

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE PRIMA CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 628/18 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

PENELOPE SPV S.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE®

con l'intervento:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS e OMISSIS

debitori eseguiti

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabbricati in Comune di Casteggio (PV) – Via Della Pace, 18

Fabbricati in Comune di Voghera (PV) – Piazza San Bovo, 28

Terreni in Comune di Casteggio

Terreni in Comune di Borgoratto Mormorolo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione immobiliare n. 628/18

Esecutati: OMISSIS e OMISSIS

Fabbricati in Comune di Casteggio (PV) – Via Della Pace, 18

Fabbricati in Comune di Voghera (PV) – Piazza San Bovo, 28

Terreni in Comune di Casteggio

Terreni in Comune di Borgoratto Mormorolo

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Tale procedura comprende fabbricati posti nei Comuni di **Casteggio** e **Voghera** e terreni posti nei Comuni di **Casteggio** e **Borgoratto Mormorolo**.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA E DELLE QUOTE

Per una più facile individuazione dei beni e delle quote di proprietà si è utilizzato l'ordine delle Unità Negoziali, riportate nella nota di trascrizione, inoltre verranno riportate le rispettive quote degli altri proprietari distinte per terreni.

Unità Negoziale 1 - Quota di 2/3 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e quota di 1/3 propr. **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** . Tale unità comprende n. 4 fabbricati e n. 5 terreni posti in Comune di Casteggio;

Unità Negoziale 2 - Quota di 7/12 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e quota di 5/12 propr. **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** . Tale unità comprende n. 1 fabbricato posto in Comune di Voghera e n. 1 terreno posto in Comune di Casteggio;

Unità Negoziale 3 - Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** . Tale unità comprende n. 7 terreni posti in Comune di Borgoratto Mormorolo e n. 3 terreni posti in Comune di Casteggio;

Unità Negoziale 4 - Quota 1/1 di usufrutto **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e quota 1/1 della nuda proprietà ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** . Tale unità comprende n. 4 terreni posti in Comune di Casteggio;

Unità Negoziale 5 - Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a ***** il
***** c.f.: *****. Tale unità comprende n. 2 terreni posti in

Comune di Casteggio;

UNITA' NEGOZIALE 1

Quota 2/3 OMISSIS e quota 1/3 OMISSIS

- **Catasto Fabbricati, Comune di Casteggio - via Della Pace**

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza
4	649 sub. 2	C/2	1	Mq. 125
4	649 sub. 5	C/2	1	Mq. 120
4	649 sub. 3	C/6	2	Mq. 34
4	649 sub. 4	A/4	2	Vani 9

- **Catasto Terreni, Comune di Casteggio**

Foglio	Particella	categoria	Classe	Superficie
4	10	seminativo	3	are 93 ca 51
4	100	seminativo	3	are 83 ca 49
4	140	seminativo	2	ha 1 are 26 ca 77
4	141	seminativo	2	are 99 ca 50
4	4	Seminativo	2	are 79 ca 66

UNITA' NEGOZIALE 2

Quota 7/12 OMISSIS e quota 5/12 OMISSIS

- **Catasto Fabbricati, Comune di Voghera - Piazza San Bovo**

Foglio	Particella	categoria	Classe	Consistenza
45	2418 sub. 21	A/2	3	Vani 6

- **Catasto Terreni, Comune di Casteggio**

Foglio	Particella	categoria	Classe	Superficie
7	20	seminativo	2	Ha 1 are 58 ca 35

UNITA' NEGOZIALE 3

Quota 1/2 OMISSIS e quota 1/2 OMISSIS

- **Catasto Terreni, Comune di Borgoratto Mormorolo**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
--------	------------	---------	--------	------------

11	103	vigneto	3	Are 12 ca 28
11	104	vigneto	3	Are 08 ca 53
11	156	vigneto	3	Are 07 ca 22
11	80	Incolt prod	1	Are 18 ca 51
11	84	Incolt prod	1	Are 03 ca 32
12	56	seminativo	3	Are 08 ca 72
9	143	vigneto	2	Are 28 ca 19

- **Catasto Terreni, Comune di Casteggio**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
4	138	seminativo	2	Are 42 ca 95
6	10	seminativo	2	Are 86 ca 15
6	13	seminativo	2	Are 54 ca 42

UNITA' NEGOZIALE 4

Quota 1/1 usufrutto OMISSIS

quota 1/1 nuda proprietà *****

- **Catasto Terreni, Comune di Casteggio**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
4	352	seminativo	3	Are 92 ca 34
7	133	seminativo	2	Are 91 ca 85
7	137 AA	seminativo	2	Are 04 ca 00
7	137 AB	prato	2	Ca 90
7	28	seminativo	2	Ha 1 are 30 ca 48

UNITA' NEGOZIALE 5

Quota 1/1 OMISSIS

- **Catasto Terreni, Comune di Casteggio**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
6	44	seminativo	2	Ha 1 are 80 ca 61
6	45	seminativo	2	Are 90 ca 30

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

Riguardo ai terreni posti in Comune di Casteggio censiti a catasto terreni foglio

6 mappale 44 e 45

- Anteriormente al ventennio i terreni risultavano già essere di proprietà del signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota 1/1 di piena proprietà, lo stesso in atto si dichiara di stato civile libero, per acquisto fattone in forza di atto notaio Accolla Francesco Girolamo in data ***** n. ***** di rep. registrato a ***** il ***** al n. **** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Casteggio censiti a catasto terreni foglio 4 map. 352 – foglio 7 mappali 133-137-28.

- Anteriormente al ventennio i terreni risultavano già essere di proprietà dei signori **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/1 usufrutto e di ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/1 della nuda proprietà, gli stessi in atto si dichiarano di stato civile libero, per acquisto fattone in forza di atto notaio Accolla Francesco Girolamo in data ***** n. ***** di rep. registrato a ***** il ***** al n. **** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Borgoratto Mormorolo censiti a catasto terreni foglio 11 mapp. 103-104-156-80-84 + foglio 12 map. 56 + foglio 9 map. 143.

- Anteriormente al ventennio i terreni risultavano già essere di proprietà dei signori **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/2 di piena proprietà (bene personale) e di **OMISSIS** nata ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/2 di piena proprietà (bene personale) a loro pervenuti in virtù di successione di ***** nata a ***** il ***** ed ivi deceduta il ***** , giusta denuncia registrata il ***** n. ** vol. ** e trascritta a ***** il ***** ai nn. ***** regolata da testamento a firma del notaio Accolla Francesco Girolamo del ***** rep. ***** , registrato il ***** al n. ***** vol. ** e relativa accettazione di eredità con adesione a disposizione testamentaria del notaio Francesco Girolamo Accolla del ***** n. ***** di rep. e trascritta a ***** il ***** ai nn. ***** , con la quale i signori **OMISSIS** e **OMISSIS** ricevono la quota di ½ di nuda proprietà ciascuno ed a ***** nato a ***** il ***** la quota di 1/1 di usufrutto, diritto successivamente consolidato a favore di **OMISSIS** e **OMISSIS** per la morte di ***** deceduto il *****;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Casteggio censiti a catasto terreni foglio 4 map. 138 + foglio 6 mapp. 10-13.

- al ventennio i terreni risultavano già essere di proprietà dei signori **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/2 di piena proprietà (bene personale) e di **OMISSIS** nata ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/2 di piena proprietà (bene personale) a loro pervenuti in virtù di successione di ***** nata a ***** il ***** e deceduta il ***** , giusta denuncia registrata il ***** n. ** vol. *** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****. Alla signora ***** , quanto sopra è pervenuto in virtù di titoli anteriori al ventennio;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Casteggio censiti a catasto terreni foglio 4 mapp. 10-100-140-141-4 ed ai fabbricati censiti a catasto fabbricati foglio 4 map. 649 sub. 2/3/4/5.

- Anteriormente al ventennio i beni sopra descritti risultavano già essere di proprietà dei signori **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 2/3 di piena proprietà (bene personale) e di **OMISSIS** nata ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/3 di piena proprietà (bene personale) a loro pervenuti per una parte in virtù di successione di ***** nato il ***** e deceduto il ***** , giusta denuncia registrata il ***** n. * vol. *** e trascritta a ***** il ***** ai nn. ***** , regolata da testamento a firma del notaio Cannizzaro del ***** , registrato il ***** al n. *** vol. *** , con la quale i signori **OMISSIS** e **OMISSIS** ricevono la quota di 2/3 e 1/3 di nuda proprietà ed a ***** la quota di 1/1 di usufrutto, diritto successivamente consolidato a favore di **OMISSIS** e **OMISSIS** per la morte di ***** deceduto il ***** .

Riguardo al terreno posti in Comune di Casteggio censito a catasto terreni foglio 7 map. 20 ed il fabbricato posto in Comune di Voghera censito a catasto fabbricati foglio 45 map. 2418 sub. 28.

- al ventennio le unità su riportate risultavano già essere di proprietà dei signori **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 7/12 di piena proprietà (bene personale) e di **OMISSIS** nata ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 5/12 di piena proprietà (bene personale) a loro pervenuti in parte per successione di *****

nata a ***** il ***** e deceduta il *****, giusta denuncia registrata il ***** n. ** vol. *** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****, con la quale i signori **OMISSIS** e **OMISSIS** ricevono la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno del terreno e dell'unità immobiliare. Alla signora *****, quanto sopra è pervenuto in virtù di titoli anteriori al ventennio ed in parte con successione di ***** nato il ***** e deceduto il *****, giusta denuncia registrata il ***** n. * vol. *** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****, regolata da testamento a firma del notaio Cannizzaro del *****, registrato il ***** al n. *** vol. *** , con la quale i signori **OMISSIS** e **OMISSIS** ricevono la quota di 1/3 e 1/6 di piena proprietà.

3. ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma notaio Accolla Francesco Girolamo del ***** n. ***** per complessive €. 500.000,00 a garanzia di un capitale di €. 200.000,00 tra gli altri sui beni oggetto della presente procedura a favore di [REDACTED] contro **OMISSIS** e **OMISSIS** per le loro rispettive quote di proprietà.

- Ipoteca giudiziale iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia del ***** n. ***** per complessive €. 501.413,79 a garanzia di un capitale di €. 501.413,79 sui beni oggetto della presente procedura a favore della [REDACTED] sede in Torino (TO) - c.f.: 00799960158 contro **OMISSIS** e **OMISSIS** per le loro rispettive quote di proprietà.

