

ARCHITETTO MARCO COSTA

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia  
Via Antonio Gramsci 11 - Casleggio (PV)  
347 4371189 - 0383 1938288  
c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186  
mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE **TRIBUNALE DI PAVIA**  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 121 / 2024 R.G.ES.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

creditore procedente

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Claris Appiani**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI**

**TERRENI IN CAVA MANARA E TRAVACÒ SICCOMARIO PV**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONCLUSIONI DEFINITIVE****- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Oggetto dell'esecuzione sono appezzamenti di terreni a varia destinazione (risaia, seminativi) posti in parte nel Comune di Cava Manara in parte nel Comune di Travacò Siccomario nella provincia di Pavia.

Per una migliore identificazione dei cespiti i terreni sono stati raggruppati in base al Comune di appartenenza; più precisamente il compendio è composto da 28 appezzamenti di terreni in Cava Manara e 14 in Travacò Siccomario per un totale di 42.

**Nota:** sulla relazione notarile vengono indicati un numero totale di 45, differente dai 42 inseriti nel contratto di mutuo e nel pignoramento immobiliare; la differenza è dovuta al fatto che alcuni terreni, più precisamente i terreni in Cava Manara censiti al foglio 8 mappale 150 e nel comune di Travacò Siccomario censiti al foglio 7 mappali 2 e 196 sono composti ciascuno da due porzioni (AA - AB), direttamente collegata a due diverse "qualità" degli stessi in un unico mappale.

NUM	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	ETTARI	ARE	CA	MQ
1	CAVA MANARA	8	178	RISAIA		46	73	4.673
2		8	139	RISAIA		41	47	4.147
3		8	192	SEM IRR		7	51	751
4		8	194	RISAIA		41	9	4.109
5		8	258	SEM IRR		40	25	4.025
6		8	259	SEM IRR		3	67	367
7		8	430	RISAIA		16	17	1.617
8		8	431	RISAIA		3	18	318
9		8	144	SEMINATIVO		44	43	4.443
10		8	171	SEMINATIVO IRR	2	53	20	25.320
11		8	49	BOSCO ALTO		3	41	341
12		8	156	SEMINATIVO		24	11	2.411
13		8	190	SEMINATIVO		27	78	2.778
14		8	63	BOSCO ALTO		1	86	186
15		8	98	SEMINATIVO		3	75	375
16		8	99	SEM IRR		66	0	6.600
17		8	101	SEMINATIVO		4	2	402
18		8	110	SEMINATIVO		35	70	3.570
19		8	138	RISAIA		35	48	3.548
20		8	140	RISAIA		35	32	3.532
21		8	143	SEMINATIVO		11	49	1.149
22		8	145	SEMINATIVO		9	78	978
23		8	150 AA	SEMINATIVO		13	0	1.300
		8	150 AB	SEM ARB		1	2	102
24		8	200	SEMINATIVO		35	69	3.569
25	8	201	RISAIA		35	47	3.547	

26		8	202	SEMINATIVO		35	33	3.533
27		8	203	SEMINATIVO		11	48	1.148
28		8	204	SEMINATIVO		9	78	978
1	TRAVACO' SICCOMARIO	6	52	RISAIA		24	88	2.488
2		6	53	RISAIA		52	80	5.280
3		6	54	SEMINATIVO		6	89	689
4		7	14	RISAIA		22	32	2.232
5		7	15	RISAIA	3	36	30	33.630
6		7	95	RISAIA	1	64	50	16.450
7		7	350	SEM IRR ARB	1	30	43	13.043
8		7	497	RISAIA	2	0	45	20.045
9		7	74	SEM ARB		0	57	57
10		7	75	RISAIA		68	33	6.833
11		7	104	RISAIA		43	60	4.360
12		7	2 AA	SEM IRR		59	0	5.900
		7	2 AB	SEM IRR ARB		4	12	412
13		7	196 AA	SEM IRR ARB		6	81	681
	7	196 AB	RISAIA	1	26	0	12.600	
14	7	197	RISAIA		88	74	8.874	
Totale					Ha	Are	Ca	Mq
42					10	1214	1991	223.391

in mq		tot. Mq	
100.000	121.400	1.991	223.391

## **CRITICITÀ RILEVATE**

### **TERRENI PERTINENZIALI NON AGRICOLI**

Dall'analisi della documentazione catastale, e comunque solo dopo il sopralluogo, è emerso che due terreni, tra loro confinanti e di fatto costituenti un unico sedime, risultano essere dei mappali sui quali insiste la strada di accesso all'abitazione privata dei soggetti debitori posta in via Aliarolo 5 del Comune di Cava Manara; più precisamente i terreni individuati e censiti al foglio 8 mappali 49 e 63 sono di fatto "occupati" dalla strada di accesso all'unità immobiliare edificata sui confinanti mappali a Sud censiti ai numeri 320 e 323.

Di fatto pertanto tali terreni non risultano di fatto "agricoli" ma rientrano tra le pertinenze dell'abitazione.

Ai fini peritali l'individuazione del più probabile valore di tali terreni risulta di fatto molto complesso essendo, di fatto, porzioni di aree scoperte ad uso esclusivo dell'abitazione stessa tuttavia non oggetto di esecuzione: secondo la dottrina corrente il valore di aree scoperte, in questo caso pertinenziali, è direttamente collegato all'abitazione stessa e appare difficile stabilirne un congruo valore.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare un'indagine del più probabile valore di mercato di abitazioni con le stesse caratteristiche per disposizione, posizione e finiture ed attribuire il valore come dalle indicazioni delle

linee guida dell'Agenzia delle Entrate e dalle norme UNI correnti, considerandone la superficie catastale ragguagliata come da tabelle allegate.

**ESISTENZA CONTRATTO DI LOCAZIONE AGRARIA (Fondo rustico agevolato)**

Dalle interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate si riscontra la presenza di un contratto di locazione agrario stipulato tra la proprietà con terzo soggetto estraneo alla procedura, contratto registrato il 13/04/2017 – contratto di locazione n. 2827 serie 3T – con durata dal 01/01/2017 e scadenza il 31/12/2026.

Per tale criticità il sottoscritto ha già provveduto a comunicare con il G.E. per la quota del canone di locazione relativa ai soli terreni oggetto di esecuzione (deposito del 16/10/2024 -121-2024 VERIFICA LOCAZIONI).

**QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO**

Attuali proprietari:

gli immobili oggetto di esecuzione appartengono ai seguenti soggetti debitori con quota di proprietà come indicato a seguire e riportato in tabella:

Terreni in Cava Manara Foglio 8 Mappali 178 – 139 – 192 – 194 – 258 – 259 – 430 – 431 – 144 – 171:

Terreni in Travacò Siccomario Foglio 6 Mappali 52 – 53 – 54 – 14 – 15 – 95 – 350 – 497 – 74 – 75 – 104 – 2 – 196 – 197:

Terreni in Cava Manara Foglio 8 Mappali 49 – 156 – 190:

proprietà;

proprietà;

proprietà;

Terreni in Cava Manara Foglio 8 Mappali 63 – 98 – 99 – 101 – 110 – 138 – 140 – 143 – 145 – 150 – 200 – 201 – 202 – 203 – 204:

proprietà;

proprietà;

proprietà;

NUM		Fg	Mapp.	Qual.	Proprietà
1	Cava Manara	8	178	Risaia	
2		8	139	Risaia	
3		8	192	Sem Irr	
4		8	194	Risaia	
5		8	258	Sem Irr	
6		8	259	Sem Irr	
7		8	430	Risaia	
8		8	431	Risaia	
9		8	144	Seminativo	
10		8	171	Sem Irr	
11		8	49	Bosco alto	
12		8	156	Seminativo	
13		8	190	Seminativo	
14		8	63	Bosco alto	
15		8	98	Seminativo	
16		8	99	Sem Irr	
17		8	101	Seminativo	
18		8	110	Seminativo	
19		8	138	Risaia	
20		8	140	Risaia	
21		8	143	Seminativo	
22		8	145	Seminativo	
23		8	150AA	Seminativo	
24		8	150AB	Sem Arb	
25		8	200	Seminativo	
26		8	201	Risaia	
27		8	202	Seminativo	
28		8	203	Seminativo	
29	8	204	Seminativo		
1	Travacò Sicc.	6	52	Risaia	
2		6	53	Risaia	
3		6	54	Seminativo	
4		7	14	Risaia	
5		7	15	Risaia	
6		7	95	Risaia	
7		7	350	Sem Irr Arb	
8		7	497	Risaia	
9		7	74	Sem Arb	
10		7	75	Risaia	
11		7	104	Risaia	

12	7	2 AA	Sem Irr	
	7	2 AB	Sem Irr Arb	
13	7	196AA	Sem Irr Arb	
	7	196AB	Risaia	
14	7	197	Risaia	

### - CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

Si rileva Accettazione Tacita Di Eredità del 29/03/2018 a rogito ,  
presso il 12/04/2018 al n. 2215.

### - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/04/2018 - Registro Particolare 402 Registro Generale 3350

Pubblico ufficiale Repertorio 2113/1434 del 29/03/2018

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- A favore:

- Contro:

per le rispettive quote di proprietà;

L'ipoteca ricade correttamente sugli immobili oggetto di esecuzione per un Capitale di € 650.000,00 Tasso  
interesse annuo 1.474% oltre Spese per € 325.000,00 a fronte di un Totale di € 975.000,00 - Durata 15 anni;

- TRASCRIZIONE del 05/04/2024 - Registro Particolare 2480 Registro Generale 3165

Pubblico ufficiale Repertorio 725 del 07/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore:

- Contro:

nessuno per le rispettive quote di proprietà;

Il pignoramento ricade correttamente sulle proprietà oggetto di esecuzione come da tabelle inserite in relazione  
di stima.

## - STATO DI POSSESSO - SITUAZIONE LOCATIVA

## IN PARTE OCCUPATO

Dalle interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate si riscontra la presenza di un contratto di locazione agrario stipulato tra la proprietà sig. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ estraneo alla procedura, contratto registrato il

13/04/2017 – contratto di locazione n. 2827 serie 3T – con durata dal 01/01/2017 e scadenza il 31/12/2026.

Ai fini valutativi il sottoscritto terrà conto dell'esistenza del contratto di locazione limitatamente ai terreni oggetto di locazione.

Elenco immobili oggetto di contratto di locazione

COMUNE	Fg	Mapp	Ha	Are	Ca	Mq		
CAVA MANARA	8	178		46	73	4.673	PIGNORATO	
	8	127		5	75	575	ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO	
	8	139		41	47	4.147	PIGNORATO	
	8	171	2	53	20	25.320	PIGNORATO	
	8	192		7	51	751	PIGNORATO	
	8	194		41	9	4.109	PIGNORATO	
	8	228		13	15	1.315	ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO	
	8	229		4	97	497	ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO	
	8	258		40	25	4.025	PIGNORATO	
	8	259		3	67	367	PIGNORATO	
	8	430		16	17	1.617	PIGNORATO	
	8	431		3	18	318	PIGNORATO	
TRAVACO' SICCOMARIO	6	52		24	88	2.488	PIGNORATO	
	6	53		52	80	5.280	PIGNORATO	
	6	54		6	89	689	PIGNORATO	
	7	2 AA		59	0	5.900	PIGNORATO	
	7	2 AB		4	12	412	PIGNORATO	
	7	14		22	32	2.232	PIGNORATO	
	7	15	3	36	30	33.630	PIGNORATO	
	7	75		68	33	6.833	PIGNORATO	
	7	95	1	64	50	16.450	PIGNORATO	
	7	104		43	60	4.360	PIGNORATO	
	7	196 AA		6	81	681	PIGNORATO	
	7	196 AB	1	26	0	12.600	PIGNORATO	
	7	197		88	74	8.874	PIGNORATO	
	7	350		1	30	43	13.043	PIGNORATO
	7	497		2	0	45	20.045	PIGNORATO
			Ha	Are	Ca	Mq		
			10	800	1231	181.231		
			in mq			tot. Mq		
			100.000	80.000	1.231	181.231		

Tutti i terreni oggetto di esecuzione sono attualmente "a regime" con coltivazioni gestite dall'azienda agricola di famiglia e dal sig. T...

### - VALORE DEI BENI PIGNORATI

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli suesposti il sottoscritto ha valutato gli immobili come da tabelle a seguire nelle quali è già evidenziata la "Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà" mentre risulta già inserita la "svalutazione" dovuta alla presenza di canone di locazione per i singoli mappali oggetto della stessa.

