazione Geoportale	1.382,00

Superficie terreni

In CT terreno	Qualità	Superficie m ²	Stato di fatto rilevato
Fg 6 mapp. 129	Bosco misto	202	1/2 circa strada asfaltata con origine dalla via Roma, 1/2 terreno incolto
Fg 6 mapp. 235	Bosco misto	213	1/2 circa strada asfaltata con origine dalla via Roma, 1/2 terreno incolto
Fg 6 mapp. 234	Bosco misto	338	terreno incolto in parte ripa di fosso irrigatore
Riepilogo			
Superficie sede stradale		207,50	
Superficie terreno incolto		545,50	

Accertamenti di conformità catastale, edilizia ed urbanistica dei beni

Relativamente ai fabbricati censiti in CF, l'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni grafiche derivate dalle schede catastali ed elaborato planimetrico del 30/01/2012 prot. PV0017039 con tipo mappale n. 4026 del 11/01/2012, dai sopralluoghi e dalle verifiche compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Semiana.

Conformità catastale

Relativamente ai fabbricati, quanto rilevato è conforme alle schede catastali mapp. 698 subalterni 2, 3, e 5 mappali 698 sub 4 graff. 699 al Fg 6.

Relativamente ai terreni, si evidenzia che i mappali 129 e 235 al Fg 6 – con caratteristiche di forma già descritte, dall'origine della stradina su via Roma fino a metà circa del loro sviluppo – sono di fatto parte della sede stradale, sebbene il Certificato di Destinazione Urbanistica li descriva come "Zona agricola di produzione agricola" e in CT abbiano per qualità "Bosco misto"; si evidenzia che tale condizione risulta dal 1975 (evoluzione temporale ortofoto, Regione Lombardia, www.cartografia.servizirl.it).

Conformità edilizia

I fabbricati compresi nel Lotto 2, per quanto verificato nella documentazione volta all'ottenimento di titoli abilitativi edilizi, rientrano nei progetti di ristrutturazione dell'intero compendio immobiliare pignorato. Tuttavia, i progetti di ristrutturazione dei fabbricati compresi nel Lotto 2 finalizzati all'ampliamento delle attività di agriturismo con trasformazione dei fabbricati A, B e C in n. 9 alloggi, non sono stati realizzati. Non sono stati reperiti titoli abilitativi dei fabbricati esistenti, perché vetusti o materialmente non disponibili. Tuttavia, dai sopralluoghi svolti non sono emerse opere recenti realizzate prima della compilazione delle schede catastali (2012), corrispondenti, come anticipato sopra, allo stato di fatto rilevato.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica dei beni

Nessuna.

Oneri e spese di regolarizzazione

Nulla.

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese annue di gestione o di manutenzione

Spese correnti per la normale conduzione di fabbricati con caratteristiche simili a quelle descritte.

Inquadramento urbanistico

Relativamente i fabbricati, nella tavola grafica PdR01.b_c di Azzonamento del PGT del Comune di Semiana sono inseriti in zona residenziale consolidata e di completamento. Si evidenzia che nella tavola grafica PdR03 Stato di conservazione degli edifici, l'edificio A è descritto in "cattivo stato di conservazione"; l'edificio B in "mediocre stato di conservazione"; l'edificio C "edificio pericolante in condizioni di degrado avanzato".

Relativamente ai terreni, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune di Semiana e rilasciato il 13/03/2021 al n. 541 di prot., in allegato 5.

Presenza di eternit

Nei sopralluoghi svolti si è rilevato che il manto della tettoia a copertura dell'ingresso dell'edificio C è in lastre di eternit.

Forfettariamente: 2.500,00 €.

Spese per sgombero locali

Per quanto rilevato, nei locali non sono presenti mobili o materiali da sgomberare.

Altre informazioni

Si informa che le condizioni dei fabbricati descritti necessitano di consistenti opere di consolidamento statico senza le quali non è possibile alcun recupero funzionale. In alternativa, sono possibili interventi di demolizione con ricostruzione e nuove costruzioni nelle modalità di intervento indicate all'art. 6.4.3 delle NTA del PGT (si veda sito Comune di Semiana, PGT).

11. VALUTAZIONE DEL LOTTO 2

Valutazione a corpo fabbricati sedime e terreni agricoli

Valore Lotto 2	€	120.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita		18.000,00
Sgombero locali e smaltimento	€	-
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	€	-
Rimozione e smaltimento eternit	€	2.500,00
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	€	0,00
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€	-
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	€	99.500,00
Valore base d'asta del Lotto 2 – proprietà 1/1	€	99.500,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi

Vigevano, 02 maggio 2021

Arch. Silvio Bellotti