- Ipoteca Giudiziale iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia il ***** n. ***** per complessive €. 250.000,00 a garanzia di un capitale di €. 163.834,60 sui beni oggetto della presente procedura a favore della [REDACTED] sede in [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto [REDACTED] P [REDACTED] 3 c.f.: 00884060526 contro ***** con sede in ***** , c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà, ma su beni non oggetto della presente procedura e contro **OMISSIS** per le sue relative quote di proprietà sui beni oggetto della presente procedura a lui spettanti.

- Ipoteca giudiziale iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza decreto ingiuntivo del Tribunale di Pavia del ***** n. ** per la complessiva somma di €. 262.410,60 a garanzia di un capitale di €. 262.410,60 sui beni oggetto della presente procedura a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto c/o [REDACTED] 40 contro **OMISSIS** per le sue relative quote di proprietà sui beni oggetto della presente procedura a lei spettanti.

3 a. TRASCRIZIONI

- atto esecutivo trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data ***** al n. ***** di rep. su tutti i beni oggetto della presente procedura, a favore di **Penelope SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) c.f.: 04934510266 contro **OMISSIS e OMISSIS** per le loro rispettive quote di proprietà.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del mio sopralluogo, effettuato in data 11.05.2019 e nei giorni successivi, le unità poste nel Comune di **Casteggio** e più precisamente in via Della Pace 28 riguardanti: deposito C/2 censito al map. 649 sub. 2. - deposito C/2 censito al map. 649 sub. 5 - garage C/6 censito al map. 649 sub 3 - unità abitativa A/4 censita al map. 649 sub. 4, risultano **OCCUPATE** con regolare contratto d'affitto registrato a ***** il ***** al n. **** serie **, tale contratto è intestato ai signori ***** e *****. Mentre l'appartamento A/2 censito al map. 2418 sub. 21 e posto in **Voghera**, Piazza San Bovo 28, seppur occupato dalla signora ******, risulta **LIBERO** in quanto il contratto è stato registrato a ***** il ***** al n. ***** serie **, mentre la notifica agli esecutati risale al 01 e 08 agosto 2018, data antecedente alla registrazione e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura.

Infine per i terreni posti in Borgoratto Mormorolo e Casteggio, dopo ricerche presso Agenzia delle Entrate di Voghera, avvenuto in data 05.06.2019, risulta solo in parte traccia delle registrazioni (vedi allegato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate:

TERRENI IN BORGORATTO MORMOROLO

- **foglio 9 mappale 143** - attualmente risulta in uso al signor ***** con contratto registrato il ***** al n. ***** serie **. Tale

contratto risulta registrato dopo la data di notifica del pignoramento e pertanto **LIBERO**, in quanto non vi è traccia di un eventuale rinnovo.

- **foglio 11 mappali 103-104-156-** attualmente risultano in uso a terzi, ma non è stato reperito nessun contratto registrato e pertanto **LIBERI**.
- **foglio 11 mappali 80-84-** attualmente risultano in uso a terzi, ma non è stato reperito nessun contratto registrato e pertanto **LIBERI**.
- **foglio 12 mappale 56-** attualmente risulta in uso a terzi, ma non è stato reperito nessun contratto registrato e pertanto **LIBERI**.

TERRENI IN CASTEGGIO

- **foglio 4 mappali 10-100-352-140-141-4-138-** attualmente risultano in uso a terzi, ma non è stato reperito nessun contratto registrato e pertanto **LIBERI**.

Tutti mappali qui sotto riportati e appartenenti al foglio 6 e 7. risultano coltivati e menzionati nel contratto di seguito descritto oltre ad altri non oggetto di procedura. Il contratto risulta registrato a Voghera ***** al n. ***** serie ** e intestato a ***** , pertanto **OPPONIBILE**.

- **foglio 6 mappali 44-45;**
- **foglio 6 mappali 10-13;**
- **foglio 7 mappali 28-137;**
- **foglio 7 mappali 20-133;**

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Valutazione delle superfici distinte per mappali e coefficienti ridotti:

N.B. Sia per i terreni a prato che vigneti si è considerato un valore medio di €. 2.000,00 alla pertica , anche se su alcuni appezzamenti di ridotte dimensioni, gravano dei vincoli come descritto al punto 10. Mentre per quelli a bosco si è considerato un valore di €. 600,00 alla pertica.

Calcolo superficie al mq.

- €. 2.000,00 : mq. 654 = €. 3.058 al mq.

- €. 600 : mq. 654 = €. 0,917 al mq.

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

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
CASTEGGIO				

LOTTO 1 Map. 649 sub. 2	mq. 130.50	€. 100,00	*****	€. 13.050,00
LOTTO 2 Map. 649 sub. 5	mq. 69.60	€. 150,00	*****	€. 10.440,00
LOTTO 3 Map. 649 sub. 3	mq. 123.20	€. 600,00	*****	€. 73.920,00
LOTTO 4 Map. 649 sub. 4	mq. 257.19	€. 250,00	*****	€. 64.297,50
VOGHERA				
LOTTO 5 Map. 2418 sub. 21	mq. 103.71	€. 900,00	compresi	€. 93.339,00
BORGORATTO MORMOROLO l'individuazione dei mappali è riportata al punto 19				
LOTTO 6 Terreni	mq. 2.819	€. 3,058	*****	€. 8.620,50
LOTTO 7 Terreni	mq. 2.803	€. 0,917	*****	€. 2.570,35
LOTTO 8 Terreni	mq. 2.183	€. 0,917	*****	€. 2.001,81
LOTTO 9 Terreni	mq. 872	€. 3,058	*****	€. 2.666,58
CASTEGGIO l'individuazione dei mappali è riportata al punto 19				
LOTTO 10 Terreni	mq. 61.822	€. 3,058	*****	€. 189.051,68
LOTTO 11 Terreni	mq. 27.091	€. 3,058	*****	€. 82.844,28
LOTTO 12 Terreni	mq. 14.057	€. 3,058	*****	€. 42.986,31
LOTTO 13 Terreni	mq. 13.538	€. 3,058	*****	€. 41.399,20

LOTTO 14			*****	
Terreni	mq. 25.020	€. 3,058		€. 76.511,16

Valore complessivo dei lotti: €. 703.698,37 (Euro
settecentotremilaseicentonovantotto/37)

- Quote in carico ad entrambi gli esecutati
per le loro rispettive quote

Valore della quota di 1000/1000: €. 523.129,59 (Euro
cinquecentoventitremilacentoventinue/59)

- Quota in carico al solo Rocchelli Francesco

Valore della quota di 1000/1000: €. 82.844,28 (Euro
ottantaduemilaottocentoquarantaquattro/28)

- Quota in carico al solo Rocchelli Francesco
per usufrutto, valore della quota 1/1 €.

97.724,50 (Euro
novantasettemilasettecentoventiquattro/50)

21.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 105.554,75**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni

ed adeguamenti: €. 0,00

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti fabbr. in Casteggio **€. 5.000,00**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale per
le unità in Casteggio €. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale per
le unità in Voghera €. 0,00

Riduzione forfettaria (10%) del valore di vendita sulle unità
occupate in Casteggio, calcolato su €. 161.707,50 **€. 16.170,75**

21.5. Prezzo base d'asta

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

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **576.972,87**

6. CRITICITA' VARIE

Vedi stato di possesso dei beni.

Beni in Casteggio – Voghera e Borgoratto Mormorolo

ASTE GIUDIZIARIE®
PIU' LOTTI
ASTE GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. **628/18** in carico al G.E.:

Dott. Antonio Codega:

Creditori

Debitori

OMISSIS	
OMISSIS	

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

Premesso

- che in data 04.12.2018 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;

- che in data 07.12.2018 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 21.03.2019 veniva chiesta una proroga dei termini per il deposito della relazione peritale;
- che in data 02.04.2019 veniva accolta la richiesta di proroga del C.T.U.
- che il G.E. dott. Antonio Codega ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale al 09.07.2019;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG;
- **che in data 30.05.2019 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali**, successivamente e in più date, previo avviso telefonico, sono stati concordati ulteriori accessi, in modo da poter prendere visione dei diversi beni compresi nella presente procedura.

ciò premesso

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

RELAZIONE DI STIMA

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI RIFERITI ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 628/18:

Tale procedura comprende fabbricati posti nei Comuni di **Casteggio** e **Voghera** e terreni posti nei Comuni di **Casteggio** e **Borgoratto Mormorolo**.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA E DELLE QUOTE

Per una più facile individuazione dei beni e delle quote di proprietà si è utilizzato l'ordine delle Unità Negoziali, riportate nella nota di trascrizione, inoltre verranno riportate le rispettive quote degli altri proprietari distinte per terreni.

Unità Negoziale 1 - Quota di 2/3 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e quota di 1/3 propr. **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** . Tale unità comprende n. 4 fabbricati e n. 5 terreni posti in Comune di Casteggio;

Unità Negoziale 2 - Quota di 7/12 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e quota di 5/12 propr. **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** . Tale unità comprende n. 1 fabbricato posto in Comune di Voghera e n. 1 terreno posto in Comune di Casteggio;

Unità Negoziale 3 - Quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e quota di 1/2 propr. **OMISSIS** nata a ***** il ***** c.f.: ***** . Tale unità comprende n. 7

terreni posti in Comune di Borgoratto Mormorolo e n. 3 terreni posti in Comune di Casteggio;

Unità Negoziale 4 - Quota 1/1 di usufrutto **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** e quota 1/1 della nuda proprietà ***** nata a ***** il ***** c.f.: *****. Tale unità comprende n. 4 terreni posti in Comune di Casteggio;

Unità Negoziale 5 - Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: *****. Tale unità comprende n. 2 terreni posti in Comune di Casteggio;

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI INDIVIDUATI CATASTALMENTE:

UNITA' NEGOZIALE 1

Quota 2/3 OMISSIS e quota 1/3 OMISSIS

- Catasto Fabbricati, Comune di Casteggio – via Della Pace

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza
4	649 sub. 2	C/2	1	Mq. 125
4	649 sub. 5	C/2	1	Mq. 120
4	649 sub. 3	C/6	2	Mq. 34
4	649 sub. 4	A/4	2	Vani 9

- Catasto Terreni, Comune di Casteggio

Foglio	Particella	categoria	Classe	Superficie
4	10	seminativo	3	are 93 ca 51
4	100	seminativo	3	are 83 ca 49
4	140	seminativo	2	ha 1 are 26 ca 77
4	141	seminativo	2	are 99 ca 50
4	4	Seminativo	2	are 79 ca 66