LOTTO 1		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
11		8	49	Bosco alto		3	41	341		
14		8	63	Bosco alto		1	86	186		
								<b>527</b>		
								Superficie ragguagliata pari al 2%	1.300,00 €	<b>13.702,00 €</b>
								Riduzione del valore del 15%		-2.055,30 €
								Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:		<b>11.600,00 €</b>

LOTTO 2		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
12		8	156	Seminativo		24	11	2.411	4,20 €	10.126,20 €
								<b>2.411</b>		<b>10.126,20 €</b>
								Riduzione del valore del 15%		-1.518,93 €
								Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:		<b>8.600,00 €</b>

LOTTO 3		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
23		8	150 AA	Seminativo		13	0	1.300	4,20 €	5.460,00 €
		8	150 AB	Sem Arb		1	2	102	4,20 €	428,40 €
15		8	98	Seminativo		3	75	375	4,20 €	1.575,00 €
16		8	99	Sem Irr		66	0	6.600	4,20 €	27.720,00 €
17		8	101	Seminativo		4	2	402	4,20 €	1.688,40 €
								<b>8.779</b>		<b>36.871,80 €</b>
								Riduzione del valore del 15%		-5.530,77 €
								Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:		<b>31.300,00 €</b>



LOTTO 4				Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
18		8	110	Seminativo				35	70	3.570	4,20 €	14.994,00 €
24		8	200	Seminativo				35	69	3.569	4,20 €	14.989,80 €
13		8	190	Seminativo				27	78	2.778	4,20 €	11.667,60 €
22		8	145	Seminativo				9	78	978	4,20 €	4.107,60 €
28		8	204	Seminativo				9	78	978	4,20 €	4.107,60 €
9		8	144	Seminativo				44	43	4.443	4,20 €	18.660,60 €
27		8	203	Seminativo				11	48	1.148	4,20 €	4.821,60 €
21		8	143	Seminativo				11	49	1.149	4,20 €	4.825,80 €
										<b>18.613</b>		<b>78.174,60 €</b>
<i>Riduzione del valore del 15%</i>												-11.726,19 €
<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>												<b>66.400,00 €</b>

LOTTO 5				Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
8		8	431	Risaia				3	18	318	4,00 €	1.272,00 €
7		8	430	Risaia				16	17	1.617	4,00 €	6.468,00 €
20		8	140	Risaia				35	32	3.532	4,20 €	14.834,40 €
3		8	192	Sem Irr				7	51	751	4,00 €	3.004,00 €
26		8	202	Seminativo				35	33	3.533	4,20 €	14.838,60 €
6		8	259	Sem Irr				3	67	367	4,00 €	1.468,00 €
5		8	258	Sem Irr				40	25	4.025	4,00 €	16.100,00 €
2		8	139	Risaia				41	47	4.147	4,00 €	16.588,00 €
4		8	194	Risaia				41	9	4.109	4,00 €	16.436,00 €
19		8	138	Risaia				35	48	3.548	4,20 €	14.901,60 €
25		8	201	Risaia				35	47	3.547	4,20 €	14.897,40 €
10		8	171	Sem Irr	2			53	20	25.320	4,00 €	101.280,00 €
										<b>54.814</b>		<b>222.088,00 €</b>
<i>Riduzione del valore del 15%</i>												-33.313,20 €
<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>												<b>188.800,00 €</b>

LOTTO 6				Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
1	CAVA MANARA	8	178	Risaia				46	73	4.673	4,00 €	18.692,00 €
										<b>4.673</b>		<b>18.692,00 €</b>
<i>Riduzione del valore del 15%</i>												-2.803,80 €
<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>												<b>15.900,20 €</b>

LOTTO 7				Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
1	TRAVACO' SICCOMARIO	6	52	Risaia				24	88	2.488	4,00 €	9.952,00 €
2		6	53	Risaia				52	80	5.280	4,00 €	21.120,00 €
3		6	54	Seminativo				6	89	689	4,00 €	2.756,00 €
										<b>8.457</b>		<b>33.828,00 €</b>
<i>Riduzione del valore del 15%</i>												-5.074,20 €

<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>									<b>28.700,00 €</b>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------

LOTTO 8		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
12		7	2 AA	Sem Irr		59	0	5.900	4,00 €	23.600,00 €
		7	2 AB	Sem Irr Arb		4	12	412	4,00 €	1.648,00 €
								<b>6.312</b>		<b>25.248,00 €</b>
<i>Riduzione del valore del 15%</i>										<b>-3.787,20 €</b>
<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>									<b>21.500,00 €</b>	

LOTTO 9		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
13		7	196 AA	Sem Irr Arb		6	81	681	4,00 €	2.724,00 €
		7	196 AB	Risaia	1	26	0	12.600	4,00 €	50.400,00 €
								<b>13.281</b>		<b>53.124,00 €</b>
<i>Riduzione del valore del 15%</i>										<b>-7.968,60 €</b>
<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>									<b>45.100,00 €</b>	

LOTTO 10		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
14		7	197	Risaia		88	74	8.874	4,00 €	35.496,00 €
7		7	350	Sem Irr Arb	1	30	43	13.043	4,00 €	52.172,00 €
8		7	497	Risaia	2	0	45	20.045	4,00 €	80.180,00 €
5		7	15	Risaia	3	36	30	33.630	4,00 €	134.520,00 €
4		7	14	Risaia		22	32	2.232	4,00 €	8.928,00 €
								<b>117.010</b>		<b>311.296,00 €</b>
<i>Riduzione del valore del 15%</i>										<b>-46.694,40 €</b>
<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>									<b>264.600,00 €</b>	

LOTTO 11		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
9		7	74	Sem Arb		0	57	57	4,20 €	239,40 €
10		7	75	Risaia		68	33	6.833	4,00 €	27.332,00 €
6		7	95	Risaia	1	64	50	16.450	4,00 €	65.800,00 €
11		7	104	Risaia		43	60	4.360	4,00 €	17.440,00 €
								<b>27.700</b>		<b>110.811,40 €</b>
<i>Riduzione del valore del 15%</i>										<b>-16.621,71 €</b>
<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>									<b>94.200,00 €</b>	

<i>Totale valore lotti base asta</i>									<b>776.600,00 €</b>
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------------

**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al num. 1199 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Pavia è stato nominato in data 09/05/2024 dal G.E. Dott.ssa Francesca Claris Appiani per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Cava Manara e Travacò Siccomario (PV). Il sottoscritto in data 10/05/2024 dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento trasmesso in via telematica PCT.

**OPERAZIONI PERITALI**

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto;
- ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Cava Manara e Travacò Siccomario – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Le operazioni peritali con sopralluogo dell'immobile sono iniziate in data 24/09/2024; in tale data è stato possibile prendere contatto con il soggetto debitore e procedere all'individuazione dei terreni siti in Cava Manara e Travacò Siccomario.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Oggetto dell'esecuzione sono appezzamenti di terreni a varia destinazione (risaia, seminativi) posti in parte nel Comune di Cava Manara in parte nel Comune di Travacò Siccomario nella provincia di Pavia.

Per una migliore identificazione dei cespiti i terreni sono stati raggruppati in base al Comune di appartenenza; più precisamente il compendio è composto da 28 appezzamenti di terreni in Cava Manara e 14 in Travacò Siccomario per un totale di 42.

**Nota:** sulla relazione notarile vengono indicati un numero totale di 45, differente dai 42 inseriti nel contratto di mutuo e nel pignoramento immobiliare; la differenza è dovuta al fatto che alcuni terreni, più precisamente i terreni in Cava Manara censiti al foglio 8 mappale 150 e nel comune di Travacò Siccomario censiti al foglio 7 mappali 2 e 196 sono composti ciascuno da due porzioni (AA - AB), direttamente collegata a due diverse "qualità" degli stessi in un unico mappale.

NUM	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	ETTARI	ARE	CA	MQ
1	CAVA MANARA	8	178	RISAIA		46	73	4.673
2		8	139	RISAIA		41	47	4.147
3		8	192	SEM IRR		7	51	751
4		8	194	RISAIA		41	9	4.109
5		8	258	SEM IRR		40	25	4.025
6		8	259	SEM IRR		3	67	367
7		8	430	RISAIA		16	17	1.617
8		8	431	RISAIA		3	18	318
9		8	144	SEMINATIVO		44	43	4.443
10		8	171	SEMINATIVO IRR	2	53	20	25.320
11		8	49	BOSCO ALTO		3	41	341
12		8	156	SEMINATIVO		24	11	2.411
13		8	190	SEMINATIVO		27	78	2.778
14		8	63	BOSCO ALTO		1	86	186
15		8	98	SEMINATIVO		3	75	375
16		8	99	SEM IRR		66	0	6.600
17		8	101	SEMINATIVO		4	2	402
18		8	110	SEMINATIVO		35	70	3.570
19		8	138	RISAIA		35	48	3.548
20		8	140	RISAIA		35	32	3.532
21		8	143	SEMINATIVO		11	49	1.149
22		8	145	SEMINATIVO		9	78	978
23		8	150 AA	SEMINATIVO		13	0	1.300
24		8	150 AB	SEM ARB		1	2	102
25		8	200	SEMINATIVO		35	69	3.569
26		8	201	RISAIA		35	47	3.547
27		8	202	SEMINATIVO		35	33	3.533
28		8	203	SEMINATIVO		11	48	1.148
	8	204	SEMINATIVO		9	78	978	
1	TRAVACO' SICCOMARIO	6	52	RISAIA		24	88	2.488
2		6	53	RISAIA		52	80	5.280
3		6	54	SEMINATIVO		6	89	689
4		7	14	RISAIA		22	32	2.232
5		7	15	RISAIA	3	36	30	33.630
6		7	95	RISAIA	1	64	50	16.450
7		7	350	SEM IRR ARB	1	30	43	13.043
8		7	497	RISAIA	2	0	45	20.045
9		7	74	SEM ARB		0	57	57
10		7	75	RISAIA		68	33	6.833
11		7	104	RISAIA		43	60	4.360
12		7	2 AA	SEM IRR		59	0	5.900

	7	2 AB	SEM IRR ARB		4	12	412
13	7	196 AA	SEM IRR ARB		6	81	681
	7	196 AB	RISAIA	1	26	0	12.600
14	7	197	RISAIA		88	74	8.874
Totale				Ha	Are	Ca	Mq
42				10	1214	1991	223.391
				in mq			tot. Mq
				100.000	121.400	1.991	223.391

## **CRITICITÀ RILEVATE**

### **TERRENI PERTINENZIALI NON AGRICOLI**

Dall'analisi della documentazione catastale, e comunque solo dopo il sopralluogo, è emerso che due terreni, tra loro confinanti e di fatto costituenti un unico sedime, risultano essere dei mappali sui quali insiste la strada di accesso all'abitazione privata dei soggetti debitori posta in via Aliarolo 5 del Comune di Cava Manara; più precisamente i terreni individuati e censiti al foglio 8 mappali 49 e 63 sono di fatto "occupati" dalla strada di accesso all'unità immobiliare edificata sui confinanti mappali a Sud censiti ai numeri 320 e 323.

Di fatto pertanto tali terreni non risultano di fatto "agricoli" ma rientrano tra le pertinenze dell'abitazione.

Ai fini peritali l'individuazione del più probabile valore di tali terreni risulta di fatto molto complesso essendo, di fatto, porzioni di aree scoperte ad uso esclusivo dell'abitazione stessa tuttavia non oggetto di esecuzione: secondo la dottrina corrente il valore di aree scoperte, in questo caso pertinentziali, è direttamente collegato all'abitazione stessa e appare difficile stabilirne un congruo valore.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare un'indagine del più probabile valore di mercato di abitazioni con le stesse caratteristiche per disposizione, posizione e finiture ed attribuire il valore come dalle indicazioni delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e dalle norme UNI correnti, considerandone la superficie catastale ragguagliata come da tabelle allegate.

### **ESISTENZA CONTRATTO DI LOCAZIONE AGRARIA (Fondo rustico agevolato)**

Dalle interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate si riscontra la presenza di un contratto di locazione agrario stipulato tra la proprietà sig.r. con terzo soggetto estraneo alla procedura, contratto registrato il 13/04/2017 – contratto di locazione n. 2827 serie 3T – con durata dal 01/01/2017 e scadenza il 31/12/2026.

Per tale criticità il sottoscritto ha già provveduto a comunicare con il G.E. per la quota del canone di locazione relativa ai soli terreni oggetto di esecuzione (deposito del 16/10/2024 -121-2024 VERIFICA LOCAZIONI).

### **INDIVIDUAZIONE IN LOTTI**

I terreni oggetto di esecuzione sono "sparsi" sul territorio agricolo tra Cava Manara e Travacò Siccomario; in alcuni casi i mappali su cui insistono sono confinanti tra loro ma in altri casi sono costituiti da una singola

particella o 2/3, circondati da sedimi di altra proprietà.

A fronte di questa situazione il sottoscritto ha ritenuto congruo suddividere i terreni in più lotti, accorpando quelli confinanti tra loro e individuando quelli che, confinanti con altre proprietà, possono essere messi in vendita migliorando le aspettative di alienazione a terzi.