UNITA' NEGOZIALE 2

Quota 7/12 OMISSIS e quota 5/12 OMISSIS

- Catasto Fabbricati, Comune di Voghera - Piazza San Bovo

Foglio	Particella	categoria	Classe	Consistenza
45	2418 sub. 21	A/2	3	Vani 6

- Catasto Terreni, Comune di Casteggio

Foglio	Particella	categoria	Classe	Superficie
--------	------------	-----------	--------	------------

7	20	seminativo	2	Ha 1 are 58 ca 35
---	----	------------	---	-------------------

UNITA' NEGOZIALE 3

Quota 1/2 OMISSIS e quota 1/2 OMISSIS

- Catasto Terreni, Comune di Borgoratto Mormorolo

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
11	103	vigneto	3	Are 12 ca 28
11	104	vigneto	3	Are 08 ca 53
11	156	vigneto	3	Are 07 ca 22
11	80	Incolt prod	1	Are 18 ca 51
11	84	Incolt prod	1	Are 03 ca 32
12	56	seminativo	3	Are 08 ca 72
9	143	vigneto	2	Are 28 ca 19

- Catasto Terreni, Comune di Casteggio

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
4	138	seminativo	2	Are 42 ca 95
6	10	seminativo	2	Are 86 ca 15
6	13	seminativo	2	Are 54 ca 42

UNITA' NEGOZIALE 4

Quota 1/1 usufrutto OMISSIS

quota 1/1 nuda proprietà *****

- Catasto Terreni, Comune di Casteggio

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
4	352	seminativo	3	Are 92 ca 34
7	133	seminativo	2	Are 91 ca 85
7	137 AA	seminativo	2	Are 04 ca 00
7	137 AB	prato	2	Ca 90
7	28	seminativo	2	Ha 1 are 30 ca 48

UNITA' NEGOZIALE 5

Quota 1/1 OMISSIS

- Catasto Terreni, Comune di Casteggio

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
6	44	seminativo	2	Ha 1 are 80 ca 61
6	45	seminativo	2	Are 90 ca 30

3. DESCRIZIONE SINTETICA FABBRICATI E TERRENI:

Unità negoziale 1 comprende:

- **deposito C/2 (map. 649 sub. 2)** composto da due locali ad uso laboratorio posti al piano terra ed un terzo locale con il medesimo utilizzo, ma in corpo staccato, rispetto ai precedenti. L'unità è posta in Casteggio via Della Pace, 18. Allo stato attuale una parte dell'unità, risulta inagibile.

- **deposito C/2 (map. 649 sub. 5)** composto da un locale ad uso deposito posto al piano terra, con antistante porticato. L'unità è posta in Casteggio via Della Pace, 18. Allo stato attuale l'unità risulta inagibile.

- **un garage C/6 (map. 649 sub. 3)** catastalmente risulta composto da un ampio locale ad uso garage, con sovrastante locale di sgombero, l'accesso a quest'ultimo avviene mediante una scala interna. L'unità è posta in Casteggio via Della Pace, 18. Attualmente il sub. 3 e parte del sub. 2, sono stati trasformati in abitazione.

- **abitazione A/4 (map. 649 sub. 4)** composta da abitazione disposta su due piani, piano terra zona giorno, piano primo notte. Abbinato alla medesima scheda, adiacente all'unità abitativa vi è un porticato ed un locale ad uso cantina. L'unità è posta in Casteggio via Della Pace, 18. Sebbene sia classificata come abitazione allo stato attuale l'unità risulta inagibile.

- **terreno (foglio 4 map. 10)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Casteggio.

- **terreno (foglio 4 map. 100)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Casteggio.

- **terreno (foglio 4 map. 140)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Casteggio.

- **terreno (foglio 4 map. 141)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Casteggio.

- **terreno (foglio 4 map. 4)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Casteggio.

Unità negoziale 2 comprende:

- **abitazione A/2 (map. 2418 sub. 21)** composta da un appartamento posto al sesto piano di quattro vani + servizi. Al piano interrato vi è la cantina collegata all'unità abitativa.

L'unità è posta in Voghera Piazza San Bovo, 28.

- **terreno (foglio 7 map. 20)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Casteggio.

Unità negoziale 3 comprende:

- **terreno (foglio 11 map. 103)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Borgoratto Mormorolo.

- **terreno (foglio 11 map. 104)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Borgoratto Mormorolo.

- **terreno (foglio 11 map. 156)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Borgoratto Mormorolo.

- **terreno (foglio 11 map. 80)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Borgoratto Mormorolo.

- **terreno (foglio 11 map. 84)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Borgoratto Mormorolo.

- **terreno (foglio 12 map. 56)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Borgoratto Mormorolo.

- **terreno (foglio 9 map. 143)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Borgoratto Mormorolo.

- **terreno (foglio 4 map. 138)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Casteggio.

- **terreno (foglio 6 map. 10)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Casteggio.

- **terreno (foglio 6 map. 13)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Casteggio.

Unità negoziale 4 comprende:

- **terreno (foglio 4 map. 352)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Casteggio.

- **terreno (foglio 7 map. 133)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Casteggio.

- **terreno (foglio 7 map. 137)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Casteggio.

- **terreno (foglio 7 map. 28)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Casteggio.

Unità negoziale 5 comprende:

- **terreno (foglio 6 map. 44)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Casteggio.

- **terreno (foglio 6 map. 45)** composto da un terreno attualmente in uso a terzi. L'area è posta in Casteggio.

4. CALCOLO SUPERFICI LORDE FABBRICATI E TERRENI

UNITA' NEGOZIALE 1

- superficie lorda map. 649 sub. 2 (C2)mq. **130.50**
- superficie lorda map. 649 sub. 5 (C2)mq. **69.60**
- superficie lorda map. 649 sub. 3 (C/6)mq. **123.20**
- superficie lorda map. 649 sub. 4 (A/4)mq. **257.19**
- superficie terreni in Casteggiomq. **48.293**

UNITA' NEGOZIALE 2

- superficie lorda map. 2418 sub. 21 (A2) acc. compresi .. mq. **103.71**
- superficie terreno in Casteggio mq. **15.835**

UNITA' NEGOZIALE 3

- superficie terreni in Borgoratto Mormorolo mq. **8.677**
- superficie terreni in Casteggio mq. **18.352**

UNITA' NEGOZIALE 4

- superficie terreni in Casteggio mq. **31.957**

UNITA' NEGOZIALE 5

- superficie terreni in Casteggio mq. **27.099**

Ritengo che per una più facile e futura vendibilità, di suddividere questa esecuzione in più lotti distinti per unità immobiliari e terreni. Pertanto verranno creati dei lotti di facile individuazione.

5. PARTICELLE INSERITE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E

DIVISE PER UNITA' NEGOZIALI:

UNITA' NEGOZIALE 1

quota 2/3 OMISSIS 1/3 OMISSIS

Catasto fabbricati, Comune di Casteggio

- **Foglio 4 map. 649 sub. 2** – cat. C/2 classe 1 – mq. 125 - superf. catastale totale mq. 145 – via Della Pace - piano T – R.C. €. 264,68 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Foglio 4 map. 649 sub. 5** – cat. C/2 classe 1 – mq. 120 - superf. catastale totale mq. 131 – via Della Pace - piano T – R.C. €. 254,10 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Foglio 4 map. 649 sub. 3** – cat. C/6 classe 2 – mq. 34 - superf. catastale totale mq. 59 – via Della Pace - piano T-1 – R.C. €. 71,99 – variazione del 24.07.2018 protocollo n. PV0059570 in atti dal 24.07.2018 rettifica classamento incoerente (n. 16238.1/2018);
- **Foglio 4 map. 649 sub. 4** – cat. A/4 classe 2 – vani 9 - superficie catastale totale mq. 222 – via Della Pace - piano T-1 – R.C. €. 260,29 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

Catasto terreni, Comune di Casteggio

- **Foglio 4 map. 10** - seminativo – classe 3 - are 93 ca 51 – R.D. £. 163.643 € 84,51 e R.A. £. 126.239 € 65,20 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- **Foglio 4 map. 100** - seminativo – classe 3 - are 83 ca 49 – R.D. €. 75,46 e R.A. €. 58,21 – tabella di variazione del 16.09.2010 protocollo n. PV0169860 in atti dal 16.09.2010 presentato il 06.09.2010 (n. 169860.1/2010);
- **Foglio 4 map. 140** - seminativo – classe 2 – ha 01 are 26 ca 77 – R.D. £. 266.217 € 137,49 e R.A. £. 196.494 € 101,48 – revisione di elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4994.76/1990);
- **Foglio 4 map. 141** - seminativo – classe 2 – are 99 ca 50 – R.D. £. 208.950 € 107,91 e R.A. £. 154.225 € 79,65 – revisione di elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4994.77/1990);
- **Foglio 4 map. 4** - seminativo – classe 2 - are 79 ca 66 – R.D. €. 86,40 e R.A. €. 63,77 – tabella di variazione del 16.09.2010 protocollo n. PV0169860 in atti dal 16.09.2010 presentato il 06.09.2010 (n. 169860.1/2010);

UNITA' NEGOZIALE 2

quota 7/12 OMISSIS 5/12 OMISSIS

Catasto fabbricati, Comune di Voghera

- **Foglio 45 map. 2418 sub. 21** – cat. A/2 classe 3 – vani 6 - superficie catastale totale mq. 116 – Piazza San Bovo 9 - piano 6 -S1 – R.C. €.