**Si precisa quindi quanto segue:**

- i terreni in Cava Manara censiti al foglio 8 mappali 49 e 63, facenti parte del cortile dell'unità residenziale di via Aliarolo sono trattati a parte con valutazione differente essendo, di fatto, parte del cortile privato dell'abitazione (lotto 1);
- il terreno in Travacò Siccomario censito al foglio 7 mappale 2, considerato che risulta confinante con abitazioni di altra proprietà, viene trattato singolarmente (Lotto 2);
- alcuni terreni vengono messi in vendita o singolarmente in quanto non confinanti con sedimi oggetto di pignoramento (vedi Lotto 2 Cava Manara foglio 8 mappale 156, Lotto 6 Cava Manara mappale 178 e Lotto 9 Travacò Siccomario foglio 7 mappale 196) oppure, considerato il fatto che risultano confinanti, accorpati tra loro.

LOTTO 1		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale
11		8	49	Bosco alto		3	41	341
14		8	63	Bosco alto		1	86	186
								<b>527</b>

LOTTO 2		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale
12		8	156	Seminativo		24	11	2.411
								<b>2.411</b>

LOTTO 3		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale
23		8	150 AA	Seminativo		13	0	1.300
		8	150 AB	Sem Arb		1	2	102
15		8	98	Seminativo		3	75	375
16		8	99	Sem Irr		66	0	6.600
17		8	101	Seminativo		4	2	402
								<b>8.779</b>

LOTTO 4		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale
18		8	110	Seminativo		35	70	3.570
24		8	200	Seminativo		35	69	3.569
13		8	190	Seminativo		27	78	2.778
22		8	145	Seminativo		9	78	978
28		8	204	Seminativo		9	78	978

9		8	144	Seminativo	44	43	4.443
27		8	203	Seminativo	11	48	1.148
21		8	143	Seminativo	11	49	1.149
							<b>18.613</b>

LOTTO 5		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale
8		8	431	Risaia		3	18	318
7		8	430	Risaia		16	17	1.617
20		8	140	Risaia		35	32	3.532
3		8	192	Sem Irr		7	51	751
26		8	202	Seminativo		35	33	3.533
6		8	259	Sem Irr		3	67	367
5		8	258	Sem Irr		40	25	4.025
2		8	139	Risaia		41	47	4.147
4		8	194	Risaia		41	9	4.109
19		8	138	Risaia		35	48	3.548
25		8	201	Risaia		35	47	3.547
10		8	171	Sem Irr	2	53	20	25.320
								<b>54.814</b>

LOTTO 6		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale
1	CAVA MANARA	8	178	Risaia		46	73	4.673
								<b>4.673</b>

LOTTO 7		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale
1	TRAVACO' SICCOMARIO	6	52	Risaia		24	88	2.488
2		6	53	Risaia		52	80	5.280
3		6	54	Seminativo		6	89	689
								<b>8.457</b>

LOTTO 8		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale
12		7	2 AA	Sem Irr		59	0	5.900
		7	2 AB	Sem Irr Arb		4	12	412
								<b>6.312</b>

LOTTO 9		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale
13		7	196 AA	Sem Irr Arb		6	81	681
		7	196 AB	Risaia	1	26	0	12.600
								<b>13.281</b>

LOTTO 10		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale
----------	--	----	------	--	----	-----	----	--------

14	7	197	Risaia	88	74	8.874
7	7	350	Sem Irr Arb	1	30	13.043
8	7	497	Risaia	2	0	20.045
5	7	15	Risaia	3	36	33.630
4	7	14	Risaia		22	2.232
						<b>77.824</b>

LOTTO 11		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale
9		7	74	Sem Arb		0	57	57
10		7	75	Risaia		68	33	6.833
6		7	95	Risaia	1	64	50	16.450
11		7	104	Risaia		43	60	4.360
								<b>27.700</b>

Totale					Ha	Are	Ca	Mq
42					10	1214	1991	223.391
					in mq			tot. Mq
					100.000	121.400	1.991	223.391

### QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

#### Attuali proprietari:

gli immobili oggetto di esecuzione appartengono ai seguenti soggetti debitori con quota di proprietà come indicato a seguire e riportato in tabella:

Terreni in Cava Manara Foglio 8 Mappali 178 – 139 – 192 – 194 – 258 – 259 – 430 – 431 – 144 – 171:

Terreni in Travacò Siccomario Foglio 6 Mappali 52 – 53 – 54 – 14 – 15 – 95 – 350 – 497 – 74 – 75 – 104 – 2 – 196 – 197:

Terreni in Cava Manara Foglio 8 Mappali 49 – 156 – 190:

proprietà;

proprietà;

proprietà;

Terreni in Cava Manara Foglio 8 Mappali 63 – 98 – 99 – 101 – 110 – 138 – 140 – 143 – 145 – 150 – 200 – 201 – 202 – 203 – 204:





proprietà;

per la quota di 4/6 di

proprietà;

per la quota di 1/6 di

proprietà;

per la quota di 1/6 di



NUM		Fg	Mapp.	Qual.	Proprietà
1	Cava Manara	8	178	Risaia	
2		8	139	Risaia	
3		8	192	Sem Irr	
4		8	194	Risaia	
5		8	258	Sem Irr	
6		8	259	Sem Irr	
7		8	430	Risaia	
8		8	431	Risaia	
9		8	144	Seminativo	
10		8	171	Sem Irr	
11		8	49	Bosco alto	
12		8	156	Seminativo	
13		8	190	Seminativo	
14		8	63	Bosco alto	
15		8	98	Seminativo	
16		8	99	Sem Irr	
17		8	101	Seminativo	
18		8	110	Seminativo	
19		8	138	Risaia	
20		8	140	Risaia	
21		8	143	Seminativo	
22		8	145	Seminativo	
23		8	150AA	Seminativo	
		8	150AB	Sem Arb	
24		8	200	Seminativo	
25		8	201	Risaia	
26		8	202	Seminativo	
27		8	203	Seminativo	
28	8	204	Seminativo		
1	Travacò Sicc.	6	52	Risaia	
2		6	53	Risaia	
3		6	54	Seminativo	1



4	7	14	Risaia	
5	7	15	Risaia	
6	7	95	Risaia	
7	7	350	Sem Irr Arb	
8	7	497	Risaia	
9	7	74	Sem Arb	
10	7	75	Risaia	1/1
11	7	104	Risaia	
12	7	2 AA	Sem Irr	
	7	2 AB	Sem Irr Arb	
13	7	196AA	Sem Irr Arb	
	7	196AB	Risaia	
14	7	197	Risaia	1/1