712,71 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

Catasto terreni, Comune di Casteggio

- **Foglio 7 map. 20** - seminativo – classe 2 – ha 01 are 58 ca 35 – R.D. £. 332.535 €. 171,74 e R.A. £. 245.443 €. 126,76 – impianto meccanografico del 09.07.1977;

UNITA' NEGOZIALE 3

quota 1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS

Catasto terreni, Comune di Borgoratto Mormorolo

- **Foglio 11 map. 103** - vigneto – classe 3 – are 12 ca 28 – R.D. £. 12.894 €. 6,66 e R.A. £. 18.420 €. 9,51 – impianto meccanografico del 26.05.1976;
- **Foglio 11 map. 104** - vigneto – classe 3 – are 08 ca 53 – R.D. £. 8.957 €. 4,63 e R.A. £. 12.795 €. 6,61 – impianto meccanografico del 26.05.1976;
- **Foglio 11 map. 156** - vigneto – classe 3 – are 07 ca 22 – R.D. £. 7.581 €. 3,92 e R.A. £. 10.830 €. 5,59 – impianto meccanografico del 26.05.1976;
- **Foglio 11 map. 80** - incolt prod – classe 1 – are 18 ca 51 – R.D. £. 740 €. 0,38 e R.A. £. 370 €. 0,19 – impianto meccanografico del 26.05.1976;
- **Foglio 11 map. 84** - incolt prod – classe 1 – are 03 ca 32 – R.D. £. 133 €. 0,07 e R.A. £. 66 €. 0,03 – impianto meccanografico del 26.05.1976;
- **Foglio 12 map. 56** - seminativo – classe 3 – are 08 ca 72 – R.D. £. 9.592 €. 4,95 e R.A. £. 8.284 €. 4,28 – impianto meccanografico del 26.05.1976;
- **Foglio 9 map. 143** - vigneto – classe 2 – are 28 ca 19 – R.D. £. 59.199 €. 30,57 e R.A. £. 53.561 €. 27,66 – impianto meccanografico del 26.05.1976;

Catasto terreni, Comune di Casteggio

- **Foglio 4 map. 138** - seminativo – classe 2 – are 42 ca 95 – R.D. £. 90.195 €. 46,58 e R.A. £. 66.573 €. 34,38 – revisione di elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4994.25/1990);
- **Foglio 6 map. 10** - seminativo – classe 2 – are 86 ca 15 – R.D. £. 180.915 €. 93,43 e R.A. £. 133.533 €. 68,96 – revisione di elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4994.26/1990);
- **Foglio 6 map. 13** - seminativo – classe 2 – are 54 ca 42 – R.D. £. 114.282 €. 59,02 e R.A. £. 84.351 €. 43,56 – revisione di elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4994.27/1990);

UNITA' NEGOZIALE 4

quota 1/1 per usufrutto OMISSIS

quota 1/1 per nuda proprietà *****

Catasto terreni, Comune di Casteggio

- **Foglio 4 map. 352** - seminativo - classe 3 - are 92 ca 34 - R.D. €. 83,46 e R.A. €. 64,38 - tabella di variazione del 08.03.2007 protocollo n. PV0080585 in atti dal 08.03.2007 per trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03.10.2006 (n. 16736.1/2007);
- **Foglio 7 map. 133** - seminativo - classe 2 - are 91 ca 85 - R.D. €. 99,62 e R.A. €. 73,53 - tabella di variazione del 08.03.2007 protocollo n. PV0080650 in atti dal 08.03.2007 per trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03.10.2006 (n. 16795.1/2007);
- **Foglio 7 map. 137 AA** - seminativo - classe 2 - are 04 ca 00 - R.D. €. 4,34 e R.A. €. 3,20 - tabella di variazione del 08.03.2007 protocollo n. PV0080651 in atti dal 08.03.2007 per trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03.10.2006 (n. 16796.1/2007);
- **Foglio 7 map. 137 AB** - prato - classe 2 - are 002 ca 90 R.D. €. 0,51 R.A. €. 0,46 - tabella di variazione del 08.03.2007 protocollo n. PV0080651 in atti dal 08.03.2007 per trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03.10.2006 (n. 16796.1/2007);
- **Foglio 7 map. 28** - seminativo - classe 2 - ha 01 are 30 ca 48 - R.D. €. 141,51 e R.A. €. 104,45 - tabella di variazione del 08.03.2007 protocollo n. PV0080641 in atti dal 08.03.2007 per trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03.10.2006 (n. 16786.1/2007);

UNITA' NEGOZIALE 5

quota 1/1 OMISSIS

Catasto terreni, Comune di Casteggio

- **Foglio 6 map. 44** - seminativo - classe 2 - ha 01 are 80 ca 61 - deduz. C71 - R.D. £. 377.385 €. 194,90 e R.A. £. 279.946 €. 144,58 - revisione di elementi censuari in atti dal 17.12.1996 come da modello 26 (n. 4994.125/1990);
- **Foglio 6 map. 45** - seminativo - classe 2 - are 90 ca 30 - R.D. £. 189.630 €. 97,94 e R.A. £. 139.965 €. 72,29 - revisione di elementi censuari in atti dal 17.12.1996 come da modello 26 (n. 4994.126/1990);

OSSERVAZIONI: NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NON COMPAIONO DUE MAPPALI E PIU' PRECISAMENTE (foglio 6 mapp. 102 e 103), GLI STESSI COMPAIONO NELL'ISCRIZIONE DEL 04.07.2014 AI NN. 3777/394 A FAVORE

DEL SIGNOR [REDACTED] INTERVENUTO NELLA PRESENTE
PROCEDURA COME CREDITORE IPOTECARIO.

6. Coerenze fabbricati:

Foglio 4 map. 649 sub. 2 – a **NORD** beni di propr. a **EST** sedime di propr. a **SUD** sedime di propr. a **OVEST** terreni di propr.;

Foglio 4 map. 649 sub. 5 – a **NORD** terreni di propr. a **EST** sedime di propr. a **SUD** sedime di propr. a **OVEST** sedime di propr.;

Foglio 4 map. 649 sub. 3 – a **NORD** terreni di propr. a **EST** sedime di propr. a **SUD** sedime di propr. a **OVEST** terreni di propr.

Foglio 4 map. 649 sub. 4 – a **NORD** sedime di propr. a **EST** sedime di propr. a **SUD** sedime di propr. a **OVEST** sedime di propr.;

Foglio 45 map. 2418 sub. 21 – a **NORD** salto su propr. terzi a **EST** salto su piazza San Bovo a **SUD** propr. terzi a **OVEST** salto su area condominiale;

Coerenze terreni: alcuni terreni verranno raggruppati, in quanto facenti parte dello stesso lotto.

I mappali del foglio 4 in Casteggio

mapp. 138-4-141-140-352-100-10: confinano a **NORD** altro foglio di mappa a **EST** map. 162 a **SUD** terreni e beni di propr. e map. 32 a **OVEST** map. 351/334

I mappali del foglio 6 in Casteggio

- **mapp. 13-10:** confinano a **NORD** map. 101/4 a **EST** map. 48 a **SUD** map. 48/268/51 a **OVEST** map. 268/57

- **mapp. 44-45:** confinano a **NORD** map. 7 a **EST** map. 32/18 a **SUD** altro foglio di mappa a **OVEST** map. 43

I mappali del foglio 7 in Casteggio

- **mapp. 20-133:** confinano a **NORD** map. 16/132 a **EST** map. 31 a **SUD** map. 373/152 a **OVEST** altro foglio di mappa

- **mapp. 28-137:** confinano a **NORD** map. 29/137 a **EST** map. 34/36 a **SUD** map. 36 a **OVEST** altro foglio di mappa

I mappali del foglio 9 in Borgoratto Mormorolo

- **map. 143:** confina a **NORD** map. 142/137 a **EST** map. 321/398 a **SUD** map. 104/321 a **OVEST** map. 142

I mappali del foglio 11 in Borgoratto Mormorolo

- **mapp. 103-104-156:** confinano a **NORD** map. 101/102 a **EST** map. 107/106/105 a **SUD** strada vicinale Conco a **OVEST** map. 100/97/283

- **map. 80:** confina a NORD map. 302/303 a EST map. 304/305 a SUD map. 79 a OVEST map. 81;

- **map. 84:** confina a NORD map. 85 a EST map. 81 a SUD map. 83 a OVEST map. 86;

I mappali del foglio 12 in Borgoratto Mormorolo

- **map. 56:** confina a NORD map. 196 a EST map. 57 a SUD map. 284 a OVEST map. 68

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

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile. A Catasto Terreni (Comune di Casteggio) la particella 137 del foglio 7 è stata frazionata in (AA e AB) rispettando la precedente superficie, mentre a Catasto Fabbricati (Comune di Casteggio) la superficie della particella 649 del sub. 3 risulta di mq. 34 con una sup. catastale totale mq. 59 e non come riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella Certificazione notarile di mq. 84.

8. STORICA CATASTALE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI

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

UNITA' NEGOZIALE 1

Catasto fabbricati

storica del map. 649 sub. 2 - Casteggio

- Foglio 4 map. 649 sub. 2 – cat. C/2 classe 1 mq. 125 – piano T – R.C. €. 264,68 – via Della Pace - costituzione del 20.09.2010 protocollo n. PV0180444 in atti dal 20.09.2010 costituzione (n. 2728.1/2010);
- Foglio 4 map. 649 sub. 2 – cat. C/2 classe 1 mq. 125 – piano T – R.C. €. 264,68 – via Della Pace – variazione nel classamento del 29.11.2010 protocollo n. PV0250068 in atti dal 29.11.2010 variazione di classamento (n. 32018.1/2010);

- Foglio 4 map. 649 sub. 2 – cat. C/2 classe 1 mq. 125 totale sup. catastale mq. 145 – piano T – R.C. €. 264,68 – via Della Pace – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

storica del map. 649 sub. 5 - Casteggio

- Foglio 4 map. 649 sub. 5 – cat. C/2 classe 1 mq. 120 – piano T – R.C. €. 254,10 – via Della Pace - costituzione del 20.09.2010 protocollo n. PV0180444 in atti dal 20.09.2010 costituzione (n. 2728.1/2010);
- Foglio 4 map. 649 sub. 5 – cat. C/2 classe 1 mq. 120 – piano T – R.C. €. 254,10 – via Della Pace – variazione nel classamento del 29.11.2010 protocollo n. PV0250071 in atti dal 29.11.2010 variazione di classamento (n. 32021.1/2010);
- Foglio 4 map. 649 sub. 5 – cat. C/2 classe 1 mq. 120 totale sup. catastale mq. 131 – piano T – R.C. €. 254,10 – via Della Pace – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

storica del map. 649 sub. 3 - Casteggio

- Foglio 4 map. 649 sub. 3 – cat. C/6 classe 1 mq. 84 – piano T-1 – R.C. €. 151,84 – via Della Pace - costituzione del 20.09.2010 protocollo n. PV0180444 in atti dal 20.09.2010 costituzione (n. 2728.1/2010);
- Foglio 4 map. 649 sub. 3 – cat. C/6 classe 1 mq. 84 – piano T-1 – R.C. €. 151,84 – via Della Pace – variazione nel classamento del 29.11.2010 protocollo n. PV0250069 in atti dal 29.11.2010 variazione di classamento (n. 32019.1/2010);
- Foglio 4 map. 649 sub. 3 – cat. C/6 classe 1 mq. 84 sup. catastale totale mq. 59 – piano T-1 – R.C. €. 151,84 – via Della Pace – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Foglio 4 map. 649 sub. 3 – cat. C/6 classe 2 mq. 34 sup. catastale totale mq. 59 – piano T-1 – R.C. €. 71,99 – via Della Pace – variazione del 24.07.2018 protocollo n. PV0059570 in atti dal 24.07.2018 rettifica classamento incoerente (n. 16238.1/2018);

storica del map. 649 sub. 4 - Casteggio

- Foglio 4 map. 649 sub. 4 – cat. A/4 classe 2 vani 9 – piano T-1 – R.C. €. 260,29 – via Della Pace - costituzione del 20.09.2010 protocollo n. PV0180444 in atti dal 20.09.2010 costituzione (n. 2728.1/2010);
- Foglio 4 map. 649 sub. 4 – cat. A/4 classe 2 vani 9 – piano T-1 – R.C. €. 260,29 – via Della Pace – variazione nel classamento del 29.11.2010 protocollo n. PV0250070 in atti dal 29.11.2010 variazione di classamento (n. 32020.1/2010);