#### Precedenti proprietari

I terreni oggetto di esecuzione sono pervenuti agli attuali proprietari sia in quota piena di proprietà sia in quota parte in virtù di più atti di compravendita e scritture notarili oltre successioni, rogati dall'anno 1986 all'anno 2000, più precisamente:

La signora \_\_\_\_\_ è divenne piena proprietaria dei terreni censiti in

- **Cava Manara foglio 8 mappale 178 e in Travacò Siccomario foglio 6 mappali 52 – 53 – 54**

in virtù di Atto di compravendita del 13/12/2000 a rogito \_\_\_\_\_ n. 36466, trascritto il 19/12/2000 al n. 7765 da potere di \_\_\_\_\_

- **Comune Travacò Siccomario: Foglio 7 mappali 2 - 196 – 197**

in virtù di Atto di compravendita del 31/10/2000 a rogito Nota \_\_\_\_\_ scritto il 28/11/2000 al n. 7238 da \_\_\_\_\_

- **Comune Travacò Siccomario: Foglio 7 mappali 74 – 75 - 104**

in virtù di Atto di compravendita del 12/02/2001 a rogito \_\_\_\_\_ n. 7619, trascritto il 21/02/2001 al n. \_\_\_\_\_

- **Comune Travacò Siccomario: Foglio 7 mappali 350 - 497**

In virtù di Atto di compravendita del 06/09/2000 a rogito \_\_\_\_\_ n. 27691 trascritto il 12/09/2000 al n. 5472 da \_\_\_\_\_

ciascuno per la propria quota di 1/3 di proprietà;

- **Comune Cava Manara: Foglio 8 mappali 139 – 192 – 194 – 258 – 259 – 430 (ex 196) – 431 (ex 196)**

in virtù di Atto di compravendita del 29/03/2001 a rogito Notaio

09/04/2001 al n. 2145 de

ciascuno per la propria quota di 1/3 di proprietà;

- **Comune Cava Manara: Foglio 8 mappale 171**

In virtù di Atto di compravendita del 26/11/1986 a r

06/12/1986 al n. 5062 di

11183 trascritto il

- **Comune Cava Manara: Foglio 8 mappale 144**

in virtù di Atto di compravendita del 19/02/1987 a rogito

18/03/1987 al n. 1568 da potere di

NDLCSR14S08I236U per la piena proprietà;

- **Comune Travacò Siccomario: Foglio 7 mappali 14 - 15 - 95**

In virtù di Atto di compravendita del 25/07/1996 a

30/07/1996 al n. 4355 da pot.

MZZMRA28A59C933D per la piena proprietà;

venne proprietaria della quota di 1/3 insieme al sig.

signor stante quota di 1/3 ciascuno dei terreni censiti in

- **Cava Manara: Foglio 8 mappali 49 - 159 - 190;**

in virtù di Successione in morte c

preceduto il

presentata all'Ufficio del Registro di Pavia il 21/10/2010 al n. 1096/9990, trascritta a Vigevano il

19/01/2011 al n. 294, integrata con dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Pavia il 05/01/2017 al n.

8/9990, trascritta a Vigevano il 27/02/2017 al n. 1158;

NOTA

Il suindicato divenne proprietario dei cespiti in virtù di successione presentata all'Ufficio del

Registro di Pavia in morte c

denuncia n. 40 vol. 103 con verbale l

La signora proprietaria della quota di 4/6 insieme al c

signora estante quota di 1/6 ciascuno dei terreni censiti in

- **Cava Manara: Foglio 8 mappali 63 - 98 - 99 - 101 - 110 - 138 - 140 - 143 - 145 - 150 - 200 - 201 - 202 - 203 - 204**

in virtù di Successione in morte di

26/10/2009, Successione presentata il 21/10/2010 al n. 1096/9990, trascritta il 19/01/2011 al n. 294 e

successivamente integrata con dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Pavia il 05/01/2017 al n.

8/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 27/02/2017 al n. 1158;

I precedenti passaggi di proprietà sono anteriori al ventennio.

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

Si rileva Accettazione Tacita Di Eredità del 29/03/2018 a rogito presso il 12/04/2018 al n. 2215.

- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Secondo quanto riferito dall'ufficio anagrafe e stato civile di Cava Manara il soggetto risulta celibe.

Secondo quanto riferito dall'ufficio anagrafe e stato civile di Zinasco il soggetto ha contratto matrimonio il giorno \_\_\_\_\_ sono presenti annotazioni. Dalle indagini esperit \_\_\_\_\_

Secondo quanto riferito dall'ufficio anagrafe e stato civile di Cava Manara il soggetto ha contratto matrimonio il giorno \_\_\_\_\_

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/04/2018 - Registro Particolare 402 Registro Generale 3350  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ pertorio 2113/1434 del 29/03/2018

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- A favore: \_\_\_\_\_  
ipotecario e \_\_\_\_\_

- Contro: \_\_\_\_\_ in qualità di terzo  
datore di ipoteca \_\_\_\_\_ qualità di  
debitore ipotecario e \_\_\_\_\_ qualità di  
per le rispettive quote di proprietà;

*L'ipoteca ricade correttamente sugli immobili oggetto di esecuzione per un Capitale di € 650.000,00 Tasso interesse annuo 1.474% oltre Spese per € 325.000,00 a fronte di un Totale di € 975.000,00 - Durata 15 anni;*

- TRASCRIZIONE del 05/04/2024 - Registro Particolare 2480 Registro Generale 3165

Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore:

- Contro:

nessuno per le rispettive quote di proprietà;

*Il pignoramento ricade correttamente sulle proprietà oggetto di esecuzione come da tabelle inserite in relazione di stima.*

**NOTA: SI RISCOVTRANO TRASCRITTI I SEGUENTI VINCOLI URBANISTICI**

**- Nota di trascrizione**

- Pubblico Ufficiale

- Atto di vincolo urbanistico a favore del Comune di Cava Manara contro il € TERESA ricadente sui terreni censiti al C.T. del Comune di Cava Manara al foglio 8 mappali 110 – 202 – 203 in virtù del quale i proprietari, essendo in corso la costruzione di capannoni ad uso ricovero attrezzi, si impegnano a mantenere la destinazione del costruendo immobile a servizio dell'attività agricola e dichiarano di istituire un "vincolo di non edificazione sui terreni indicati".

**- Nota di trascrizione**

- Pubblico Ufficiale Notai

- Atto di vincolo urbanistico a favore del

ricadente sui terreni censiti al C.T. del Comune di Cava Manara al foglio 8 mappali 171 – 144 – 201 – 150 – 138 – 140 – 200 in virtù del quale i proprietari, essendo in corso la costruzione di capannoni ad uso ricovero attrezzi, si impegnano a mantenere la destinazione del costruendo immobile a servizio dell'attività agricola e dichiarano di istituire un "vincolo di non edificazione sui terreni indicati".

**- STATO DI POSSESSO - SITUAZIONE LOCATIVA**

**IN PARTE OCCUPATO**

Dalle interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate si riscontra la presenza di un contratto di locazione agrario stipulato tra la proprietà sig. con terzo soggetto estraneo alla procedura, contratto registrato il 13/04/2017 – contratto di locazione n. 2827 serie 3T – con durata dal 01/01/2017 e scadenza il 31/12/2026.

Ai fini valutativi il sottoscritto terrà conto dell'esistenza del contratto di locazione limitatamente ai terreni oggetto di locazione.

Elenco immobili oggetto di contratto di locazione

COMUNE	Fg	Mapp	Ha	Are	Ca	Mq	
CAVA MANARA	8	178		46	73	4.673	PIGNORATO
	8	127		5	75	575	ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO
	8	139		41	47	4.147	PIGNORATO
	8	171	2	53	20	25.320	PIGNORATO

	8	192		7	51	751	PIGNORATO
	8	194		41	9	4.109	PIGNORATO
	8	228		13	15	1.315	ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO
	8	229		4	97	497	ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO
	8	258		40	25	4.025	PIGNORATO
	8	259		3	67	367	PIGNORATO
	8	430		16	17	1.617	PIGNORATO
	8	431		3	18	318	PIGNORATO
TRAVACO' SICCOMARIO	6	52		24	88	2.488	PIGNORATO
	6	53		52	80	5.280	PIGNORATO
	6	54		6	89	689	PIGNORATO
	7	2 AA		59	0	5.900	PIGNORATO
	7	2 AB		4	12	412	PIGNORATO
	7	14		22	32	2.232	PIGNORATO
	7	15	3	36	30	33.630	PIGNORATO
	7	75		68	33	6.833	PIGNORATO
	7	95	1	64	50	16.450	PIGNORATO
	7	104		43	60	4.360	PIGNORATO
	7	196 AA		6	81	681	PIGNORATO
	7	196 AB	1	26	0	12.600	PIGNORATO
	7	197		88	74	8.874	PIGNORATO
	7	350	1	30	43	13.043	PIGNORATO
7	497	2	0	45	20.045	PIGNORATO	
			Ha	Are	Ca	Mq	
			10	800	1231	181.231	
			in mq			tot. Mq	
			100.000	80.000	1.231	181.231	

Tutti i terreni oggetto di esecuzione sono attualmente "a regime" con coltivazioni gestite dall'azienda agricola di famiglia e dal sig

#### - DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano di Governo del Territorio dei comuni di Cava Manara e Travacò Siccomario i terreni oggetto di esecuzione ricadono in:

##### **Cava Manara**

VERDE AGRICOLO: di consolidamento dei caratteri naturalistici

Art. 18.4 delle NTA

##### **Travacò Siccomario**

AREE AGRICOLE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II.
- Ufficio Tecnico di: Cava Manara e Travacò Siccomario.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni il sottoscritto ha ritenuto opportuno fare riferimento al prezzario dell'Agenzia delle Entrate di Pavia - Valori Agricoli Medi della Provincia e altre fonti attendibili quali pubblicazioni di Confagricoltura di Pavia, "ValoriAgricoli" di Exeo e altre fonti consultabili online.

Il prezzo riportato dalla più autorevole Agenzia delle Entrate con i valori agricoli medi riporta un valore di 35.000,00 €/ettaro per risaie e 38.000,00 €/ettaro per terreni seminativi, riferiti tuttavia all'anno 2023, pertanto non aggiornati all'attualità.

Altre fonti di informazione ritengono che il valore di un ettaro di terreno coltivato a risaia possa arrivare anche a 40.000,00 – 45.000,00 €/ettaro a seconda della posizione, della presenza di acqua nei pressi del terreno stesso e della stessa accessibilità al fondo, tutte caratteristiche che influiscono sul valore. Considerato pertanto che i terreni risultano tutti accessibili dalla strada pubblica e solo in alcuni casi debbano essere raggiunti per strade interne, tenuto conto che in molti dei terreni visitati è stata riscontrata la presenza di canali, chiuse e quindi facilità di reperire acqua, si ritiene opportuno considerare un valore unitario pari a 42.000,00 €/Ha.

Si riportano nelle tabelle a seguire le relative valutazioni, tenuto conto della decurtazione del valore in riferimento al canone di locazione con termine il 31/12/2026 pari al 3% in cifra tonda:

Valore terreni	€/Ha	42.000,00 (ovvero 4.20 €/mq)
Valore terreni con locazione	€/Ha	40.000,00 (ovvero 4.00 €/mq)

### **Terreni in Cava Manara pertinenti all'abitazione**

Per quanto riguarda i terreni in Cava Manara censiti al foglio 8 mappali 49 e 63, riscontrato l'effettivo utilizzo quale terreno pertinenziale dell'unità residenziale sita in via Aliarolo, si ritiene opportuno effettuare una breve indagine di mercato e attribuire il valore degli immobili residenziali tenendo conto che, in effetti, il sedime risulta quale "cortile privato" dell'abitazione stessa.

Le indagini di mercato riportano un valore unitario che oscilla tra i 1.100,00 €/mq e i 1.500,00 €/mq per ville e villini in ottimo stato di conservazione; per la valutazione si è tenuto conto di un coefficiente di ragguaglio in quanto i mappali sono parte della strada di accesso all'unità residenziale, ovvero viene conteggiata la superficie totale con un coefficiente pari al 2%.

**VALORE DEI BENI PIGNORATI**

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli suesposti il sottoscritto ha valutato gli immobili come da tabelle a seguire nelle quali è già evidenziata la "Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà" mentre risulta già inserita la "svalutazione" dovuta alla presenza di canone di locazione per i singoli mappali oggetto della stessa

LOTTO 1		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore	
11		8	49	Bosco alto		3	41	341			
14		8	63	Bosco alto		1	86	186			
								<b>527</b>			
								Superficie ragguagliata pari al 2%	<b>10,54</b>	1.300,00 €	<b>13.702,00 €</b>
									Riduzione del valore del 15%	-2.055,30 €	
								Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:		<b>11.600,00 €</b>	

LOTTO 2		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
12		8	156	Seminativo		24	11	2.411	4,20 €	10.126,20 €
								<b>2.411</b>		<b>10.126,20 €</b>
									Riduzione del valore del 15%	-1.518,93 €
								Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:		<b>8.600,00 €</b>

LOTTO 3		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
23		8	150 AA	Seminativo		13	0	1.300	4,20 €	5.460,00 €
		8	150 AB	Sem Arb		1	2	102	4,20 €	428,40 €
15		8	98	Seminativo		3	75	375	4,20 €	1.575,00 €
16		8	99	Sem Irr		66	0	6.600	4,20 €	27.720,00 €
17		8	101	Seminativo		4	2	402	4,20 €	1.688,40 €
								<b>8.779</b>		<b>36.871,80 €</b>
									Riduzione del valore del 15%	-5.530,77 €
								Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:		<b>31.300,00 €</b>

LOTTO 4		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
18		8	110	Seminativo		35	70	3.570	4,20 €	14.994,00 €
24		8	200	Seminativo		35	69	3.569	4,20 €	14.989,80 €
13		8	190	Seminativo		27	78	2.778	4,20 €	11.667,60 €
22		8	145	Seminativo		9	78	978	4,20 €	4.107,60 €
28		8	204	Seminativo		9	78	978	4,20 €	4.107,60 €



9	8	144	Seminativo		44	43	4.443	4,20 €	18.660,60 €
27	8	203	Seminativo		11	48	1.148	4,20 €	4.821,60 €
21	8	143	Seminativo		11	49	1.149	4,20 €	4.825,80 €
							<b>18.613</b>		<b>78.174,60 €</b>
<i>Riduzione del valore del 15%</i>									-11.726,19 €
<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>									<b>66.400,00 €</b>

LOTTO 5		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
8		8	431	Risaia		3	18	318	4,00 €	1.272,00 €
7		8	430	Risaia		16	17	1.617	4,00 €	6.468,00 €
20		8	140	Risaia		35	32	3.532	4,20 €	14.834,40 €
3		8	192	Sem Irr		7	51	751	4,00 €	3.004,00 €
26		8	202	Seminativo		35	33	3.533	4,20 €	14.838,60 €
6		8	259	Sem Irr		3	67	367	4,00 €	1.468,00 €
5		8	258	Sem Irr		40	25	4.025	4,00 €	16.100,00 €
2		8	139	Risaia		41	47	4.147	4,00 €	16.588,00 €
4		8	194	Risaia		41	9	4.109	4,00 €	16.436,00 €
19		8	138	Risaia		35	48	3.548	4,20 €	14.901,60 €
25		8	201	Risaia		35	47	3.547	4,20 €	14.897,40 €
10		8	171	Sem Irr	2	53	20	25.320	4,00 €	101.280,00 €
							<b>54.814</b>		<b>222.088,00 €</b>	
<i>Riduzione del valore del 15%</i>									-33.313,20 €	
<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>									<b>188.800,00 €</b>	

LOTTO 6		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
1	CAVA MANARA	8	178	Risaia		46	73	4.673	4,00 €	18.692,00 €
							<b>4.673</b>		<b>18.692,00 €</b>	
<i>Riduzione del valore del 15%</i>									-2.803,80 €	
<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>									<b>15.900,20 €</b>	

LOTTO 7		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
1	TRAVACO' SICCOMARIO	6	52	Risaia		24	88	2.488	4,00 €	9.952,00 €
2		6	53	Risaia		52	80	5.280	4,00 €	21.120,00 €
3		6	54	Seminativo		6	89	689	4,00 €	2.756,00 €
							<b>8.457</b>		<b>33.828,00 €</b>	
<i>Riduzione del valore del 15%</i>									-5.074,20 €	
<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>									<b>28.700,00 €</b>	

LOTTO 8		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
12		7	2 AA	Sem Irr		59	0	5.900	4,00 €	23.600,00 €
		7	2 AB	Sem Irr Arb		4	12	412	4,00 €	1.648,00 €
							<b>6.312</b>		<b>25.248,00 €</b>	

		<i>Riduzione del valore del 15%</i>							-3.787,20 €
		<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>							<b>21.500,00 €</b>

LOTTO 9		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
13		7	196 AA	Sem Irr Arb		6	81	681	4,00 €	2.724,00 €
		7	196 AB	Risaia	1	26	0	12.600	4,00 €	50.400,00 €
								<b>13.281</b>		<b>53.124,00 €</b>
		<i>Riduzione del valore del 15%</i>							-7.968,60 €	
		<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>							<b>45.100,00 €</b>	

LOTTO 10		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
14		7	197	Risaia		88	74	8.874	4,00 €	35.496,00 €
7		7	350	Sem Irr Arb	1	30	43	13.043	4,00 €	52.172,00 €
8		7	497	Risaia	2	0	45	20.045	4,00 €	80.180,00 €
5		7	15	Risaia	3	36	30	33.630	4,00 €	134.520,00 €
4		7	14	Risaia		22	32	2.232	4,00 €	8.928,00 €
								<b>117.010</b>		<b>311.296,00 €</b>
		<i>Riduzione del valore del 15%</i>							-46.694,40 €	
		<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>							<b>264.600,00 €</b>	

LOTTO 11		Fg	Mapp		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
9		7	74	Sem Arb		0	57	57	4,20 €	239,40 €
10		7	75	Risaia		68	33	6.833	4,00 €	27.332,00 €
6		7	95	Risaia	1	64	50	16.450	4,00 €	65.800,00 €
11		7	104	Risaia		43	60	4.360	4,00 €	17.440,00 €
								<b>27.700</b>		<b>110.811,40 €</b>
		<i>Riduzione del valore del 15%</i>							-16.621,71 €	
		<i>Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato:</i>							<b>94.200,00 €</b>	

		<i>Totale valore lotti base asta</i>							<b>776.600,00 €</b>
--	--	--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	---------------------

Con quanto esposto il sottoscritto Arch. Marco Costa ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

**ALLEGATI**

- A. Elenco trascrizioni
- B. Ispezioni ipotecarie
- C. Documentazione catastale
- D. Documentazione urbanistica
- E. Rilievo fotografico
- F. Atti di provenienza
- G. Certificati anagrafici
- H. Verifica contratti di locazione



Montebello della Battaglia, li 18/10/2024

In fede Arch. Marco Costa