- Foglio 4 map. 649 sub. 4 – cat. A/4 classe 2 vani 9 sup. catastale totale mq. 222 – piano T-1 – R.C. €. 260,29 – via Della Pace – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

Catasto terreni

storica del map. 137 foglio 4 – come da impianto meccanografico del 09.07.1977;

storica del map. 100

- foglio 4 map. 100 – seminativo classe 3 – are 89 ca 95 – R.D. £. 157.413 €. 81,30 R.A. £. 121.433 €. 62,71 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 4 map. 100 – seminativo classe 3 – are 83 ca 49 – R.D. €. 75,46 R.A. €. 58,21 – tabella di variazione del 16.09.2010 protocollo n. PV0169860 in atti dal 16.09.2010 presentato il 06.09.2010 (n. 169860.1/2010);

storica del map. 140

- foglio 4 map. 140 – semin arbor - classe 6 – ha 01 are 26 ca 77 – R.D. £. 196.494 R.A. £. 152.124 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 4 map. 140 – seminativo classe 2 – ha 01 are 26 ca 77 – R.D. £. 266.217 R.A. £. 196.494 – revisione elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4836.24/1990);
- foglio 4 map. 140 – seminativo classe 2 – ha 01 are 26 ca 77 – R.D. £. 266.217 €. 137,49 R.A. £. 196.494 €. 101,48 – revisione elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4994.76/1990);

storica del map. 141

- foglio 4 map. 141 – semin arbor - classe 6 – are 99 ca 50 – R.D. £. 154.225 R.A. £. 119.400 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 4 map. 141 – seminativo classe 2 – are 99 ca 50 – R.D. £. 208.950 R.A. £. 154.225 – revisione elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4836.25/1990);
- foglio 4 map. 141 – seminativo classe 2 – are 99 ca 50 – R.D. £. 208.950 €. 107,91 R.A. £. 154.225 €. 79,65 – revisione elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4994.77/1990);

storica del map. 4

- foglio 4 map. 4 – semin arbor - classe 5 – are 79 ca 90 – R.D. £. 131.835 R.A. £. 111.860 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 4 map. 4 – seminativo classe 2 – are 79 ca 90 – R.D. £. 167.790 R.A. £. 123.845 – revisione elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4836.25/1990);

- foglio 4 map. 4 – seminativo classe 2 – are 79 ca 90 – R.D. £. 167.790 €. 86,66 R.A. £. 123.845 €. 63,96 – revisione elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4994.75/1990);
- foglio 4 map. 4 – seminativo classe 2 – are 79 ca 66 – R.D. €. 86,40 R.A. €. 63,77 – tabella di variazione del 16.09.2010 protocollo n. PV0169860 in atti dal 16.09.2010b presentato il 06.09.2010 (n. 169860.1/2010);

UNITA' NEGOZIALE 2

Catasto fabbricati

storica del map. 2418 sub. 21

- Foglio 45 map. 1328 sub. 21 – cat. A/2 classe 3 vani 6 – piano 6-S1 – R.C. £. 1956 – Piazza San Bovo 9 – impianto meccanografico del 30.06.1987;
- Foglio 45 map. 1328 sub. 21 – cat. A/2 classe 3 vani 6 – piano 6-S1 – R.C. £. 1.380.000 €. 712,71 – Piazza San Bovo 9 – variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Foglio 45 map. 2418 sub. 21 – cat. A/2 classe 3 vani 6 – piano 6-S1 – R.C. €. 712,71 – Piazza San Bovo 9 – variazione del 05.06.2015 protocollo n. PV0087253 in atti dal 05.06.2015 per bonifica identificativo catastale (n. 54035.1/2015);
- Foglio 45 map. 2418 sub. 21 – cat. A/2 classe 3 vani 6 – sup. catastale totale mq. 116 - piano 6-S1 – R.C. €. 712,71 – Piazza San Bovo 9 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

Catasto terreni

storica del map. 20 foglio 7 – come da impianto meccanografico del 09.07.1977;

UNITA' NEGOZIALE 3

Catasto terreni

storica del map. 103 foglio 11 – come da impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 104 foglio 11 – come da impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 156 foglio 11 – come da impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 80 foglio 11 – come da impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 84 foglio 11 – come da impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 56 foglio 12 – come da impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 143 foglio 9 – come da impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 138

- foglio 4 map. 138 – semin arbor - classe 5 – are 42 ca 95 – R.D. £. 70.868 R.A. £. 60.130 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 4 map. 138 – seminativo classe 2 – are 42 ca 95 – R.D. £. 90.195 R.A. £. 66.573 – revisione elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4836.16/1990);
- foglio 4 map. 138 – seminativo classe 2 – are 42 ca 95 – R.D. £. 90.195 €. 46,58 R.A. £. 66.573 €. 34,38 – revisione elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4994.25/1990);

storica del map. 10

- foglio 6 map. 10 – semin arbor - classe 6 – are 86 ca 15 – R.D. £. 133.533 R.A. £. 103.380 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 6 map. 10 – seminativo classe 2 – are 86 ca 15 – R.D. £. 180.915 R.A. £. 133.533 – revisione elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4836.17/1990);
- foglio 6 map. 10 – seminativo classe 2 – are 86 ca 15 – R.D. £. 180.915 €. 93,43 R.A. £. 133.533 €. 68,96 – revisione elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4994.26/1990);

storica del map. 13

- foglio 6 map. 13 – semin arbor - classe 5 – are 55 ca 68 – R.D. £. 91.872 R.A. £. 77.952 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 6 map. 13 – semin arbor - classe 5 – are 54 ca 42 – R.D. £. 89.793 R.A. £. 76.188 – frazionamento del 24.07.1978 in atti dal 19.05.1984 (n. 8679);
- foglio 6 map. 13 – seminativo classe 2 – are 54 ca 42 – R.D. £. 114.282 R.A. £. 84.351 – revisione elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4836.18/1990);
- foglio 6 map. 13 – seminativo classe 2 – are 54 ca 42 – R.D. £. 114.282 €. 59,02 R.A. £. 84.351 €. 43,56 – revisione elementi censuari in atti dal 30.09.1993 come da modello 26 (n. 4994.27/1990);

UNITA' NEGOZIALE 4

Catasto terreni

storica del map. 352

- foglio 4 map. 3 – semin arbor - classe 6 – ha 01 are 85 ca 62 – R.D. £. 287.711 R.A. £. 222.744 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 4 map. 352 – semin arbor - classe 6 – are 92 ca 34 – R.D. £. 143.127 R.A. £. 110.808 – frazionamento del 28.03.1994 in atti dal 28.03.1994 (n. 366.1/1994);
- foglio 4 map. 352 – seminativo - classe 3 – are 92 ca 34 – R.D. €. 83,46 R.A. €. 64,38 – tabella di variazione del 08.03.2007 protocollo n. PV0080585 in atti dal 08.03.2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03.10.2006 (n. 16736.1/2007);

storica del map. 133

- foglio 7 map. 133 – semin arbor - classe 3 – are 91 ca 85 – R.D. £. 179.108 R.A. £. 137.775 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 7 map. 133 – seminativo - classe 2 – are 91 ca 85 – R.D. €. 99,62 R.A. €. 73,53 – tabella di variazione del 08.03.2007 protocollo n. PV0080650 in atti dal 08.03.2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03.10.2006 (n. 16795.1/2007);

storica del map. 137

- foglio 7 map. 137 – prato - classe 2 – are 04 ca 90 – R.D. £. 5.390 R.A. £. 4.900 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 7 map. 137 AA – seminativo - classe 2 – are 04 ca 00 – R.D. €. 4,34 R.A. €. 3,20 e map. 137 AB – prato – classe 2 – are 00 ca 90 – R.D. €. 0,51 R.A. €. 0,46 - tabella di variazione del 08.03.2007 protocollo n. PV0080651 in atti dal 08.03.2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03.10.2006 (n. 16796.1/2007);

storica del map. 28

- foglio 7 map. 28 – prato - classe 1 – ha 01 are 30 ca 48 – R.D. £. 202.244 R.A. £. 163.100 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 7 map. 28 – seminativo - classe 2 – ha 01 are 30 ca 48 – R.D. €. 141,51 R.A. €. 104,45 - tabella di variazione del 08.03.2007 protocollo n. PV0080641 in atti dal 08.03.2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03.10.2006 (n. 16786.1/2007);

UNITA' NEGOZIALE 5

Catasto terreni

storica del map. 44

- foglio 6 map. 44 – semin arbor - classe 5 – ha 01 are 80 ca 61 – deduz. C71 – R.D. £. 296.516 R.A. £. 252.854 – impianto meccanografico del 09.07.1977;

- foglio 6 map. 44 – seminativo classe 2 – ha 01 are 80 ca 61 – deduz. C71 – R.D. £. 377.385 €. 194,90 R.A. £. 279.946 €. 144,58 – revisione elementi censuari in atti dal 17.12.1996 come da modello 26 (n. 4994.125/1990);

storica del map. 45

- foglio 6 map. 45 – semin arbor - classe 5 – are 90 ca 30 – R.D. £. 148.995 R.A. £. 126.420 – impianto meccanografico del 09.07.1977;
- foglio 6 map. 45 – seminativo classe 2 – are 90 ca 30 – R.D. £. 189.630 €. 97,94 R.A. £. 139.965 €. 72,29 – revisione elementi censuari in atti dal 17.12.1996 come da modello 26 (n. 4994.126/1990);

9. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI FABBRICATI E DEI TERRENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

I terreni sono stati raggruppati in lotti per la loro contiguità, mentre le unità immobiliari costituivano dei lotti a sè.

IMMOBILI IN CASTEGGIO, i subalterni qui di seguito riportati sono facenti parte di un unico complesso. Si precisa che a causa della precarietà strutturale dei fabbricati qui di seguito descritti alcuni rilievi sono stati eseguiti a tavolino sulla base delle schede catastali. (vedi foto)

- **LOTTO 1 mappale 649 sub. 2:** consiste in due ampi locali ed uno di minor consistenza in corpo staccato, classificati come deposito e disposti su unico piano, in realtà il locale di minor superficie è stato unito al subalterno 3, ricavandone un'abitazione. Il corpo di maggior consistenza risulta inagibile, in quanto parte dei solai e della muratura portante sono crollati, impedendone anche l'accesso, mentre la minor porzione (locale in corpo staccato) come precedentemente riportato, è stata oggetto di intervento edilizio.
- **LOTTO 2 mappale 649 sub. 5:** consiste in locale classificato catastalmente come deposito, ma come descritto per il sub. 2, anche questo risulta inagibile, in quanto metà della struttura è crollata e la restante è pericolante e pertanto questa parte non verrà inserita nei conteggi delle superfici.
- **LOTTO 3 mappale 649 sub. 3:** catastalmente consiste in un garage posto al piano terra ed un locale di sgombero posto al piano primo. In realtà con un permesso in sanatoria del 2017, sia il piano terra che il primo sono stati trasformati in abitazione, inglobando un piccolo locale rappresentato nella planimetria del sub. 2. L'unità è composta

al piano terra da una cucina ed un soggiorno, in quest'ultimo locale è posta una scala di comunicazione con il piano primo composto da disimpegno, due camere ed un bagno. Tutte le pavimentazioni sono in monocottura, serramenti in legno con vetro semplice, non sono presenti protezioni esterne. Le murature sono in mattoni pieni, i solai in latero cemento. La copertura è formata dalla piccola e grossa orditura in legno con copertura in coppi. L'unica fonte di riscaldamento per entrambi i piani avviene mediante stufe a pellet; E' presente la luce e l'impianto idrico. L'unità non è collegata alla fognatura Comunale, ma dispone di biologica e pozzi perdenti. Gli interventi edilizi di ristrutturazione ad oggi risultano incompleti. Si precisa inoltre che la destinazione d'uso descritta precedentemente, non corrisponde alle tavole progettuali ed allo stato di fatto.

- **LOTTO 4 map. 649 sub. 4:** catastalmente consiste in un abitazione disposta su due livelli con adiacente locale cantina disposto su di un unico piano. Anche per la stessa unità vale quanto descritto precedentemente ai sub. 2 e 5, l'intera struttura risulta inagibile, in quanto parte del tetto è crollato, come pure i solai risultano in precarie condizioni, inoltre è mancante di pavimentazione e serramenti. Sono evidenti su diverse pareti verticali ed orizzontali segni di cedimento strutturale. Non è presente nessun impianto tecnologico funzionante.

IMMOBILE IN VOGHERA

- **LOTTO 5 MAP. 2418 SB. 21:** consiste in un appartamento posto al sesto piano con cantina al piano interrato, di un palazzo di otto piani fuori terra. Il condominio è denominato "Condominio ERETTEO II" I millesimi di proprietà corrispondono a 32,30/1000. Il condominio è dotato di un ascensore che collega tutti i piani ad eccezione del piano cantine. Le pavimentazioni dell'appartamento sono in graniglia colorata. In tutti gli ambienti sono presenti termosifoni in ghisa. I serramenti esterni sono in legno con vetri semplice e protetti da avvolgibili in plastica. Le porte interne in legno con specchiature, la porta d'accesso è blindata. Tutte le murature sono intonacate e tinteggiate, come pure i solai in latero cemento. I rivestimenti della cucina e del bagno sono in piastrelle di ceramica. È presente l'impianto citofonico. Risultano autonomi il consumo della luce e del gas cucina, mentre centralizzata l'acqua, il riscaldamento e la luce di tutte le parti comuni. Infine la cantina ha

finiture a rustico, la porta di accesso è in listoni. L'intero complesso si presenta in sufficienti condizioni.

TERRENI IN BORGORATTO MORMOROLO

- **LOTTO 6, foglio 9 mappale 143** - questo lotto comprende un terreno, che attualmente risulta coltivato a vigneto.
- **LOTTO 7, foglio 11 mappali 103-104-156**- questo lotto comprende tre terreni contigui tra loro, che attualmente risultano coltivati a Bosco e vigneto.
- **LOTTO 8, foglio 11 mappali 80-84**- questo lotto comprendono due terreni vicini tra loro, attualmente risultano a bosco.
- **LOTTO 9, foglio 12 mappale 56**- questo lotto comprende un terreno, attualmente risulta coltivato a vigneto.

TERRENI IN CASTEGGIO

- **LOTTO 10, foglio 4 mappali 10-100-352-140-141-4-138**- questo lotto comprende sette terreni contigui tra loro, attualmente risultano coltivati a prato e sono posti in prossimità del mappale 649, oggetto della presente relazione.
- **LOTTO 11, foglio 6 mappali 44-45**- questo lotto comprende due terreni contigui tra loro, attualmente risultano coltivati a prato.
- **LOTTO 12, foglio 6 mappali 10-13**- questo lotto comprende due terreni contigui tra loro, attualmente risultano coltivati a prato.
- **LOTTO 13, foglio 7 mappali 28-137**- questo lotto comprende due terreni contigui tra loro, attualmente risultano coltivati a prato.
- **LOTTO 14, foglio 7 mappali 20-133**- questo lotto comprende due terreni contigui tra loro, attualmente risultano coltivati a prato.

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

10. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- **10.1 Caratteristiche della zona: IMMOBILI IN CASTEGGIO** i fabbricati sono posti in via Della Pace, zona periferica del Comune di Casteggio. L'area su cui insistono le unità immobiliari, è classificata come "Area agricola di salvaguardia dell'abitato Art. 66" Il tessuto urbano è costituito in prevalenza da tipologie residenziali con attività commerciali nella zona e limitrofe; il traffico sulla via principale è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è insufficiente, mentre per le unità in oggetto essendo poste all'interno su di una strada a fondo chiuso, non vi sono problemi di parcheggio e di traffico. Il Comune è dotato dei principali servizi, quali stazione

ferroviaria, linea autobus, supermercati, negozi al dettaglio, bar, ristoranti e scuole. Le strade provinciali sono facilmente raggiungibili.

APPARTAMENTO IN VOGHERA: L'area su cui sorge il complesso è posta in zona centrale ed è classificata come "Ambiti residenziali del centro storico". Il tessuto urbano è costituito prevalentemente da tipologie residenziali con immobili plurifamiliari in fregio alla via e limitrofe con negozi commerciali. Il traffico è particolarmente sostenuto e la dotazione di parcheggi è insufficiente. I principali servizi, quali stazione ferroviaria (Voghera), linea autobus e strade provinciali, sono facilmente raggiungibili. Voghera inoltre offre servizi quali: scuole, supermercati, negozi al dettaglio, bar, ristoranti.

TERRENI IN BORGORATTO MORMOROLO:

- Il mappale 143 del foglio 9, ricade in aree agricole di pregio.
- I mappali 103-104-156 del foglio 11, ricadono in Zona classificata a Bosco.
- I mappali 80-84 del foglio 11, ricadono in Zona classificata a Bosco.
- Il mappale 56 del foglio 12, ricade in area di consolidamento dei caratteri naturalistici

TERRENI IN CASTEGGIO:

- i mappali 138-4-141-140-100 del foglio 4, ricadono in Aree agricole di salvaguardia dell'abitato art. 66.
- i mappali 352-10 del foglio 4, in parte ricadono in Aree agricole di salvaguardia dell'abitato art. 66, ed in parte in aree agricole di rispetto dei principali corsi d'acqua art. 63.3.
- i mappali 44-45 del foglio 6, ricadono in aree soggette a limitazioni per ragioni di natura geologica ed idrogeologica, e precisamente in classe 3 (consistenti limitazione) per la maggior parte ed in classe 2 (modeste limitazioni) per una piccola parte, inoltre sul map. 45 è segnalato il passaggio di elettrodotto e metanodotto con relative fascia di rispetto.
- i mappali 10-13 del foglio 6, ricadono in ambito di trasformazione ATP15.
- i mappali 28-137 del foglio 7, ricadono in aree soggette per limitazioni per ragioni di natura geologica ed idrogeologica, e precisamente in classe 2 (modeste limitazioni) ed una parte in fascia di rispetto delle infrastrutture ferroviarie.
- i mappali 20-133 del foglio 7, ricadono in aree agricole di salvaguardia dell'abitato art. 66, sul mappale 20 è segnalato il passaggio di elettrodotto con relativa fascia di rispetto.

- **10.2** Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: **Casteggio** è ben dotata di mezzi pubblici di trasporto, quali autobus di linea e stazione ferroviaria, i caselli autostradali più vicini sono quelli di Broni/Stradella e Casteggio/Casatisma.

Voghera, è ben dotata di mezzi pubblici di trasporto, quali autobus di linea e stazione ferroviaria, i caselli autostradali più vicini sono quelli di Casei Gerola (Milano/Torino) Km. 7 e Casatisma (Torino/Piacenza) Km. 15.

11 - STATO DI POSSESSO:

Al momento del mio sopralluogo, effettuato in data 11.05.2019 e nei giorni successivi, le unità poste nel Comune di **Casteggio** e più precisamente in via Della Pace 28 riguardanti: deposito C/2 censito al map. 649 sub. 2. - deposito C/2 censito al map. 649 sub. 5 - garage C/6 censito al map. 649 sub 3 - unità abitativa A/4 censita al map. 649 sub. 4, risultano **OCCUPATE** con regolare contratto d'affitto registrato a ***** il ***** al n. **** serie **, tale contratto è intestato ai signori ***** e *****. Mentre l'appartamento A/2 censito al map. 2418 sub. 21 e posto in **Voghera**, Piazza San Bovo 28, seppur occupato dalla signora ***** , risulta **LIBERO** in quanto il contratto è stato registrato a ***** il ***** al n. **** serie **, mentre la notifica agli esecutati risale al 01 e 08 agosto 2018, data antecedente alla registrazione e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura.

Infine per i terreni posti in Borgoratto Mormorolo e Casteggio, dopo ricerche presso Agenzia delle Entrate di Voghera, avvenuto in data 05.06.2019, risulta solo in parte traccia delle registrazioni (vedi allegato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate:

TERRENI IN BORGORATTO MORMOROLO

- **foglio 9 mappale 143** - attualmente risulta in uso al signor ***** con contratto registrato il ***** al n. ***** serie **. Tale contratto risulta registrato dopo la data di notifica del pignoramento e pertanto **LIBERO**, in quanto non vi è traccia di un eventuale rinnovo.
- **foglio 11 mappali 103-104-156**- attualmente risultano in uso a terzi, ma non è stato reperito nessun contratto registrato e pertanto **LIBERI**.
- **foglio 11 mappali 80-84**- attualmente risultano in uso a terzi, ma non è stato reperito nessun contratto registrato e pertanto **LIBERI**.
- **foglio 12 mappale 56**- attualmente risulta in uso a terzi, ma non è stato reperito nessun contratto registrato e pertanto **LIBERI**.

TERRENI IN CASTEGGIO

- **foglio 4 mappali 10-100-352-140-141-4-138**- attualmente risultano in uso a terzi, ma non è stato reperito nessun contratto registrato e pertanto **LIBERI**.

Tutti mappali qui sotto riportati e appartenenti al foglio 6 e 7. risultano coltivati e menzionati nel contratto di seguito descritto oltre ad altri non oggetto di procedura. Il contratto risulta registrato a ***** il ***** al n. ***** serie ** e intestato a ***** , pertanto **OPPONIBILE**.

- **foglio 6 mappali 44-45;**

- foglio 6 mappali 10-13;
- foglio 7 mappali 28-137;
- foglio 7 mappali 20-133;

12 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di Voghera. Tale accertamento è avvenuto il giorno 14.05.2019 con i Repertori aggiornati al 14.05.2019

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

12.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna inerente all'atto di pignoramento

12.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

12.1.3. Atto di vincolo urbanistico: non riscontrati, in merito alle unità in oggetto.

12.1.4. Servitù:

- Vedi atti e successioni.

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

13.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma notaio Accolla Francesco Girolamo del ***** n. ***** per complessive €. 500.000,00 a garanzia di un capitale di €. 200.000,00 tra gli altri sui beni oggetto della presente procedura a

rispettive quote di proprietà.

- Ipoteca giudiziale iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia del ***** n. **** per complessive €. 501.413,79 a garanzia di un capitale di €. 501.413,79 sui beni oggetto della presente procedura a favore della **Banca Intesa Sanpaolo – S.p.A.** sede in Torino (TO) - c.f.: 00799960158 contro OMISSIS e OMISSIS per le loro rispettive quote di proprietà.
- Ipoteca Giudiziale iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia il ***** n.

**** per complessive €. 250.000,00 a garanzia di un capitale di €. 163.834,60 sui beni oggetto della presente procedura a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** sede in Siena e domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni, 3 c.f.: 00884060526 contro ***** con sede in *****, c.f.: ***** per la quota intera del diritto di proprietà, ma su beni non oggetto della presente procedura e contro **OMISSIS** per le sue relative quote di proprietà sui beni oggetto della presente procedura a lui spettanti.

- Ipoteca giudiziale iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** in forza decreto ingiuntivo del Tribunale di Pavia del ***** n. ** per la complessiva somma di €. 262.410,60 a garanzia di un capitale di €. 262.410,60 sui beni oggetto della presente procedura a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede in Siena c.f.: 00884060526 e domicilio ipotecario eletto c/o avv. Fabio Pedrazzini in Pavia C.so Cavour 40 contro **OMISSIS** per le sue relative quote di proprietà sui beni oggetto della presente procedura a lei spettanti.

13.2.2. Pignoramenti:

- atto esecutivo trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data ***** al n. ***** di rep. su tutti i beni oggetto della presente procedura, a favore di **Penelope SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) c.f.: 04934510266 contro **OMISSIS** e **OMISSIS** per le loro rispettive quote di proprietà.

14 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

14.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

BENI IN CASTEGGIO - via Della Pace 18

L'edificazione delle unità oggetto della presente procedura risalgono a prima degli anni 50. Nel 2017 è stata inoltrata presso il Comune di Casteggio una pratica in sanatoria per interventi di manutenzione straordinaria, tali interventi riguardano il sub. 3 e parte del sub. 2. Visionate le tavole progettuali ho riscontrato che il piano terra è stato rappresentato come locale di sgombero, in realtà è utilizzato come cucina e soggiorno, tale intervento non è contemplato dalle norme urbanistiche in quanto l'altezza interna di cm. 228 non rispetta le norme igienico sanitarie, mentre al piano primo il locale classificato come

cucina viene utilizzato come camera. Pertanto ritengo sia necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi.

BENI IN VOGHERA – Piazza San Bovo 28

Non avendo potuto recuperare la concessione edilizia originale, ho fatto riferimento alle schede catastali che risalgono agli anni 50, e dopo i rilievi effettuati, ho riscontrato delle piccole difformità interne riguardo alla dimensione dei singoli ambienti, nessuna alla loro distribuzione.

14.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

BENI IN CASTEGGIO:

Le schede catastali **IDENTIFICANO** l'attuale consistenza delle unità immobiliari. Difforme quella del sub. 3 e 2. Si consiglia per una eventuale e futura vendita di modificare le schede ai sub. 2 e 3.

BENI IN VOGHERA:

La scheda catastale **IDENTIFICA** l'attuale distribuzione interna dell'unità abitativa, con la sola eccezione che alcune dimensioni interne dei locali risultano leggermente diverse.

14.3.3. Intestazione:

- L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** gli attuali proprietari;

15. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Immobili in Casteggio:

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

Altre spese: *nessuna.*

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

Immobili in Voghera:

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

Spese condominiali insolute alla data della perizia riguardanti le ultime due gestioni: *nessuna*

Altre spese: *nessuna.*

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

16. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

17. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

Riguardo ai terreni posti in Comune di Casteggio censiti a catasto terreni foglio 6 mappale 44 e 45

- Anteriormente al ventennio i terreni risultavano già essere di proprietà del signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota 1/1 di piena proprietà, lo stesso in atto si dichiara di stato civile libero, per acquisto fattone in forza di atto notaio Accolla Francesco Girolamo in data ***** n. ***** di rep. registrato a ***** il ***** al n. **** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Casteggio censiti a catasto terreni foglio 4 map. 352 – foglio 7 mappali 133-137-28.

- Anteriormente al ventennio i terreni risultavano già essere di proprietà dei signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/1 usufrutto e di ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/1 della nuda proprietà, gli stessi in atto si dichiarano di stato civile libero, per acquisto fattone in forza di atto notaio Accolla Francesco Girolamo in data ***** n. ***** di rep. registrato a ***** il ***** al n. **** serie ** e trascritto a ***** il ***** ai nn. *****;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Borgoratto Marmorolo censiti a catasto terreni foglio 11 mapp. 103-104-156-80-84 + foglio 12 map. 56 + foglio 9 map. 143.

- Anteriormente al ventennio i terreni risultavano già essere di proprietà dei signori **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/2 di piena proprietà (bene personale) e di **OMISSIS** nata ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/2 di piena proprietà (bene personale) a loro pervenuti in virtù di successione di ***** nata a ***** il ***** ed ivi deceduta il ***** giusta denuncia registrata il ***** n. **

vol. *** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****,
regolata da testamento a firma del notaio Accolla Francesco
Girolamo del ***** rep. ***** registrato il ***** al
n. **** vol. *** e relativa accettazione di eredità con adesione a
disposizione testamentaria del notaio Francesco Girolamo Accolla del
***** n. ***** di rep. e trascritta a ***** il
***** ai nn. *****, con la quale i signori **OMISSIS** e
OMISSIS ricevono la quota di 1/2 di nuda proprietà ciascuno ed a
***** nato a ***** il ***** la quota di 1/1 di
usufrutto, diritto successivamente consolidato a favore di **OMISSIS** e
OMISSIS per la morte di ***** deceduto il *****;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Casteggio censiti a catasto terreni foglio
4 map. 138 + foglio 6 mapp. 10-13.

- al ventennio i terreni risultavano già essere di proprietà dei signori
OMISSIS nato a ***** il ***** c.f.: ***** per
la quota di 1/2 di piena proprietà (bene personale) e di **OMISSIS** nata
***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/2
di piena proprietà (bene personale) a loro pervenuti in virtù di
successione di ***** nata a *****
e deceduta il ***** , giusta denuncia registrata il *****
n. ** vol. *** e trascritta a ***** il ***** ai nn.
***** . Alla signora ***** , quanto sopra è pervenuto in
virtù di titoli anteriori al ventennio;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Casteggio censiti a catasto terreni foglio
4 mapp. 10-100-140-141-4 ed ai fabbricati censiti a catasto fabbricati foglio 4
map. 649 sub. 2/3/4/5.

- Anteriormente al ventennio i beni sopra descritti risultavano già essere
di proprietà dei signori **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.:
***** per la quota di 2/3 di piena proprietà (bene
personale) e di **OMISSIS** nata ***** il ***** c.f.:
***** per la quota di 1/3 di piena proprietà (bene
personale) a loro pervenuti per una parte in virtù di successione di
***** nato il ***** e deceduto il ***** ,
giusta denuncia registrata il ***** n. * vol. *** e trascritta a
***** il ***** ai nn. ***** , regolata da testamento
a firma del notaio Cannizzaro del ***** , registrato il *****
al n. *** vol. *** , con la quale i signori **OMISSIS** e **OMISSIS** ricevono la
quota di 2/3 e 1/3 di nuda proprietà ed a ***** la quota di 1/1

di usufrutto, diritto successivamente consolidato a favore di **OMISSIS** e **OMISSIS** per la morte di ***** deceduto il *****.

Riguardo al terreno posti in Comune di Casteggio censito a catasto terreni foglio 7 map. 20 ed il fabbricato posto in Comune di Voghera censito a catasto fabbricati foglio 45 map. 2418 sub. 28.

- al ventennio le unità su riportate risultavano già essere di proprietà dei signori **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 7/12 di piena proprietà (bene personale) e di **OMISSIS** nata ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 5/12 di piena proprietà (bene personale) a loro pervenuti in parte per successione di ***** nata a ***** il ***** e deceduta il ***** , giusta denuncia registrata il ***** n. ** vol. ** e trascritta a ***** il ***** ai nn. ***** , con la quale i signori **OMISSIS** e **OMISSIS** ricevono la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno del terreno e dell'unità immobiliare. Alla signora ***** , quanto sopra è pervenuto in virtù di titoli anteriori al ventennio ed in parte con successione di ***** nato il ***** e deceduto il ***** , giusta denuncia registrata il ***** n. * vol. ** e trascritta a ***** il ***** ai nn. ***** , regolata da testamento a firma del notaio Cannizzaro del ***** , registrato il ***** al n. ** vol. ** , con la quale i signori **OMISSIS** e **OMISSIS** ricevono la quota di 1/3 e 1/6 di piena proprietà.

18. PRATICHE EDILIZIE:

Consultato l'Ufficio Tecnico di Casteggio e Voghera, è emersa solo una pratica edilizia riguardante le unità poste in Casteggio:

CONCESSIONI EDILIZIE IMMOBILI IN CASTEGGIO via Della Pace 18

- Permesso di costruire in sanatoria n. 1/17 del 07.02.2017 prot. n. 1674-17/1924 – per opere di manutenzione straordinaria in sanatoria, tale pratica risulta intestata a *****.

CONCESSIONI EDILIZIE IMMOBILE IN VOGHERA Piazza San Bovo

Le costruzioni risalgono agli anni 50.

- La pratica originaria non è stata recuperata.

19 – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI: FABBRICATI E TERRENI

IMMOBILI IN CASTEGGIO

- LOTTO 1 – map. 649 sub. 2

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- LOTTO 2 – map. 649 sub. 5
- LOTTO 3 – map. 649 sub. 3
- LOTTO 4 – map. 649 sub. 4

ASTE GIUDIZIARIE® IMMOBILI IN VOGHERA



- LOTTO 5 – map. 2418 sub. 21

TERRENI IN BORGORATTO MORMOROLO

- LOTTO 6 – foglio 9 map. 143 – totale superficie mq. 2.819
- LOTTO 7 – foglio 11 mapp. 103-104-156 – totale superficie mq. 2.803
- LOTTO 8 – foglio 11 mapp. 80-84 – totale superficie mq. 2.183
- LOTTO 9 – foglio 12 map. 56 – totale superficie mq. 872



TERRENI IN CASTEGGIO

- LOTTO 10 – foglio 4 mapp. 10-100-352-140-141-4-138 – totale superficie mq. 61.822
- LOTTO 11 – foglio 6 mapp. 44-45 – totale superficie mq. 27.091
- LOTTO 12 – foglio 6 mapp. 10-13 – totale superficie mq. 14.057
- LOTTO 13 – foglio 7 mapp. 28-137 – totale superficie mq. 13.538
- LOTTO 14 – foglio 7 mapp. 20-133 – totale superficie mq. 25.020



DESCRIZIONE – SUPERFICI DELLE UNITA' RESIDENZIALI + ACCESSORI

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
CASTEGGIO			
map. 649 sub. 2			
Deposito 1 PT	58.86	N/E/O	Pessime
Deposito 2 PT	58.86	S/E/O	Pessime
Deposito 3 PT legato al sub. 2	*****	*****	*****
Map. 649 sub. 5			
Deposito PT	62.64	Sud	Pessime
Map. 649 sub. 3			
Locale PT	16.63	S/E	Sufficienti
Locale PT	33.00	N/E/O	Sufficienti
Camera P1	13.83	Est	Sufficienti
Disimpegno P1	7.49	Ovest	Sufficienti
Bagno P1	6.21	Est	Sufficienti
Camera P1	16.06	S/E	Sufficienti



Map. 649 sub. 4			
Locale 1 PT	16.00	Sud	Pessime
Ingr. + scala PT	8.40	Sud	Pessime
Locale 2 PT	13.00	Sud	Pessime
Locale 3 PT	6.76	Nord	Pessime
Locale 4 PT	14.00	Sud	Pessime
Locale vano scala	3.60	Sud	Pessime
Cantina PT	60.00	N/E/O	Pessime
Portico PT	14.10	N/O	Pessime
Locale 7 P1	18.00	Sud	Pessime
Locale 8 P1	21.60	Sud	Pessime
Locale 9 P1	8.00	Sud	Pessime
Locale 10 P1	18.00	Sud	Pessime
Locale 11 P1	10.00	Ovest	Pessime
Voghera			
Map. 2418 sub. 21			
Ingresso	2.91	Interna	Sufficienti
Corridoio	6.30	Interna	Sufficienti
Disimpegni	4.87	Interna	Sufficienti
Studio	12.96	Ovest	Sufficienti
Bagno	6.00	Ovest	Sufficienti
Camera	14.70	N/O	Sufficienti
Camera	10.10	Nord	Sufficienti
Soggiorno	13.92	N/E	Sufficienti
Cucina	5.22	Est	Sufficienti
Balconi	7.18	E/O	Sufficienti
Cantina	6.78	Est	Pessime

SUPERFICI LORDE e altezze interne

Superficie lorda map. 649 sub. 2 mq. 130.50

- Altezza interna cm. non verificabile

Superficie lorda map. 649 sub. 3 mq. 123.20

- Altezza interna cm. 228 - 280

Superficie lorda map. 649 sub. 4 mq. 257.19

- Altezza interna cm. 300

Superficie lorda map. 649 sub. 5 mq. 69.60

- Altezza interna cm. 500

Superficie lorda map. 2418 sub. 21 abitazione mq. 88.83

Superficie lorda map. 2418 sub. 21 accessori mq. 14.88

- Altezza interna cm. 300 - 250

SUPERFICI CALPESTABILI

Superficie calpestabile map. 649 sub. 2 mq. 117.72

Superficie calpestabile map. 649 sub. 3 mq. 93.22

Superficie calpestabile map. 649 sub. 4 mq. 211.46

Superficie calpestabile map. 649 sub. 5 mq. 62.64

Superficie calpestabile map. 2418 sub. 21 mq. 90.94

CALCOLO SUPERFICIE RIDOTTA ACCESSORI

mq. 7.18 x 30% ...= mq. 2.15

mq. 7.70 x 25% ...= mq. 1.95

totale mq. 4.10

Superficie commerciale complessiva:

130.50 + 69.60 + 123.20 + 257.19 + 88.83 + 4.10 = mq. 673.42

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

- abitazione al 100%
- locali deposito al 100%
- accessori di pertinenza al 25% - 30%

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

ACCESSORI (catastalmente distinti): vedi schede allegate.

20 - CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto

❖ Caratteristiche del fabbricato

Le caratteristiche del fabbricato sono state descritte ai punti 3 e 9;

❖ Componenti edilizie alloggio

Le componenti edilizie del fabbricato sono state descritte ai punti 3 e 9;

❖ Caratteristiche impianti

Le caratteristiche degli impianti sono state descritte ai punti 3 e 9;

CASTEGGIO

La distribuzione interna dei locali ad uso residenziale, l'arrieggiamento e la funzionalità sono da considerarsi sufficienti, come pure lo stato di manutenzione, PESSIME invece quello delle strutture in corpo staccato e comprese nel map. 649.

VOGHERA

La distribuzione interna dei locali ad uso residenziale, l'arrieggiamento e la funzionalità sono da considerarsi sufficienti, come pure lo stato di manutenzione, PESSIME invece quelle della cantina.

21. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

21.1. Criteri di stima

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

21.2. Fonti d'informazione

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

21.3. Valutazione delle superfici distinte per mappali e coefficienti ridotti:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N.B. Sia per i terreni a prato che vigneti si è considerato un valore medio di €. 2.000,00 alla pertica , anche se su alcuni appezzamenti di ridotte dimensioni, gravano dei vincoli come descritto al punto 10. Mentre per quelli a bosco si è considerato un valore di €. 600,00 alla pertica.

Calcolo superficie al mq.

- €. 2.000,00 : mq. 654 = €. 3.058 al mq.

- €. 600 : mq. 654 = €. 0,917 al mq.

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

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
CASTEGGIO				
LOTTO 1 Map. 649 sub. 2	mq. 130.50	€. 100,00	*****	€. 13.050,00
LOTTO 2 Map. 649 sub. 5	mq. 69.60	€. 150,00	*****	€. 10.440,00
LOTTO 3 Map. 649 sub. 3	mq. 123.20	€. 600,00	*****	€. 73.920,00
LOTTO 4 Map. 649 sub. 4	mq. 257.19	€. 250,00	*****	€. 64.297,50
VOGHERA				
LOTTO 5 Map. 2418 sub. 21	mq. 103.71	€. 900,00	compresi	€. 93.339,00
BORGORATTO MORMOROLO				
LOTTO 6 vedi punto 19 Terreni	mq. 2.819	€. 3,058	*****	€. 8.620,50
LOTTO 7 vedi punto 19 Terreni	mq. 2.803	€. 0,917	*****	€. 2.570,35
LOTTO 8 vedi punto 19 Terreni	mq. 2.183	€. 0,917	*****	€. 2.001,81
LOTTO 9 vedi punto 19 Terreni	mq. 872	€. 3,058	*****	€. 2.666,58
CASTEGGIO				

l'individuazione dei mappali è riportata al punto 19				
LOTTO 10				
Terreni	mq. 61.822	€. 3,058	*****	€. 189.051,68
LOTTO 11				
Terreni	mq. 27.091	€. 3,058	*****	€. 82.844,28
LOTTO 12				
Terreni	mq. 14.057	€. 3,058	*****	€. 42.986,31
LOTTO 13				
Terreni	mq. 13.538	€. 3,058	*****	€. 41.399,20
LOTTO 14				
Terreni	mq. 25.020	€. 3,058	*****	€. 76.511,16

Valore complessivo dei lotti: €. 703.698,37 (Euro
settecentotremilaseicentonovantotto/37)

- Quote in carico ad entrambi gli esecutati per le loro rispettive quote

Valore della quota di 1000/1000: €. 523.129,59 (Euro
cinquecentoventitremilacentocinquante/59)

- Quota in carico al solo [REDACTED]

Valore della quota di 1000/1000: €. 82.844,28 (Euro
ottantaduemilaottocentoquarantaquattro/28)

- Quota in carico al solo [REDACTED]

per usufrutto, valore della quota 1/1 €.
novantasettemilasettecentoventiquattro/50) 97.724,50 (Euro

21.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. €. 105.554,75

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti fabbr. in Casteggio €. 5.000,00

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale per

le unità in Casteggio

€. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale per

le unità in Voghera

€. 0,00

Riduzione forfettaria (10%) del valore di vendita sulle unità

occupate in Casteggio, calcolato su €. 161.707,50

€. **16.170,75**

21.5. Prezzo base d'asta

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

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: €. **576.972,87**

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

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

Gambolò

Il C.T.U

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo