

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA (PV)
SEZIONE PRIMA CIVILE

R.G. n. 79/2024

BPER BANCA S.P.A. con l'Avv. Alfonso PILATO

contro

LAVORATORI GIUSEPPE

Giudice : DOTT. ERMINIO RIZZI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

FASCICOLO A - ALLEGATO N. 1

Allegato 1 :	Copia Privacy perizia
Allegato 2 :	Visure catastali
Allegato 3 :	Elaborato planimetrico e planimetrie catastali
Allegato 4 :	Accesso agli atti Comune di Borgoratto Mormorolo
Allegato 5 :	CDU Comune di Borgoratto Mormorolo
Allegato 6 :	Contratti Affitto Agrario
Allegato 7 :	Ispezioni Ipotecarie
Allegato 8 :	Successione e altri Atti di provenienza
Allegato 9 :	Documentazione fotografica
Allegato 10 :	Quotazioni immobiliari

*Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama***
Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 223
Iscritta all'Albo Nazionale dei Consulenti al n. 79
Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport,8/B
Tel. 0383/82890– Cell. 338/2567626
E-mail : nicomauri@libero.it – Posta certificata : nicoletta.madama@geopec.it

ALLEGATO 1 : Copia Privacy Perizia

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA (PV)
SEZIONE PRIMA CIVILE

R.G. n. 79/2024

XXX con XXX

contro

XXX

Giudice : DOTT. ERMINIO RIZZI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO 001

*Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama**
Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 223
Iscritta all'Albo Nazionale dei Consulenti al n. 79
Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport, 8/B
Tel. 0383/82890– Cell. 338/2567626
E-mail : nicomauri@libero.it – Posta certificata : nicoletta.madama@geopec.it*

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 001

<p>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE: in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV), Località Gabbione n. 33 (ora civico n. 24), piena proprietà della quota di 1/1 a carico di XXX; su un'unità abitativa residenziale (NCEU Fg. Foglio 11 Particella 250 Subalterno 2) internamente così suddivisa:</p> <p>PIANO TERRA - accesso diretto su vano disimpegno e vano scala a unica mandata adducente al piano primo; soggiorno, cucina con pranzo. Sul retro dell'abitazione alloca centrale termica con uscita diretta sul porticato coperto.</p> <p>PIANO PRIMO – accesso tramite scala interna con arrivo su piccolo disimpegno; n. 2 camere da letto, bagno e balcone sul fronte principale; insiste inoltre altro vano scala adducente ad un vano sottotetto non agibile.</p> <p>PIANO INTERRATO – accesso al piano tramite scala in ferro su n. 2 vani uso cantina.</p> <p><i>La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale del piano terra/primo è pari a mq. 136,00. La superficie della centrale termica è di mq. 7,80. Il porticato è di mq. 39,00. La superficie commerciale della cantina al piano interrato è di mq. 68,00. Il balcone al piano primo è pari a mq. 3,00. L'area afferente (cortile, giardino e camminamenti) è di mq. 808,00.</i></p> <p>In aderenza al porticato aperto accessori complementari non collegati all'abitazione (NCEU Fg. Foglio 11 Particella 250 Subalterno 3) internamente così suddivisi:</p> <p>PIANO TERRA – n. 3 locali uso deposito.</p> <p>PIANO PRIMO – accesso tramite scala esterna in ferro su n. 2 locali di deposito (cascina).</p> <p><i>La superficie commerciale dell'unità accessoria complementare del piano terra è pari a mq. 55,80; del piano primo è mq. 79,00.</i></p> <p>Sempre al Piano terra si trova un altro <u>locale accessorio con destinazione ad autorimessa</u>. (NCEU Fg. Foglio 11 Particella 250 Subalterno 4). <i>La superficie commerciale è pari a mq. 23,20.</i></p> <p>L'accesso alla proprietà sopra descritta è dipartente dalla S.P. n. 203 alla Località Gabbione civico n. 24.</p> <p>Completano il LOTTO 001 n. 2 appezzamenti posti a ridosso del Torrente Ghiaia di Borgoratto con soprastanti costruzioni precarie di tipo abusivo e non sanabili.</p> <p><i>La superficie complessiva degli appezzamenti è pari a mq. 302,00.</i></p>	<p>CRITICITA'</p>
<p>NUOVO CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV)</p> <p>Foglio 11 Particella 250 Subalterno 2 LOCALITA' GABBIONE n. 33 (ora civico n. 24) Lotto RR Piano T/1 -Dati di classamento: Rendita Euro 315,56, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani - Dati di superficie: Totale 142 m2 Totale escluse aree scoperte 133 m2</p> <p>Foglio 11 Particella 250 Subalterno 3 LOCALITA' GABBIONE n. 33 (ora civico n. 24) Lotto RR Piano T/1- Dati di classamento: Rendita Euro 272,69, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 132 m2 - Dati di superficie: Totale: 64 m2</p> <p>Foglio 11 Particella 250 Subalterno 4 LOCALITA' GABBIONE n. 33 Lotto RR Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 45,45, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 m2 - Dati di superficie: Totale: 25 m2</p> <p>Confini a corpo del Lotto RR: a nord fg. 11 mappale 185, a sud e ovest S.P. 203, a est fg. 11 mappale 338 e 325.</p>	<p>NO</p>

NUOVO CATASTO TERRENI – N.C.T. COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV) Foglio 9 Particella 130 Dati di classamento: Redditi dominicale Euro 0,02; agrario Euro 0,01 Superficie: 94 m2 Particella con qualità: INCOLT PROD di classe 1 Foglio 9 Particella 314 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,04; agrario Euro 0,02 Superficie: 208 m2 Particella con qualità: INCOLT PROD di classe 1 <u>Confini a corpo dei terreni:</u> a nord S.P. 203, a sud Torrente Ghiaia, a ovest fg. 9 mappale 129, a est fg. 9 mappale 129.		
CONFORMITA' URBANISTICA: VERIFICATA – NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		SI
CONFORMITA' CATASTALE: VERIFICATA – NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		SI
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.		SI
DIRITTO E PROVENIENZA	Per la quota di 1/1 a carico di XXX	La provenienza del bene in oggetto è avvenuta con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/1996 - UR Sede VOGHERA (PV) Registrazione Volume XXX n. XXX registrato in data XXX - SUCCESSIONE DI XXX
POSSESSO: giuridicamente libero. XXX è coniugato in regime di comunione dei beni, con matrimonio successivo all'acquisizione dei beni.		NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizioni di ipoteche giudiziali e verbale di pignoramento immobiliare		NO
VALORE STIMATO PER L'INTERO:		€. 86.569,00
PREZZO A BASE D'ASTA A CARICO DI XXX AL NETTO DELLE DECURTAZIONI:		€. 65.500,00

LOTTO 001 - BENI IN COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV)

Descrizione delle unità oggetto di vendita

1 – BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

“ In Comune di Borgoratto Mormorolo (PV), Località Gabbione n. 24

Unità immobiliari censite al catasto fabbricati del Comune di Borgoratto Mormorolo, LOTTO RR:

Foglio 11, particella 250, subalterno 2, Ctg. A/3 cl. 2 vani 6,5 piano terra, primo e interrato,

Foglio 11, particella 250, subalterno 3, Ctg. C/2 cl. U mq. 132,00 piano terra, primo

Foglio 11, particella 250, subalterno 4, Ctg. C/6 cl. 2 mq. 22,00 piano terra.

Terreni censiti al nuovo catasto terreni del Comune di Borgoratto Mormorolo:

Foglio 9, particella 130 e 314”.

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

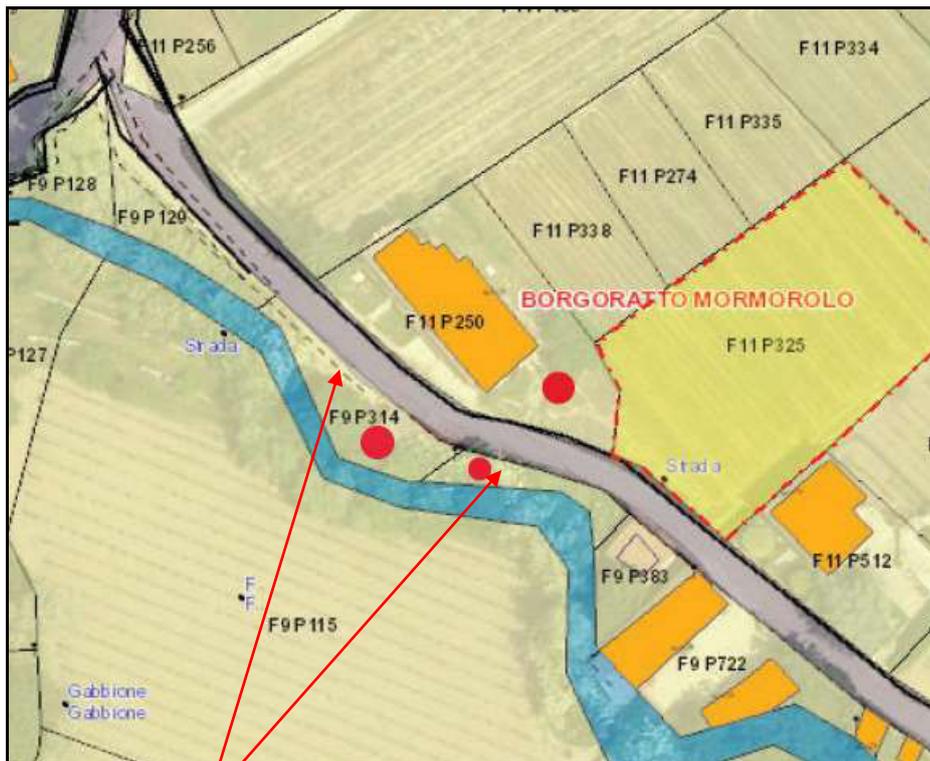
I beni oggetto di stima sono costituiti da un'abitazione edificata anche 1967 disposta su due livelli fuori terra e uno entro terra; completano ala di portico, depositi al piano terra e cascina al piano primo, oltre a autorimessa, cortile e giardino di pertinenza della superficie di mq. 808,00 (Ente Urbano). L'accesso è dipartente dalla S.P. n. 203, Località Gabbione n. 24. Di fronte ai beni sopra elencati insistono n. 2 appezzamenti posti a ridosso del Torrente Ghiaia di Borgoratto con soprastanti costruzioni precarie di tipo abusivo e non sanabili.



STRALCIO GOOGLE MAPS
UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE LOCALITA' GABBIONE N. 24
BORGORATTO MORMOROLO (PV)



**STRALCIO GOOGLE MAPS
UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE LOCALITA' GABBIONE N. 24
BORGORATTO MORMOROLO (PV)**



Terreni con costruzioni abusive non sanabili



**STRALCIO MAPPA REGIONE LOMBARDIA
UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE LOCALITA' GABBIONE N. 24
BORGORATTO MORMOROLO (PV)**



3 – DATI CATASTALI

Il bene “oggetto di pignoramento” presso l’Agenzia del Territorio di Pavia (PV), sono censiti nel seguente modo:

NUOVO CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV)

- **Foglio 11 Particella 250 Subalterno 2** LOCALITA' GABBIONE n. 33 (ora civico n. 24) Lotto RR Piano T/1
Dati di classamento: Rendita Euro **315,56**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**
Dati di superficie: Totale **142 m2** Totale escluse aree scoperte **133 m2**
Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)
- **Foglio 11 Particella 250 Subalterno 3** LOCALITA' GABBIONE n. 33 (ora civico n. 24) Lotto RR Piano T/1
Dati di classamento: Rendita Euro **272,69**, Categoria **C/2**, Classe **U**, Consistenza **132 m2**
Dati di superficie: Totale: **64 m2**
CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.PV0159125/2004
Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- **Foglio 11 Particella 250 Subalterno 4** LOCALITA' GABBIONE n. 33 Lotto RR Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro **45,45**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **22 m2**
Dati di superficie: Totale: **25 m2**
Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)

Confini a corpo del Lotto RR: a nord fg. 11 mappale 185, a sud e ovest S.P. 203, a est fg. 11 mappale 338 e 325.

NUOVO CATASTO TERRENI – N.C.T. COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV)

- **Foglio 9 Particella 130** **Dati di classamento:** Redditi dominicale Euro **0,02**; agrario Euro **0,01**
Superficie: **94 m2** Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **1**
- **Foglio 9 Particella 314** **Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro **0,04**; agrario Euro **0,02**
Superficie: **208 m2** Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **1**

Confini a corpo dei terreni: a nord S.P. 203, a sud Torrente Ghiaia, a ovest fg. 9 mappale 129, a est fg. 9 mappale 129.

I beni sono intestati a :

XXX nato a XXX (CF : XXX)

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono costituiti da un’unità abitativa residenziale (NCEU Fg. Foglio 11 Particella 250 Subalterno 2) internamente così suddivisa:

PIANO TERRA - accesso diretto su vano disimpegno e vano scala a unica mandata adducente al piano primo; soggiorno, cucina con pranzo. Sul retro dell’abitazione alloca centrale termica con uscita diretta sul porticato coperto.

PIANO PRIMO – accesso tramite scala interna con arrivo su piccolo disimpegno; n. 2 camere da letto, bagno e balcone sul fronte principale; insiste inoltre altro vano scala adducente ad un vano sottotetto non agibile.

PIANO INTERRATO – accesso al piano tramite scala in ferro su n. 2 vani uso cantina.

La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale del piano terra/primo è pari a mq. 136,00. La superficie della centrale termica è di mq. 7,80. Il porticato è di mq. 39,00. La superficie commerciale della cantina al piano interrato è di mq. 68,00. Il balcone al piano primo è pari a mq. 3,00. L'area afferente (cortile, giardino e camminamenti) è di mq. 808,00.

In aderenza al porticato aperto accessori complementari non collegati all'abitazione (NCEU Fg. Foglio 11 Particella 250 Subalterno 3) internamente così suddivisi:

PIANO TERRA – n. 3 locali uso deposito

PIANO PRIMO – accesso tramite scala esterna in ferro su n. 2 locali di deposito (cascina).

La superficie commerciale dell'unità accessoria complementare del piano terra è pari a mq. 55,80; del piano primo è mq. 79,00.

Sempre al Piano terra si trova un altro locale accessorio con destinazione ad autorimessa. (NCEU Fg. Foglio 11 Particella 250 Subalterno 4). **La superficie commerciale è pari a mq. 23,20.**

L'accesso alla proprietà sopra descritta è dipartente dalla S.P. n. 203 alla Località Gabbione civico n. 24.

Completano il LOTTO 001 n. 2 appezzamenti posti a ridosso del Torrente Ghiaia di Borgoratto con soprastanti costruzioni precarie di tipo abusivo e non sanabili.

La superficie complessiva degli appezzamenti è pari a mq. 302,00.

La destinazione urbanistica dei mappali è "AMBITI PREVALENTAMENTE RESIDENZIALI – Fascia di rispetto dei corsi d'acqua".

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in sede di sopralluogo; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
P.T. ABITAZIONE				
Soggiorno	21,70	Sud- ovest	2,70	Scadente
Cucina	9,65	Nord - est	2,70	Scadente
Pranzo	14,50	Sud- ovest	2,70	Scadente
Vano scala	5,00	Interna		Scadente

Centrale termica	6,00	Sud- est	2,43	Scadente
Portico	39,00	Sud – ovest e Nord - est		Mediocre
P.1° ABITAZIONE				
Camera	26,73	Sud – ovest e Nord - est	2,70	Mediocre
Camera	24,15	Sud – ovest e Nord - est	2,70	Mediocre
Disimpegno (ballatoio vano scala)	1,00	Interna	2,70	Mediocre
Disimpegno	1,00	Sud - ovest	2,70	Mediocre
Bagno	5,66	Nord - est	2,55	Scadente
Balcone	3,00	Sud - ovest		Mediocre
P.S1° ABITAZIONE				
Cantine	44,00	Sud – ovest (bocche di lupo)	2,13	Inagibili
P.T. ACCESSORI COMPLEMENTARI NON COLLEGATI ALL'ABITAZIONE				
Deposito	12,45	Nord - Ovest	2,76	Scadente
Deposito	15,82	Sud - Est	2,60	Scadente
Deposito	18,77	Sud - Ovest	2,53	Mediocre
P.1°. ACCESSORI COMPLEMENTARI NON COLLEGATI ALL'ABITAZIONE				
Deposito	32,04	Nord - Est	Hm 3,43	Mediocre
Deposito	52,07	Sud - Ovest	Hm 4,90	Mediocre
P.T. AUTORIMESSA				
Autorimessa	22,22	Sud - Ovest	2,62	Mediocre

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

<i>Fondazioni (struttura)</i>	Non accertata	<i>STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE</i>
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	Muratura in mattoni pieni e/o Tipo Doppio Uni	<i>STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE</i>
<i>Strutture portanti orizzontali</i>	Poutrelles in ferro e voltini in mattoni e/o solaio in laterizio	<i>STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE.</i>
<i>Copertura (struttura)</i>	In legno pesante con travi, travetti e soprastanti tegole di cotto in ragione di canale, gronda in parte con elementi prefabbricati ed in parte con struttura in legno	<i>STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE</i>
<i>Lattoneria</i>	Lamiera	<i>STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE</i>
<i>Pareti esterne</i>	Muratura portante perimetrale con intonaco civile per esterni di vecchia posa; porzioni con mattoni faccia vista.	<i>STATO DI MANUTENZIONE MEDIOCRE</i>
<i>Tavolati interni</i>	In laterizio	<i>STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE</i>

<i>Serramenti esterni</i>	Sono in legno con vetro semplice e tapparelle in legno; alcune finestre con inferriate in ferro a giorno.	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Pavimentazioni interne</i>	Per la maggiore in graniglia e/o gres ceramico	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Rivestimenti interni</i>	Piastrelle di ceramica	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Impianto sanitario</i>	Posati lavandino, water, bidè, mezza vasca	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Impianto elettrico</i>	Parziale di vecchia fattura non a norma	STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
<i>Impianto termico</i>	Caldaia in Centrale termica (non utilizzata) , boiler a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria, stufa a pellet	
<i>Impianto di scarico delle acque nere</i>		STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Allacciamento acquedotto</i>		STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo (07/05/2024) è riportata nel "FASCICOLO D – ALLEGATO N. 9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA".

5 – STATO DI POSSESSO

Il LOTTO 001 sopra elencato è intestato a :

XXX nato a XXX (PV) il XXX (CF: XXX)

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo (07/05/2024) è occupata dal soggetto esecutato e dal proprio nucleo familiare. **Giuridicamente libero.**

6 – PROVENIENZA DEL BENE

La provenienza del bene in oggetto è avvenuta con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del XXX - UR Sede XXX Registrazione Volume XXX n. XXX registrato in data XXX - SUCCESSIONE DI XXX Voltura n. XXX.

7 – VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- | | |
|--|------------|
| 7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali | : Nessuna. |
| 7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura | : Nessuna. |
| 7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge | : Nessuna. |
| 7.1.4 Altri pesi o limitazioni | : Nessuna. |

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

7.2.1 Iscrizioni Contro

7.2.1.1

ISCRIZIONE CONTRO del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX

Pubblico ufficiale XXX Repertorio XXX del XXX IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per Euro 92.000,00 a favore di XXX sede in Milano (MI), domicilio ipotecario eletto Milano - Piazza Ferrari 10, codice fiscale XXX e contro XXX, nato a XXX (PV) il XXX, codice fiscale XXX (grava solo mappali 250 sub. 2, 3 e 4) Immobili siti in BORGORATTO MORMOROLO(PV)

7.2.1.2

ISCRIZIONE CONTRO del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX

Pubblico ufficiale XXX Repertorio XXX del XXX IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per Euro 228.000,00 a garanzia di mutuo per Euro 114.000,00 a favore di XXX sede in Torino (TO), domicilio ipotecario eletto Torino - Piazza San Carlo 156, codice fiscale XXX e contro XXX, nato a XXX (PV) XXX, codice fiscale XXX. Immobili siti in BORGORATTO MORMOROLO(PV)

7.2.2 Trascrizioni Contro

7.2.2.1

TRASCRIZIONE CONTRO del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O TRIB. DI PAVIA Repertorio XXX del XXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BORGORATTO MORMOROLO(PV). A favore di XXX S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale XXX e contro XXX.

7.2.3 Trascrizioni a favore

7.2.3.1

TRASCRIZIONE A FAVORE del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale XXX Repertorio XXX del XXX ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in BORGORATTO MORMOROLO(PV)

7.2.3.2

TRASCRIZIONE A FAVORE del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7.2.3.3

TRASCRIZIONE A FAVORE del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7.2.3.4

TRASCRIZIONE A FAVORE del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7.2.3.5

TRASCRIZIONE A FAVORE del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio XXX del XXX ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in BORGORATTO MORMOROLO(PV)

7.2.3.6

TRASCRIZIONE A FAVORE del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX

8 – ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, CATASTALE E DATI DI PIGNORAMENTO

8.1 Accertamento conformità urbanistico - edilizia

Accertamento conformità urbanistico - edilizia.

Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoratto Mormorolo (PV), hanno prodotto i seguenti risultati in riferimento al **fabbricato d'abitazione di cui al fg. 11 mappale 250 sub. 2:**

Fabbricato ante 1967; **DIA presentata il 12/11/2001 Prot. 2954** per opere di restauro e risanamento conservativo e costruzione pensilina e portichetto per ricovero autoveicoli.

Alla data odierna NON si dichiara LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA in quanto, le ultime tavole grafiche depositate in Comune, non corrispondono allo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo per le seguenti motivazioni:

Portico realizzato in parziale difformità; sul fronte principale maggiore realizzo di copertura mentre sul retro non è stato realizzato il pilastro di sostegno.

Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoratto Mormorolo (PV), non hanno prodotto risultati in riferimento al **fabbricato accessorio complementare di cui al fg. 11 mappale 250 sub. 3:** Fabbricato ante 1967.

Alla data odierna NON si dichiara LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA in quanto, la planimetria catastale (unico dato di riferimento non avendo trovato nulla depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Borgoratto Mormorolo), non corrisponde allo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo per le seguenti motivazioni: Chiusura di depositi al piano primo, mancanza di corretta pilastrata, differente quota e altezza minima e massima.

Il costo preventivo per le regolarizzazioni (SCIA in SANATORIA) è pari a €. 2.000,00 per oblazione e diritti amministrativi e €. 3.000,00 per onorari e spese forfettarie, salvo migliori precisazioni per eventuali pratiche strutturali.

Alla data odierna si dichiara LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA per fabbricato accessorio complementare ad uso autorimessa di cui al fg. 11 mappale 250 sub. 4.

PRECISAZIONE: sui terreni di cui al fg. 9 mappale 130 e 314 insistono dei fabbricati abusivi da demolire (non sanabili).

Il costo preventivo per la demolizione è di circa €. 2.000,00 compreso trasporto alla pubblica discarica.

8.2 Accertamento conformità catastale

LOTTO 001 :

La planimetrie/schede catastali N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **“NON RAPPRESENTANO in MODO CONFORME”** le unità immobiliari come di fatto in essere per il fg. 11 mappale 250 sub. 2 e 3 mentre **“RISULTA CONFORME”** l'unità di cui al fg. 11 mappale 250 sub. 4.

PRECISAZIONE: sulla planimetria di cui al fg. 11 mappale 250 sub. 2 (fabbricato d'abitazione) non risulta indicato il piano interrato (ovviamente già esistente ante 1967).

Alla data odierna NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE per le unità di cui al NCEU Fg. 11 mappale 250 sub. 2 e 3.

Il costo preventivo per le regolarizzazione catastale con Procedura Docfa 4.00.4 – Variazione planimetria del sub. 2 e sub. 3 , oltre a elaborato planimetrico è pari a €. 100,00 per diritti amministrativi e €. 1.000,00 per onorari e spese forfettarie, salvo migliori precisazioni .

8.3 Accertamento conformità dati di pignoramento

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobile sono conformi.

SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI DI PIGNORAMENTO.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni si trovano nel Comune di Borgoratto Mormorolo (PV), comune tra le colline dell'Oltrepò Pavese a 326 m s.l.m., nella valle del Coppa, lungo la *Ghiaia di Borgoratto*, ramo sorgentifero del torrente Coppa.

Il Comune è attraversato dalla Strada Provinciale 203.

I Comuni confinanti sono: Fortunago, Borgo Priolo, Montalto Pavese e Colli Verdi.

10 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI su mappali da Successione XXX (padre decuius)

10.1 Situazione degli intestati dal dal 07/01/1996 alla data odierna:

XXX (CF XXX) nato a XXX (PV) il XXX Diritto di: Proprietà per 1/1

Dati derivanti : DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del XXX - UR Sede XXX (PV) Registrazione Volume XXX n. XX registrato in data XXX - SUCCESSIONE DI XXX

10.2 Situazione degli intestati dall'impianto al 07/01/1996:

XXX nata a BORGORATTO MORMOROLO (PV) il XXX Diritto di: Usufrutto per 1/4

XXX (CF XXX) nato a BORGORATTO MORMOROLO (PV) il XXX Diritto di: Proprietà per 1/6

XXX Diritto di: Proprietà per 1/2

XXX (CF XXX) nato a BORGORATTO MORMOROLO (PV) il XXX Diritto di: Proprietà per 1/6

Precisazione: per le intestazioni degli altri mappali costituenti il compendio immobiliare si fa riferimento agli atti provenienza allegati al presente rapporto peritale.

11 – SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 001**Da Scenario immobiliare 2023- Calcolo della superficie commerciale.**

La superficie da considerare, per la valutazione globale delle unità, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i “coefficienti di differenziazione”. Si calcola l’area lorda dell’immobile comprendente muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l’immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l’immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm. 35.

LOTTO 001	PIANO	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Fg. 11 mapp. 250 sub. 2	TERRA/PRIMO	Abitazione	mq. 136,00	136,00 x 100%	136,00
	TERRA	Centrale termica	mq. 7,80	7,80 x 33%	2,57
	TERRA	Porticato	mq. 39,00	39,00 x 33%	12,87
	PRIMO	Balcone	mq. 3,00	3,00 x 50%	1,50
	INTERRATO	Cantina	mq. 68,00	68,00 x 33%	22,44
	TERRA	Cortile e giardino	mq. 808,00	808,00 x 10%	80,80
Totale Superficie commerciale sub. 2 mq.					256,18
Fg. 11 mapp. 250 sub. 3	TERRA	Locali di deposito	mq. 55,80	55,80 x 100%	55,80
	PRIMO	Locali di deposito	mq. 79,00	79,00 x 33%	26,07
Totale Superficie commerciale sub. 3 mq.					81,87
Fg. 11 mapp. 250 sub. 4	TERRA	Autorimessa	mq. 23,20	23,20 x 100%	23,20
Totale Superficie commerciale sub. 4 mq.					23,20
Terreni	TERRA		mq. 302,00	302,00 x 100%	302,00
Totale Superficie terreni mq.					302,00

12 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d’uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d’uso manutenzione/conservazione, dell’ubicazione, dell’epoca di costruzione del fabbricato, dell’esistenza nella zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Fonti d’informazione: Quotazioni Immobiliari OMI (Agenzia del Territorio), Scenario Immobiliare Pavese, Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni similari venduti.

Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d'informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare, **€. 250,00 AL MQ. PER ABITAZIONE, €. 200,00 AL MQ. PER DEPOSITI E AUTORIMESSA, €. 5,00 AL MQ. PER TERRENI.** Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 07/05/2024** si ritiene che i beni, per ubicazione e destinazione **vadano alienati in Lotto 001.**

LOTTO 001

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
Come sopra calcolato per Fig. 11 mapp. 250 sub. 2	256,18 x €. 250,00	€. 64.045,00	€. 64.045,00	XXX Proprietà per 1/1
Come sopra calcolato per Fig. 11 mapp. 250 sub. 3	81,87 x €. 200,00	€. 16.374,00	€. 16.374,00	XXX Proprietà per 1/1
Come sopra calcolato per Fig. 11 mapp. 250 sub. 4	23,20 x €. 200,00	€. 4.640,00	€. 4.640,00	XXX Proprietà per 1/1
Come sopra per terreni	302,00 x €. 5,00	€. 1.510,00	€. 1.510,00	XXX Proprietà per 1/1
VALORE LOTTO 001 €.		€. 86.569,00	€. 86.569,00	

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

(€. 86.569,00 x 15%)	= €. 12.985,35
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso:	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (demolizioni abusi)	= €. 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica:	= €. 5.000,00
Spese tecniche di regolazione catastale:	= €. 1.100,00

VALORE DEL LOTTO 001:

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 86.569,00 - €. 12.985,35 (riduzione 15%) - €. 2.000,00 (demolizioni abusivi) - €. 5.000,00 (Spese tecniche di regolazione urbanistica) - €. 1.100,00 (Spese tecniche di regolazione catastale) =

€. 65.483,65 per la quota intera arrotondata per ECCESSO a €. 65.500,00.

A CARICO DI: **XXX Proprietà per 1/1**

Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.
Casteggio, lì 06/08/2024

Esperto stimatore
Geom. Nicoletta Madama

(il documento è stato firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1** : Copia Privacy perizia
- Allegato 2** : Visure catastali
- Allegato 3** : Elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- Allegato 4** : Accesso agli atti Comune di Borgoratto Mormorolo
- Allegato 5** : CDU Comune di Borgoratto Mormorolo
- Allegato 6** : Contratti Affitto Agrario
- Allegato 7** : Ispezioni Ipotecarie
- Allegato 8** : Successione e altri Atti di provenienza
- Allegato 9** : Documentazione fotografica
- Allegato 10** : Quotazioni immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA (PV)
SEZIONE PRIMA CIVILE

R.G. n. 79/2024

XXX con l'Avv. Alfonso XXX

contro

XXX

Giudice : DOTT. ERMINIO RIZZI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTE TERRENI DAL 002 AL 007

*Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama***

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 223

Iscritta all'Albo Nazionale dei Consulenti al n. 79

Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport, 8/B

Tel. 0383/82890 – Cell. 338/2567626

E-mail : nicomauri@libero.it – Posta certificata : nicoletta.madama@geopec.it

RIEPILOGO VALORE LOTTI

N. di riferimento numerico	N. LOTTO	N. APPEZZAMENTI PER LOTTO	VALORE AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 15%
1	002	4	€. 6.500,00
2	003	5	€. 17.000,00
3	004	1	€. 5.000,00
4	005	22	€. 12.000,00
5	006	3	€. 1.800,00
6	007	2	€. 17.000,00
TOTALE VALORE LOTTI TERRENI			€. 59.300,00

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 002

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE: in Comune di Borghatto Mormorolo (PV) piena proprietà della quota di 1/1 a carico di XXX ; su appezzamenti di terreni agricoli.		CRITICITA'
CATASTO TERRENI – N.C.T. BORGORATTO MORMOROLO(PV) Fg. 11 mappale 274 SEMINATIVO Cl.02 di mq. 354 R.D. Euro: 3,38 R.A. Euro: 1,92 Fg. 11 mappale 325 VIGNETO Cl. 02 di mq. 1405 R.D. Euro: 15,24 R.A. Euro: 13,79 Fg. 11 mappale 335 VIGNETO Cl. 02 di mq. 372 R.D. Euro: 4,03 R.A. Euro: 3,65 Fg. 11 mappale 338 SEMINATIVO Cl. 02 di mq.404 R.D. Euro: 3,86 R.A. Euro: 2,19 Confini a corpo: a nord fg. 11 mappale 185, a sud fg. 11 mappali 195 e 512, a est fg. 11 mappali 334 e 324, a ovest fg. 11 mappale 250 (LOTTO 001) e S.P. 203		NO
CONFORMITA' URBANISTICA: NON RICHIESTA		NO
CONFORMITA' CATASTALE: NON RICHIESTA		NO
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.		NO
DIRITTO E PROVENIENZA	Per la quota di 1/1 a carico di XXX La provenienza del bene in oggetto è avvenuta con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/1996 - UR Sede VOGHERA (PV) Registrazione Volume XXX n. XXX registrato in data XXX - SUCCESSIONE DI XXX	NO
POSSESSO: giuridicamente libero. XXX è coniugato in regime di comunione dei beni, con matrimonio successivo all'acquisizione dei beni.		NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizioni di ipoteche giudiziali e verbale di pignoramento immobiliare		NO
VALORE STIMATO: €. 7.605,00		NO
PREZZO A BASE D'ASTA A CARICO DI XXX		
AL NETTO DELLE DECURTAZIONI:		€. 6.500,00 NO

1. LOTTO 002 - BENI IN COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV)

Descrizione delle unità oggetto di vendita

1.1. BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE – DATI CATASTALI

● LOTTO 2

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	274	SEMINATIVO	02	354	R.D. Euro: 3,38 R.A. Euro: 1,92
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	325	VIGNETO	02	1405	R.D. Euro: 15,24 R.A. Euro: 13,79
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	335	VIGNETO	02	372	R.D. Euro: 4,03 R.A. Euro: 3,65
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	338	SEMINATIVO	02	404	R.D. Euro: 3,86 R.A. Euro: 2,19



STRALCIO MAPPA REGIONE LOMBARDIA
TERRENI AGRICOLI IN OGGETTO DI ESECUZIONE BORGORATTO MORMOROLO (PV)

Appezamenti di terreni agricoli formanti corpo unico, in pianta forma trapezoidale. L'ubicazione dei medesimi è attigua al LOTTO 001 con comodo accesso dalla S.P. 203. La vacazione è in parte a vigneto e in parte a seminativo.

La superficie complessiva è di mq. 2.535,00 pari a p.m. (pertiche milanesi) 3,88.

Confini a corpo: a nord fg. 11 mappale 185, a sud fg. 11 mappali 195 e 512, a est fg. 11 mappali 334 e 324, a ovest fg. 11 mappale 250 (LOTTO 001) e S.P. 203

La destinazione urbanistica dei mappali è riportata nel CDU rilasciato dal Comune di Borgoratto Mormorolo in data 02/05/2024.

1.2 STATO DI POSSESSO – PROVENIENZA DEL BENE

Il LOTTO 002 sopra elencato è intestato a : **XXX nato a XXX (PV) il XXX (CF: XXX).**

I terreni alla data del sopralluogo (**11/06/2024**) sono giuridicamente liberi.

La provenienza dei terreni di cui al **LOTTO 002** è avvenuta con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del XXX - UR Sede XXX (PV) Registrazione Volume XX n. XXX registrato in data XXX - SUCCESSIONE DI XXX Voltura n. XXX.

1.3 SUPERFICIE COMMERCIALE e VALUTAZIONE LOTTO 002

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e dell'ubicazione; il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra.

Fonti d'informazione: Quotazioni Valori Agricoli Medi della provincia OMI (Agenzia del Territorio), Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni similari venduti.

Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d'informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare un **€. 3,00 al mq.**

Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 11/06/2024** si ritiene che il bene **vada alienato in Lotto Unico n. 002.**

LOTTO 002

TERRENI AGRICOLI	SUPERFICIE x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROPRIETA'
	Mq. 2.535,00 x €. 3,00	€. 7.605,00	€. 7.605,00	XXX Proprietà per 1/1
VALORE LOTTO 002 €.		€. 7.605,00	€. 7.605,00	

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

(€. 7.605,00 x 15%) **= €. 1.140,75**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: nessuna

Decurtazioni per lo stato di possesso: nessuna

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso: nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (demolizioni abusi) nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nessuna

Spese condominiali scadute e insolte alla data della perizia nessuna

Spese tecniche di regolazione urbanistica: nessuna

Spese tecniche di regolazione catastale: nessuna

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 7.605,00 - €. 1.140,75 (riduzione 15%) = €. 6.464,25 per la quota intera arrotondata per ECCESSO

a €. 6.500,00.

A CARICO DI: **XXX Proprietà per 1/1**

VALORE DEL LOTTO 002 :

€. 6.500,00

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 003

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE:		CRITICITA'
in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) piena proprietà della quota di 1/1 a carico di XXX ; su appezzamenti di terreni agricoli.		
CATASTO TERRENI – N.C.T. BORGORATTO MORMOROLO(PV) Fg. 4 mappale 51 SEMINATIVO Cl.04 di mq. 3923 R.D. Euro: 12,16 R.A. Euro: 14,18 Fg. 4 mappale 106 INCOLT PROD Cl.01 di mq. 675 R.D. Euro: 0,14 R.A. Euro: 0,07 Fg. 4 mappale 107 INCOLT PROD Cl.01 di mq. 850 R.D. Euro: 0,18 R.A. Euro: 0,09 Fg. 4 mappale 110 INCOLT PROD Cl.02 di mq. 4164 R.D. Euro: 0,65 R.A. Euro: 0,22 <u>Confini a corpo:</u> a nord fg. 4 mappale 54, a sud Torrente Ghiaia, a est fg. 4 mappali 104,102,70, a ovest fg. 4 mappali 102,53,50 CATASTO TERRENI – N.C.T. BORGORATTO MORMOROLO(PV) Fg. 11 mappale 46 SEMINATIVO Cl.03 di mq. 1780 R.D. Euro: 10,11 R.A. Euro: 8,73 <u>Confini a corpo:</u> a nord fg. 11 mappali 313 e 42, a sud fg. 11 mappale 308, a est fg. 11 mappali 44,47 e 307, a ovest fg. 11 mappali 492 e 54.		NO
CONFORMITA' URBANISTICA: NON RICHIESTA		NO
CONFORMITA' CATASTALE: NON RICHIESTA		NO
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.		NO
DIRITTO E PROVENIENZA	<p>Per la quota di 1/1 a carico di XXX</p> <p>La provenienza dei beni fg. 4 mapp.li 51, 106,107,110 è avvenuta con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del XXX - UR Sede VOGHERA (PV) Registrazione Volume XXX n. XXX registrato in data XXX - SUCCESSIONE DI XXX Voltura n. XXX</p> <p>La provenienza del terreno sul fg. 11 mappale 46 è avvenuta con atto di compravendita del XXX a firma Notaio XXX di Casteggio (PV) numero XXX di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data XXX ai numeri XXX.</p>	NO
POSSESSO: giuridicamente libero per i mappali 106, 107, 110 del fg. 4.		NO
POSSESSO: occupato da terzi il mappale 51 del fg. 4 e il mappale 46 del fg. 11 con titolo opponibile. LOCAZIONE : Contratto d'affitto di fondo rustico tra il Sig XXX e XXX . La durata del contratto è dal 01/01/2020 al 31/12/2031. Canone d'affitto per tutta la durata del contratto €. 2.400,00. Canone d'affitto annuo pari ad €. 200,00. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Voghera il XXX al n. XXX – serie XXX. XXX è coniugato in regime di comunione dei beni, con matrimonio successivo all'acquisizione dei beni.		NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizioni di ipoteche giudiziali e verbale di pignoramento immobiliare		NO
VALORE STIMATO: €. 19.953,50		NO
PREZZO A BASE D'ASTA A CARICO DI XXX		
AL NETTO DELLE DECURTAZIONI:		NO
€. 17.000,00		

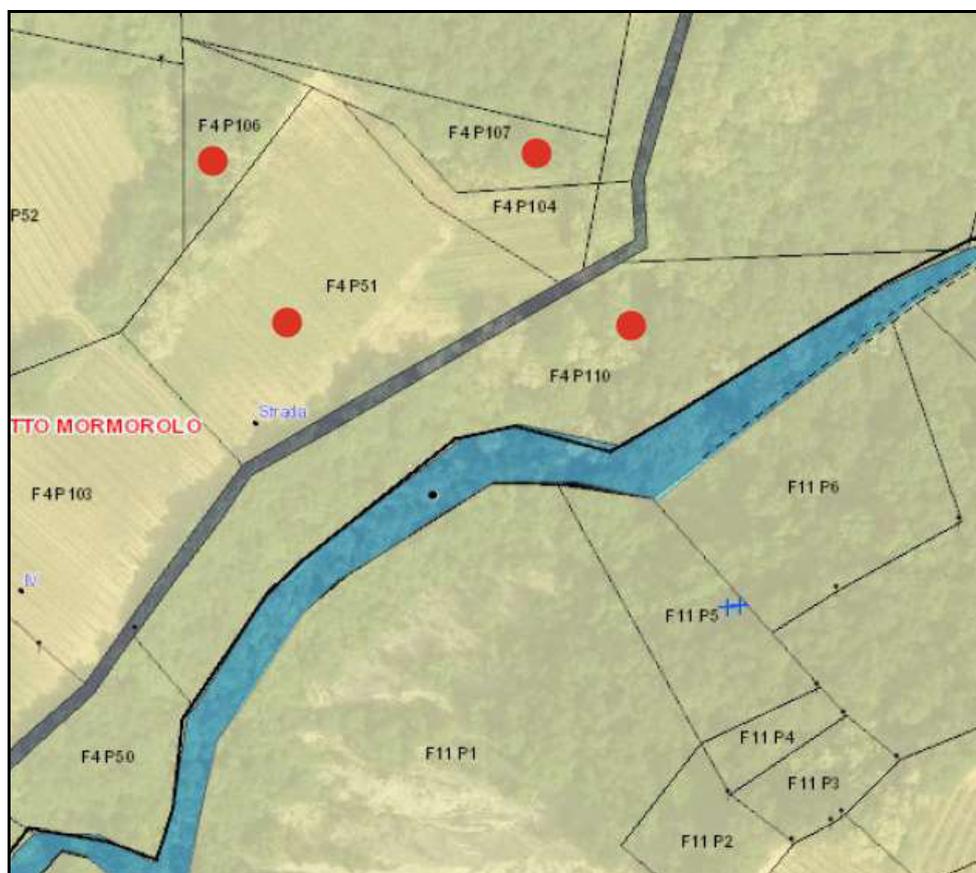
2. LOTTO 003 - BENI IN COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV)

Descrizione delle unità oggetto di vendita

2.1 BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE – DATI CATASTALI

● LOTTO 3

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	4	51	SEMINATIVO	04	3923	R.D. Euro: 12,16 R.A. Euro: 14,18
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	4	106	INCOLT PROD	01	675	R.D. Euro: 0,14 R.A. Euro: 0,07
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	4	107	INCOLT PROD	01	850	R.D. Euro: 0,18 R.A. Euro: 0,09
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	4	110	INCOLT PROD	02	4164	R.D. Euro: 0,65 R.A. Euro: 0,22
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	46	SEMINATIVO	03	1780	R.D. Euro: 10,11 R.A. Euro: 8,73



STRALCIO MAPPA REGIONE LOMBARDIA
TERRENI AGRICOLI IN OGGETTO DI ESECUZIONE BORGORATTO MORMOROLO (PV)

Confini a corpo: a nord fg. 11 mappali 313 e 42, a sud fg. 11 mappale 308, a est fg. 11 mappali 44,47 e 307, a ovest fg. 11 mappali 492 e 54.

La destinazione urbanistica dei mappali è riportata nel CDU rilasciato dal Comune di Borgoratto Mormorolo in data 02/05/2024.

2.2 STATO DI POSSESSO – PROVENIENZA DEL BENE

Il LOTTO 003 sopra elencato è intestato a :

XXX nato a XXX (PV) il XXX (CF: XXX).

Si precisa che sul fg. 4 mappale 51 e fg. 11 mappale 46 è in essere un Contratto d'affitto di fondo rustico tra il Sig. XXX e XXX. La durata del contratto è dal 01/01/2020 al 31/12/2031. Canone d'affitto per tutta la durata del contratto €. 2.400,00. Canone d'affitto annuo pari ad €. 200,00. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di XXX il XXX al n. XXX - serie XXX.

I terreni alla data del sopralluogo (**11/06/2024**) sono in parte giuridicamente liberi per i mappali 106, 107, 110 del fg. 4; mentre il mappale 51 del fg. 4 e il mappale 46 del fg. 11 sono occupati da terzi con titolo opponibile.

La provenienza dei terreni sul fg. 4 mappali 51, 106, 107 e 110 è avvenuta con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del XXX - UR Sede XXX (PV) Registrazione Volume XXX n. XX registrato in data XXX - SUCCESSIONE DI XXX Voltura n. XXX.

La provenienza del terreno sul fg. 11 mappale 46 è avvenuta con atto di compravendita del XXX a firma Notaio XXX di Casteggio (PV) numero XXX di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di XXX in data XXX ai numeri XXX.

2.3 SUPERFICIE COMMERCIALE e VALUTAZIONE LOTTO 003

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e dell'ubicazione; il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra.

Fonti d'informazione: Quotazioni Valori Agricoli Medi della provincia OMI (Agenzia del Territorio), Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni similari venduti.

Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d'informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare un **€. 3,00 al mq. per i mappali a vigneto e €. 0,50 per i mappali a incolti produttivi.**

Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 11/06/2024**, in considerazione del contratto d'affitto in essere, oltre che da vicinanza con altri terreni incolti si ritiene che il bene **vada alienato in Lotto Unico n. 003.**

LOTTO 003

TERRENI AGRICOLO	SUPERFICIE x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROPRIETA'
Fg 4 mapp.le 51	Mq. 3.923,00 x €. 3,00	€. 11.769,00	€. 11.769,00	XXX Proprietà per 1/1
Fg 4 mapp.li 106, 107, 110	Mq. 5.689,00 x €. 0,50	€. 2.844,50	€. 2.844,50	
Fg 11 mapp.le 46	Mq. 1.780,00 x €. 3,00	€. 5.340,00	€. 5.340,00	
VALORE LOTTO 003 €.		€. 19.953,50	€. 19.953,50	

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

(€. 19.953,50 x 15%) = €. 2.993,03

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso:	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (demolizioni abusi)	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica:	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale:	nessuna

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 19.953,50 - €. 2.993,03 (riduzione 15%) = **€. 16.960,47** per la quota intera arrotondata per **ECESSO a €. 17.000,00.**

A CARICO DI: **XXX Proprietà per 1/1**

VALORE DEL LOTTO 003 :

€. 17.000,00

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 004

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE: in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) piena proprietà della quota di 1/1 a carico di XXX ; su appezzamenti di terreni agricoli.		CRITICITA'
CATASTO TERRENI – N.C.T. BORGORATTO MORMOROLO(PV) Fg. 9 mappale 103 Porzione AA SEMINATIVO Cl.03 di mq. 3482 R.D. Euro: 19,78 R.A. Euro: 17,08 Fg. 9 mappale 103 Porzione AB VIGNETO Cl.02 di mq. 541 R.D. Euro: 5,87 R.A. Euro: 5,31 Confini a corpo: a nord fg. 9 mappale 105, a sud fg. 9 mappale 100, a est fg. 9 mappali 145, 378, 379, 101, a ovest fg. 4 mappali 106,97		NO
CONFORMITA' URBANISTICA: NON RICHIESTA		NO
CONFORMITA' CATASTALE: NON RICHIESTA		NO
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.		NO
DIRITTO E PROVENIENZA	Per la quota di 1/1 a carico di XXX La provenienza del bene in oggetto è avvenuta con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/1996 - UR Sede VOGHERA (PV) Registrazione Volume 567 n. 30 registrato in data 06/07/1996 - SUCCESSIONE DI LAVORATORI DANTE Voltura n. 9043.1/1996 - Pratica n. 271712 in atti dal 28/12/2000.	NO
POSSESSO: giuridicamente libero. XXX è coniugato in regime di comunione dei beni, con matrimonio successivo all'acquisizione dei beni.		NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizioni di ipoteche giudiziali e verbale di pignoramento immobiliare		NO
VALORE STIMATO: €. 6.034,50		NO
PREZZO A BASE D'ASTA A CARICO DI XXX		
AL NETTO DELLE DECURTAZIONI:		€. 5.000,00 NO

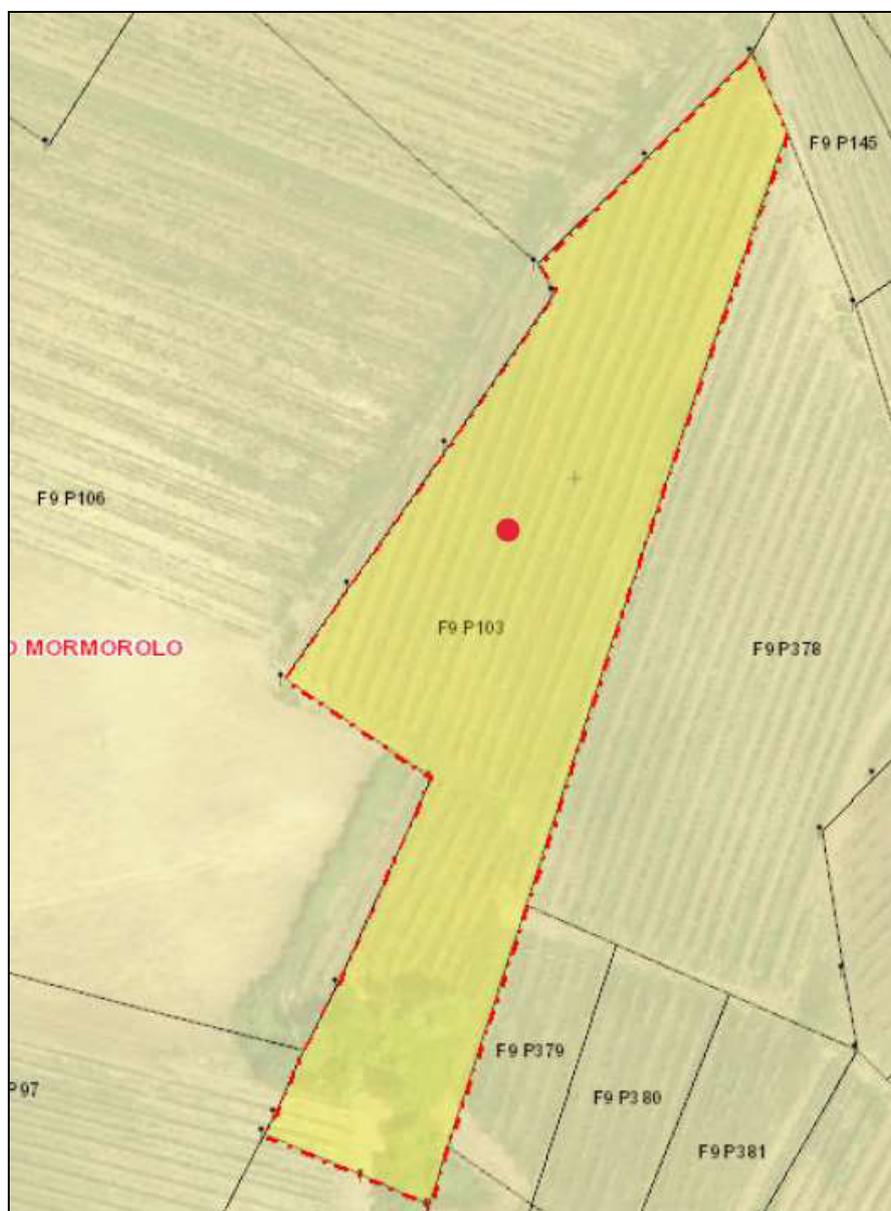
3. LOTTO 004 - BENI IN COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV)

Descrizione delle unità oggetto di vendita

3.1 BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE – DATI CATASTALI

● LOTTO 4

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	9	103 porzione AA	SEMINATIVO	3	3482	R.D. Euro: 19,78 R.A. Euro: 17,08
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	9	103 porzione AB	VIGNETO	2	541	R.D. Euro: 5,87 R.A. Euro: 5,31



STRALCIO MAPPA REGIONE LOMBARDIA
TERRENI AGRICOLI IN OGGETTO DI ESECUZIONE BORGORATTO MORMOROLO (PV)

Appezamento di terreno agricolo, in pianta forma irregolare. L'ubicazione del medesimo si trova in Località denominata Boiolo.

La vacazione per il mappale è per la maggiore a seminativo ed in piccola parte a vigneto.

La superficie complessiva del mappale 103 è di mq. 4.023,00 pari a p.m. (pertiche milanesi) 6,15.

Confini a corpo: a nord fg. 9 mappale 105, a sud fg. 9 mappale 100, a est fg. 9 mappali 145, 378, 379, 101, a ovest fg. 4 mappali 106,97

La destinazione urbanistica dei mappali è riportata nel CDU rilasciato dal Comune di Borgoratto Mormorolo in data 02/05/2024.

3.2 STATO DI POSSESSO – PROVENIENZA DEL BENE

Il LOTTO 004 sopra elencato è intestato a :

XXX nato a XXX (PV) il XXX (CF: XXX).

I terreni alla data del sopralluogo (**11/06/2024**) sono giuridicamente liberi.

La provenienza dei terreni di cui al **LOTTO 004** è avvenuta con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del XXX - UR Sede XXX (PV) Registrazione Volume XXX n. XXX registrato in data XXX - SUCCESSIONE DI XXX Voltura n. XXX.

3.3 SUPERFICIE COMMERCIALE e VALUTAZIONE LOTTO 004

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e dell'ubicazione; il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra.

Fonti d'informazione: Quotazioni Valori Agricoli Medi della provincia OMI (Agenzia del Territorio), Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni similari venduti.

Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d'informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare un **€. 1,50 al mq.**

Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 11/06/2024** si ritiene che il bene **vada alienato in Lotto Unico n. 004.**

LOTTO 004

TERRENI AGRICOLO	SUPERFICIE x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROPRIETA'
	Mq. 4.023,00 x €. 1,50	€. 6.034,50	€. 6.034,50	XXX Proprietà per 1/1
VALORE LOTTO 004 €.		€. 6.034,50	€. 6.034,50	

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

(€. 6.034,50 x 15%) **= €. 905,18**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso:	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (demolizioni abusi)	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica:	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale:	nessuna

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 6.034,50 - €. 905,18 (riduzione 15%) = **€. 5.129,32 per la quota intera arrotondata per DIFETTO a**
€. 5.000,00.

A CARICO DI: **XXX Proprietà per 1/1**

VALORE DEL LOTTO 004 :

€. 5.000,00

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 005

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE:						CRITICITA'
in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) piena proprietà della quota di 1/1 a carico di XXX ; su appezzamenti di terreni agricoli.						
CATASTO TERRENI – N.C.T. BORGORATTO MORMOROLO(PV)						NO
FG.	MAPPALE	CLASSAM.	CL.	CONS.	RENDITA	
11	14	SEMINATIVO	03	688	R.D. Euro: 3,91 R.A. Euro: 3,38	
11	18	SEMINATIVO	04	1130	R.D. Euro: 3,50 R.A. Euro: 4,09	
11	19	INCOLT PROD	02	1924	R.D. Euro: 0,30 R.A. Euro: 0,10	
11	20	SEMINATIVO	03	1730	R.D. Euro: 9,83 R.A. Euro: 8,49	
11	21	SEMINATIVO	04	370	R.D. Euro: 1,15 R.A. Euro: 1,34	
11	22	SEMINATIVO	04	2689	R.D. Euro: 8,33 R.A. Euro: 9,72	
11	23	INCOLT PROD	02	754	R.D. Euro: 0,12 R.A. Euro: 0,04	
11	29	INCOLT PROD	02	3615	R.D. Euro: 0,56 R.A. Euro: 0,19	
11	30	INCOLT PROD	02	1188	R.D. Euro: 0,18 R.A. Euro: 0,06	
11	140	SEMINATIVO	03	1140	R.D. Euro: 6,48 R.A. Euro: 5,59	
11	240	SEMINATIVO	04	533	R.D. Euro: 1,65 R.A. Euro: 1,93	
11	241 PORZ. AA	SEMINATIVO	04	63	R.D. Euro: 0,20 R.A. Euro: 0,23	
11	241 PORZ. AB	INCOLTO PROD.	02	161	R.D. Euro: 0,03 R.A. Euro: 0,01	
11	316	SEMINATIVO	04	222	R.D. Euro: 0,69 R.A. Euro: 0,80	
11	323	SEMINATIVO	03	1670	R.D. Euro: 9,49 R.A. Euro: 8,19	
11	341	SEMINATIVO	04	1060	R.D. Euro: 3,28 R.A. Euro: 3,83	
11	26	SEMINATIVO	03	1311	R.D. Euro: 7,45 R.A. Euro: 6,43	
11	35	SEMINATIVO	03	2002	R.D. Euro: 11,37 R.A. Euro: 9,82	
11	39	SEMINATIVO	04	1778	R.D. Euro: 5,51 R.A. Euro: 6,43	
11	114	SEMINATIVO	04	121	R.D. Euro: 0,37 R.A. Euro: 0,44	
11	278	SEMINATIVO	04	978	R.D. Euro: 3,03 R.A. Euro: 3,54	
11	306	SEMINATIVO	04	2150	R.D. Euro: 6,66 R.A. Euro: 7,77	
11	121	INCOLT PROD	02	1412	R.D. Euro: 0,22 R.A. Euro: 0,07	

Confini a corpo: a nord fg. 11 mappali 1,2,3 , 7, 17, a sud fg. 1 mappali 34, salto con mapple 41, a est fg. 9 mappali 145, 378, 379, 101, a ovest fg. 4 mappali 106,97		
CONFORMITA' URBANISTICA: NON RICHIESTA		NO
CONFORMITA' CATASTALE: NON RICHIESTA		NO
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.		NO
DIRITTO E PROVENIENZA	<p>Per la quota di 1/1 a carico di XXX</p> <p>In riferimento al FOGLIO 11 MAPPALI 18-19-20-21-26-35-323 la provenienza è con atto di compravendita del XXX a firma Notaio XXX di Casteggio (PV) numero XXX di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data XXX ai numeri XXX.</p> <p>In riferimento al FOGLIO 11 MAPPALI 114-278-306 la provenienza è con atto di compravendita del XXX a firma Notaio XXX di Casteggio (PV) numero XXX di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di XXX in data XXX ai numeri XXX.</p> <p>In riferimento al FOGLIO 11 MAPPALI 39 la provenienza è con atto di compravendita del XXX a firma Notaio XXX di Casteggio (PV) numero XXX di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data XXX ai numeri XXX.</p> <p>In riferimento al FOGLIO 11 MAPPALI 14-22-23-30-121-140-240-241-316-341 la provenienza è con certificato di denunciata successione legittima in morte di XXX nata a XXX (PV) XXX, codice fiscale:XXX deceduta in data XXX, registrato presso l'Ufficio del Registro di Voghera in data XXX n. XXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data XXX ai numeri XXX; Nella De Ambrosi nata a Borgoratto Mormorolo (PV) il XXX, codice fiscale: XXX divenne proprietaria per la quota di 1/1 giusti titoli anteriori al ventennio.</p>	NO
POSSESSO: giuridicamente libero.		NO
XXX è coniugato in regime di comunione dei beni, con matrimonio successivo all'acquisizione dei beni.		
ISCRIZIONI E TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizioni di ipoteche giudiziali e verbale di pignoramento immobiliare		NO
VALORE STIMATO: €. 14.344,50		NO
PREZZO A BASE D'ASTA A CARICO DI XXX		
AL NETTO DELLE DECURTAZIONI:	€. 12.000,00	NO

4. LOTTO 005 - BENI IN COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV)

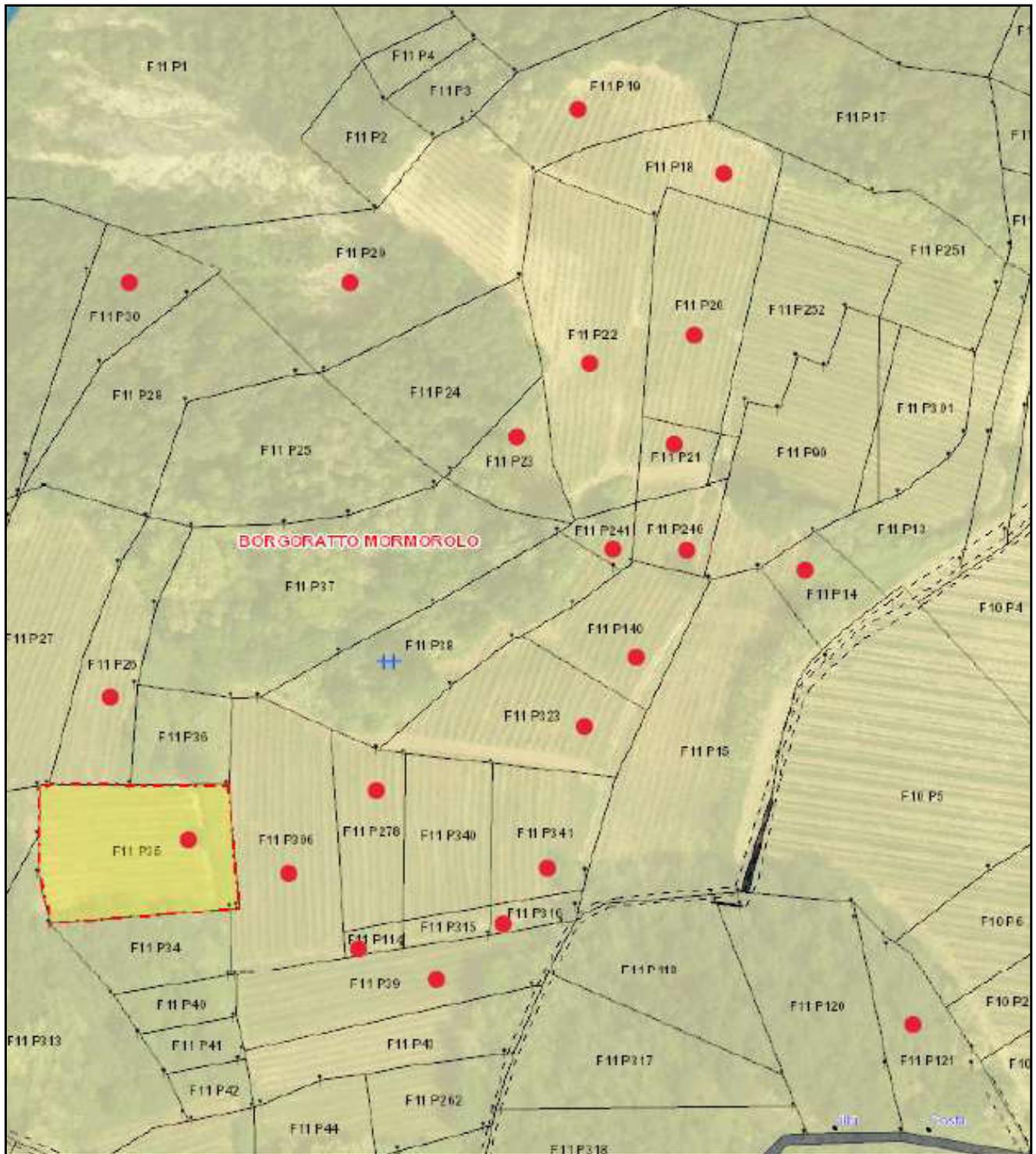
Descrizione delle unità oggetto di vendita

4.1 BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE – DATI CATASTALI

● LOTTO 5

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	14	SEMINATIVO	03	688	R.D. Euro: 3,91 R.A. Euro: 3,38
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	18	SEMINATIVO	04	1130	R.D. Euro: 3,50 R.A. Euro: 4,09
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	19	INCOLT PROD	02	1924	R.D. Euro: 0,30 R.A. Euro: 0,10
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	20	SEMINATIVO	03	1730	R.D. Euro: 9,83 R.A. Euro: 8,49
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	21	SEMINATIVO	04	370	R.D. Euro: 1,15 R.A. Euro: 1,34
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	22	SEMINATIVO	04	2689	R.D. Euro: 8,33 R.A. Euro: 9,72
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	23	INCOLT PROD	02	754	R.D. Euro: 0,12 R.A. Euro: 0,04
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	29	INCOLT PROD	02	3615	R.D. Euro: 0,56 R.A. Euro: 0,19
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	30	INCOLT PROD	02	1188	R.D. Euro: 0,18 R.A. Euro: 0,06
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	140	SEMINATIVO	03	1140	R.D. Euro: 6,48 R.A. Euro: 5,59
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	240	SEMINATIVO	04	533	R.D. Euro: 1,65 R.A. Euro: 1,93
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	241 PORZIONE AA	SEMINATIVO	04	63	R.D. Euro: 0,20 R.A. Euro: 0,23
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	241 PORZIONE AB	INCOLTO PROD.	02	161	R.D. Euro: 0,03 R.A. Euro: 0,01

T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	316	SEMINATIVO	04	222	R.D. Euro: 0,69 R.A. Euro: 0,80
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	323	SEMINATIVO	03	1670	R.D. Euro: 9,49 R.A. Euro: 8,19
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	341	SEMINATIVO	04	1060	R.D. Euro: 3,28 R.A. Euro: 3,83
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	26	SEMINATIVO	03	1311	R.D. Euro: 7,45 R.A. Euro: 6,43
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	35	SEMINATIVO	03	2002	R.D. Euro: 11,37 R.A. Euro: 9,82
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	39	SEMINATIVO	04	1778	R.D. Euro: 5,51 R.A. Euro: 6,43
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	114	SEMINATIVO	04	121	R.D. Euro: 0,37 R.A. Euro: 0,44
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	278	SEMINATIVO	04	978	R.D. Euro: 3,03 R.A. Euro: 3,54
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	306	SEMINATIVO	04	2150	R.D. Euro: 6,66 R.A. Euro: 7,77
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	121	INCOLT PROD	02	1412	R.D. Euro: 0,22 R.A. Euro: 0,07



**STRALCIO MAPPA REGIONE LOMBARDIA
TERRENI AGRICOLI IN OGGETTO DI ESECUZIONE BORGORATTO MORMOROLO (PV)**

Appezamenti di terreni agricoli, in pianta forma irregolare ubicati sul foglio 11 distribuiti a macchia di leopardo. L'ubicazione dei medesimi si trova in Località denominata Conco.

La vacazione dei medesimi è per la maggiora con destinazione a incolto produttivo.

La superficie complessiva è di mq. 28.689,00 pari a p.m. (pertiche milanesi) 43,87.

Confini a corpo: a nord fg. 11 mappali 1,2,3 , 7, 17, a sud fg. 1 mappali 34, salto con mapple 41, a est fg. 9 mappali 145, 378, 379, 101, a ovest fg. 4 mappali 106,97

La destinazione urbanistica dei mappali è riportata nel CDU rilasciato dal Comune di Borgoratto Mormorolo in data 02/05/2024.

4.2 STATO DI POSSESSO – PROVENIENZA DEL BENE

Il LOTTO 005 sopra elencato è intestato a :

XXX nato a XXX (PV) il XXX (CF: XXX).

I terreni alla data del sopralluogo (**11/06/2024**) sono giuridicamente liberi.

La provenienza dei terreni di cui al LOTTO 005 è avvenuta:

In riferimento al **FOGLIO 11 MAPPALI 18-19-20-21-26-35-323** la provenienza è con atto di compravendita del XXX a firma Notaio XXX di Casteggio (PV) numero XXX di repertorio, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Voghera in data XXX ai numeri XXX.

In riferimento al **FOGLIO 11 MAPPALI 114-278-306** la provenienza è con atto di compravendita del XXX a firma Notaio XXX di Casteggio (PV) numero XXX di repertorio, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Voghera in data XXX ai numeri XXX.

In riferimento al **FOGLIO 11 MAPPALI 39** la provenienza è con atto di compravendita del XXX a firma Notaio XXX di Casteggio (PV) numero XXX di repertorio, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Voghera in data XXX ai numeri XXX.

In riferimento al **FOGLIO 11 MAPPALI 14-22-23-30-121-140-240-241-316-341** la provenienza è con certificato di denunciata successione legittima in morte di XXX nata a XXX il XXX, codice fiscale:XXX deceduta in data XXX, registrato presso l'Ufficio del Registro di Voghera in data XXX al n. XXX, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Voghera in data XXX ai numeri XXX; XXX nata a Borgoratto Mormorolo (PV) il XXX, codice fiscale: XXX divenne proprietaria per la quota di 1/1 giusti titoli anteriori al ventennio.

4.3 SUPERFICIE COMMERCIALE e VALUTAZIONE LOTTO 005

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e dell'ubicazione; il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra.

Fonti d'informazione: Quotazioni Valori Agricoli Medi della provincia OMI (Agencia del Territorio), Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni similari venduti.

Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d'informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare un **€. 0,50 al mq.** Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 11/06/2024** si ritiene che il bene **vada alienato in Lotto Unico n. 005.**

LOTTO 005

TERRENI AGRICOLO	SUPERFICIE x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROPRIETA'
	Mq. 28.689,00 x €. 0,50	€. 14.344,50	€. 14.344,50	XXX Proprietà per 1/1
VALORE LOTTO 005 €.		€. 14.344,50	€. 14.344,50	

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

(€.14.344,50 x 15%) = €. 2.151,68

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso:	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (demolizioni abusi)	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica:	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale:	nessuna

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 14.344,50 - €. 2.151,68 (riduzione 15%) = €. 12.192,82 per la quota intera arrotondata per DIFETTO a €. 12.000,00.

A CARICO DI: **XXX Proprietà per 1/1**

VALORE DEL LOTTO 005 :

€. 12.000,00

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 006

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE:		CRITICITA'
in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) piena proprietà della quota di 1/1 a carico di XXX ; su appezzamenti di terreni agricoli.		
CATASTO TERRENI – N.C.T. BORGORATTO MORMOROLO(PV) Fg. 11 mappale 302 INCOLTO PROD. Cl.01 di mq. 1540 R.D. Euro: 0,32 R.A. Euro: 0,16 Confini a corpo: a nord Torrente Ghiaia, a sud fg. 11 mappali 33 e 80, a est fg. 11 mappale 303, a ovest fg. 11 mappale 33.		NO
CATASTO TERRENI – N.C.T. BORGORATTO MORMOROLO(PV) Fg. 12 mappale 62 PASCOLO Cl.U di mq. 810 R.D. Euro: 0,21 R.A. Euro: 0,13 Confini a corpo: a nord fg. 12 mappali 63 e 74, a sud fg. 12 mappale 60, a est fg. 12 mappale 239, a ovest fg. 12 mappale 64.		
CATASTO TERRENI – N.C.T. BORGORATTO MORMOROLO(PV) Fg. 10 mappale 522 PASCOLO ARB Cl.U di mq. 1922 R.D. Euro: 3,47 R.A. Euro: 0,60 Confini a corpo: a nord fg. 10 mappale 83, a sud e ovest fg. 10 mappale 280, a est fg. 10 mappale 523.		
CONFORMITA' URBANISTICA: NON RICHIESTA		NO
CONFORMITA' CATASTALE: NON RICHIESTA		NO
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.		NO
DIRITTO E PROVENIENZA	Per la quota di 1/1 a carico di XXX La provenienza dei terreni di cui al LOTTO 006 è avvenuta in virtù di certificato di denunciata successione legittima in morte di XXX nata a XXX (PV) il XXX , codice fiscale : XXX deceduta in data XXX , registrato presso l'Ufficio del Registro di Voghera in data XXX al n. XX , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data XXX ai numeri XXX ; XXX nata a XXX (PV) il XXX , codice fiscale: XXX divenne proprietaria per la quota di 1/1 giusti titoli anteriori al ventennio.	NO
POSSESSO: giuridicamente libero XXX è coniugato in regime di comunione dei beni, con matrimonio successivo all'acquisizione dei beni.		NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizioni di ipoteche giudiziali e verbale di pignoramento immobiliare		NO
VALORE STIMATO: €. 2.136,00		NO
PREZZO A BASE D'ASTA A CARICO DI XXX AL NETTO DELLE DECURTAZIONI:		NO
€. 1.800,00		NO

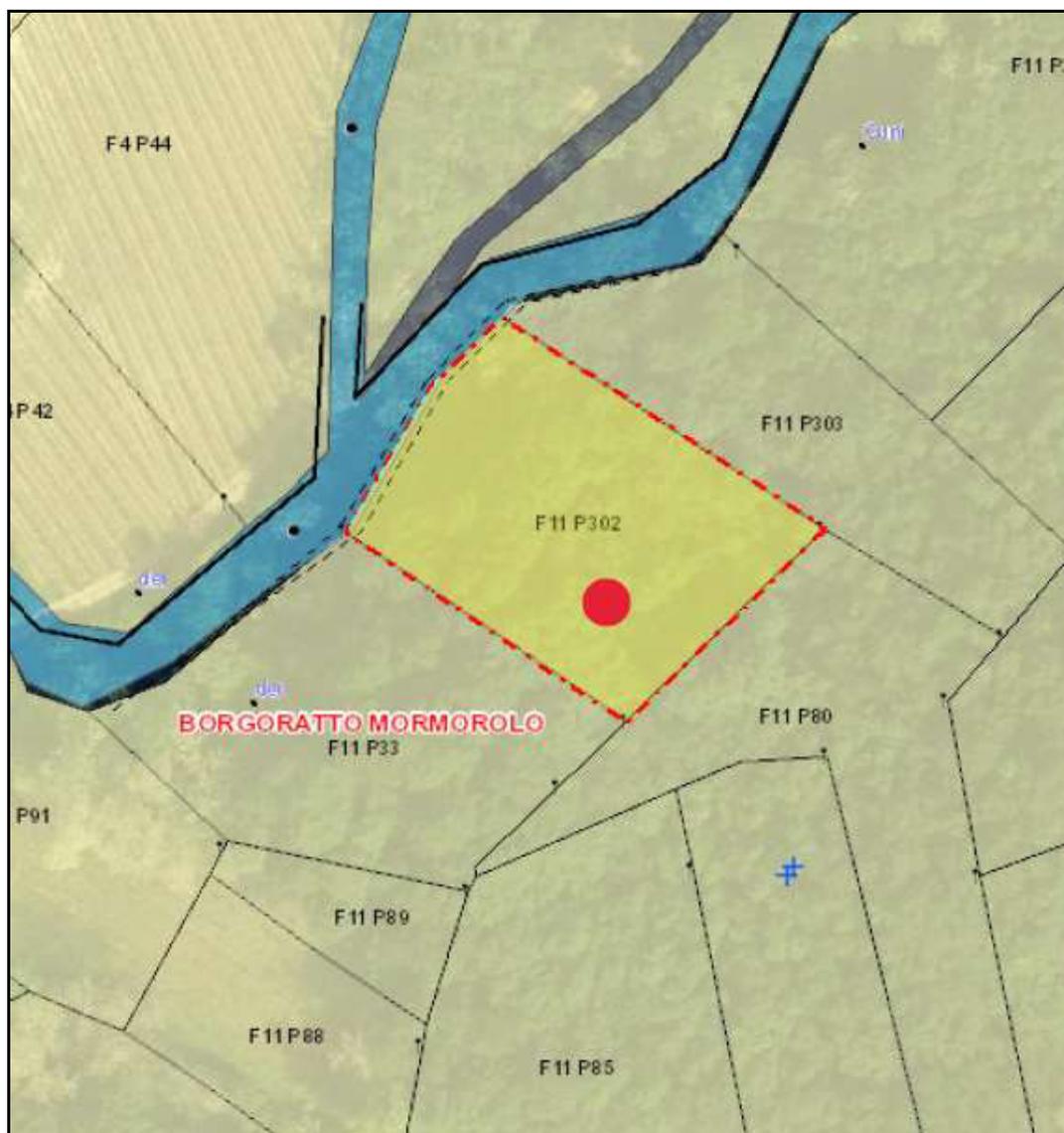
5. LOTTO 006 - BENI IN COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV)

Descrizione delle unità oggetto di vendita

5.1 BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE – DATI CATASTALI

● LOTTO 6

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	11	302	INCOLT PROD	01	1540	R.D. Euro: 0,32 R.A. Euro: 0,16
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	12	62	PASCOLO	U	810	R.D. Euro: 0,21 R.A. Euro: 0,13
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	10	522	PASCOLO ARB	U	1922	R.D. Euro: 3,47 R.A. Euro: 0,60



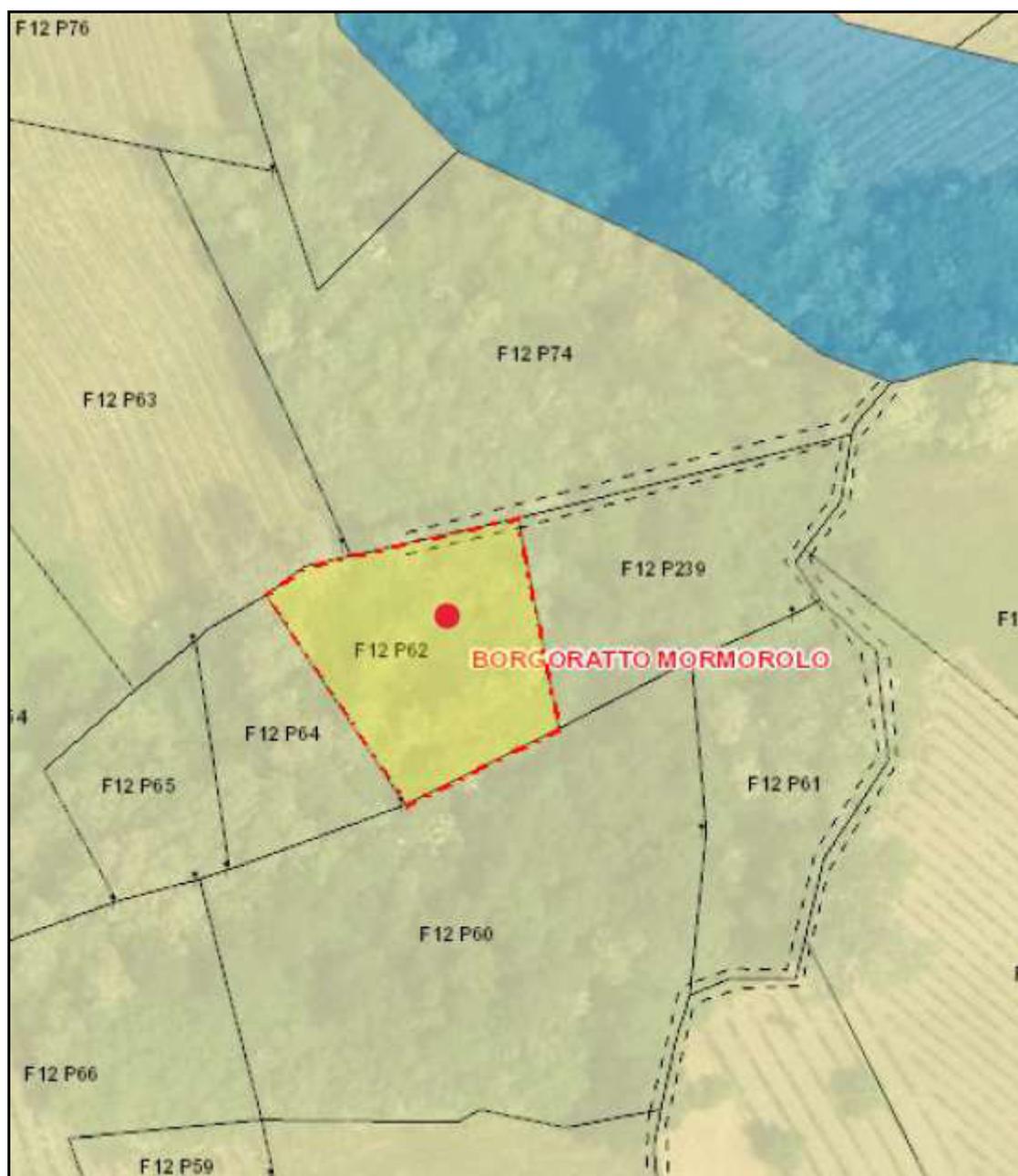
STRALCIO MAPPA REGIONE LOMBARDIA
TERRENO AGRICOLO FG. 11 MAPPALE 302 IN OGGETTO DI ESECUZIONE BORGORATTO MORMOROLO (PV)

Appezamento di terreno agricolo, in pianta forma trapezoidale. L'ubicazione del medesimo si trova a fondo valle in Località Gabbione.

La vacazione per il mappale è incolto produttivo.

La superficie complessiva del mappale 302 fg. 11 è di mq. 1.540,00 pari a p.m. (pertiche milanesi) 2,35.

Confini a corpo: a nord Torrente Ghiaia, a sud fg. 11 mappali 33 e 80, a est fg. 11 mappale 303, a ovest fg. 11 mappale 33.



STRALCIO MAPPA REGIONE LOMBARDIA
TERRENO AGRICOLO FG. 12 MAPPALE 62 IN OGGETTO DI ESECUZIONE BORGORATTO MORMOROLO (PV)

Appezamento di terreno agricolo, in pianta forma trapezoidale. L'ubicazione del medesimo si trova a fondo valle in Località Gabbione.

La vacazione per il mappale è incolto produttivo.

La superficie complessiva del mappale 62 fg. 12 è di mq. 810,00 pari a p.m. (pertiche milanesi) 1,24.

Confini a corpo: a nord fg. 12 mappali 63 e 74, a sud fg. 12 mappale 60, a est fg. 12 mappale 239, a ovest fg. 12 mappale 64.



**STRALCIO MAPPA REGIONE LOMBARDIA
TERRENO AGRICOLO FG. 10 MAPPALE 522 IN OGGETTO DI ESECUZIONE BORGORATTO MORMOROLO (PV)**

Appezamento di terreno agricolo, in pianta forma irregolare. La vacazione per il mappale è incolto produttivo.

La superficie complessiva del mappale 522 fg. 10 è di mq. 1.922,00 pari a p.m. (pertiche milanesi) 2,94.

Confini a corpo: a nord fg. 10 mappale 83, a sud e ovest fg. 10 mappale 280, a est fg. 10 mappale 523.

La destinazione urbanistica dei mappali formanti il LOTTO 006 è riportata nel CDU rilasciato dal Comune di Borgoratto Mormorolo in data 02/05/2024.

5.2 STATO DI POSSESSO – PROVENIENZA DEL BENE

Il LOTTO 007 sopra elencato è intestato a :

XXX nato a XXX il XXX (CF: XXX).

I terreni alla data del sopralluogo (**11/06/2024**) sono giuridicamente liberi.

La provenienza dei terreni di cui al **LOTTO 006** è avvenuta in virtù di certificato di denunciata successione legittima in morte di XXX nata a XXX (PV) il XXX, codice fiscale: XXX deceduta in data XXX, registrato presso l'Ufficio del Registro di Voghera in data XXX al n. XXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data XXX ai numeri XXX; Nella De Ambrosi nata a Borgoratto Mormorolo (PV) il XXX, codice fiscale: XXX divenne proprietaria per la quota di 1/1 giusti titoli anteriori al ventennio.

5.3 SUPERFICIE COMMERCIALE e VALUTAZIONE LOTTO 006

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e dell'ubicazione; il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra.

Fonti d'informazione: Quotazioni Valori Agricoli Medi della provincia OMI (Agenzia del Territorio), Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni similari venduti.

Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d'informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare un **€. 0,50 al mq.**

Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 11/06/2024**, in considerazione del modesto valore complessivo del lotto, in considerazione dello stesso titolo di provenienza, si ritiene che il bene **vada alienato in Lotto Unico n. 006.**

LOTTO 006

TERRENI AGRICOLI	SUPERFICIE x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROPRIETA'
Fg. 11 mappale 302	Mq. 1.540,00 x €. 0,50	€. 770,00	€. 770,00	XXX Proprietà per 1/1
Fg 12 mappale 62	Mq. 810,00 x €. 0,50	€. 405,00	€. 405,00	XXX Proprietà per 1/1

Fg 10 mappale 522	Mq. 1.922,00 x €. 0,50	€. 961,00	€. 961,00	XXX Proprietà per 1/1
VALORE LOTTO 006 €.		€. 2.136,00	€. 2.136,00	

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

(€. 2.136,00 x 15%) = €. 320,40

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso:	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (demolizioni abusi)	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica:	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale:	nessuna

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 2.136,00 - €. 320,04 (riduzione 15%) = €. 1.815,60 per la quota intera arrotondata per DIFETTO a
€. 1.800,00.

A CARICO DI: **XXX Proprietà per 1/1**

VALORE DEL LOTTO 006 :

€. 1.800,00

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 007

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE:		CRITICITA'
in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) piena proprietà della quota di 1/1 a carico di XXX ; su appezzamenti di terreni agricoli.		NO
CATASTO TERRENI – N.C.T. BORGORATTO MORMOROLO(PV) Fg. 1 mappale 153 SEMINATIVO Cl.04 di mq. 6062 R.D. Euro: 18,78 R.A. Euro: 21,92 Fg. 1 mappale 215 PORZIONE AA SEMINATIVO Cl.04 di mq. 12 R.D. Euro: 0,04 R.A. Euro: 0,04 Fg. 1 mappale 215 PORZIONE AB PASCOLO Cl.U di mq. 703 R.D. Euro: 0,18 R.A. Euro: 0,11 <u>Confini a corpo:</u> a nord fg. 1 mappal1 216, 214 e 213, a sud strada comunale, a est fg. 1 mappale 152, 378, 379, 101, a ovest fg. 4 mappali 67, 66 e 25.		NO
CONFORMITA' URBANISTICA: NON RICHIESTA		NO
CONFORMITA' CATASTALE: NON RICHIESTA		NO
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI.		NO
DIRITTO E PROVENIENZA	Per la quota di 1/1 a carico di XXX La provenienza dei terreni di cui al LOTTO 007 è avvenuta con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del XXX - UR Sede VOGHERA (PV) Registrazione Volume XXX n. XXX registrato in data XXX - SUCCESSIONE DI XXX Voltura n. XXX	NO
POSSESSO: occupato da terzi con titolo NON opponibile. LOCAZIONE : Contratto d'affitto di fondo rustico tra il Sig. XXX e XXX . La durata del contratto è dal 30/04/2024 al 31/12/2028. Canone d'affitto per tutta la durata del contratto €. 500,00. Canone annuo pari ad €. 100,00. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Voghera il XX al n. XXX – serie XXX XXX è coniugato in regime di comunione dei beni, con matrimonio successivo all'acquisizione dei beni.		NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizioni di ipoteche giudiziali e verbale di pignoramento immobiliare		NO
VALORE STIMATO: €. 20.331,00		NO
PREZZO A BASE D'ASTA A CARICO DI XXX AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: €. 17.000,00		NO

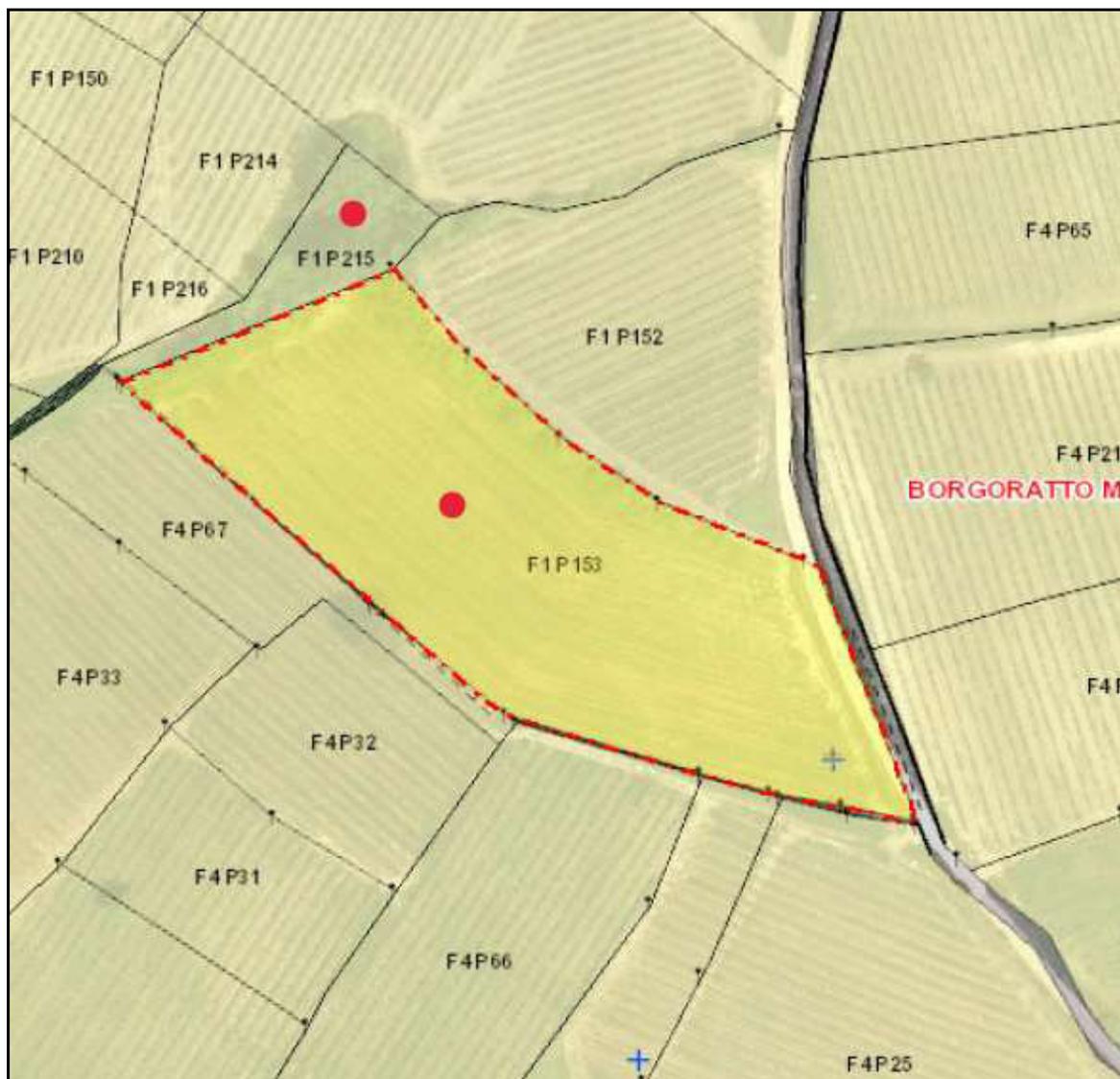
6. LOTTO 007 - BENI IN COMUNE DI BORGORATTO MORMOROLO (PV)

Descrizione delle unità oggetto di vendita

6.1 BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE – DATI CATASTALI

● LOTTO 7

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	1	153	SEMINATIVO	04	6062	R.D. Euro: 18,78 R.A. Euro: 21,92
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	1	215 PORZIONE AA	SEMINATIVO	04	12	R.D. Euro: 0,04 R.A. Euro: 0,04
T	BORGORATTO MORMOROLO(PV)	1	215 PORZIONE AB	PASCOLO	U	703	R.D. Euro: 0,18 R.A. Euro: 0,11



STRALCIO MAPPA REGIONE LOMBARDIA
TERRENI AGRICOLI IN OGGETTO DI ESECUZIONE BORGORATTO MORMOROLO (PV)

Appezamenti di terreni agricoli, in pianta forma irregolare. La vacazione è a vigneto.

La superficie complessiva dei mappali è di mq. 6.777,00 pari a p.m. (pertiche milanesi) 10,36.

Confini a corpo: a nord fg. 1 mappali 216, 214 e 213, a sud strada comunale, a est fg. 1 mappale 152, 378, 379, 101, a ovest fg. 4 mappali 67, 66 e 25-

La destinazione urbanistica dei mappali è riportata nel CDU rilasciato dal Comune di Borgoratto Mormorolo in data 02/05/2024.

6.2 STATO DI POSSESSO – PROVENIENZA DEL BENE

Il LOTTO 007 sopra elencato è intestato a :

XXX nato a XXX (PV) il XXX (CF: XXX).

I terreni alla data del sopralluogo (**11/06/2024**) sono giuridicamente liberi.

Si precisa che sul LOTTO 008 è in essere un Contratto d'affitto di fondo rustico tra il Sig. XXX e XXX. La durata del contratto è dal 30/04/2024 al 31/12/2028. Canone d'affitto per tutta la durata del contratto €. 500,00. Canone annuo pari ad €. 100,00. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Voghera il XXX al n. XXX - serie XXX.

I terreni alla data del sopralluogo (**11/06/2024**) sono occupati da terzi con titolo non opponibile.

La provenienza dei terreni di cui al **LOTTO 007** è avvenuta con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del XXX - UR Sede VOGHERA (PV) Registrazione Volume XXX n. XXX registrato in data XXX - SUCCESSIONE DI XXX Voltura n. XXX.

6.3 SUPERFICIE COMMERCIALE e VALUTAZIONE LOTTO 007

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e dell'ubicazione; il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra.

Fonti d'informazione: Quotazioni Valori Agricoli Medi della provincia OMI (Agenzia del Territorio), Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni similari venduti.

Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d'informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare un **€. 3,00 al mq.**

Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 11/06/2024** si ritiene che il bene **vada alienato in Lotto Unico n. 007.**

LOTTO 007

TERRENI AGRICOLI	SUPERFICIE x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROPRIETA'
	Mq. 6.777,00 x €. 3,00	€. 20.331,00	€. 20.331,00	XXX Proprietà per 1/1
VALORE LOTTO 007 €.		€. 20.331,00	€. 20.331,00	

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

(€. 20.331,00 x 15%) = €. 3.049,65

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso:	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (demolizioni abusivi)	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica:	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale:	nessuna

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 20.331,00 - €. 3.049,65 (riduzione 15%) = €. 17.281,35 per la quota intera arrotondata per

DIFETTO a €. 17.000,00.

A CARICO DI: **XXX Proprietà per 1/1**

VALORE DEL LOTTO 007 :

€. 17.000,00

Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.
Casteggio, lì 06/08/2024

Esperto stimatore
Geom. Nicoletta Madama

(il documento è stato firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 :** Copia Privacy perizia
- Allegato 2 :** Visure catastali
- Allegato 3 :** Elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- Allegato 4 :** Accesso agli atti Comune di Borgoratto Mormorolo
- Allegato 5 :** CDU Comune di Borgoratto Mormorolo
- Allegato 6 :** Contratti Affitto Agrario
- Allegato 7 :** Ispezioni Ipotecarie
- Allegato 8 :** Successione e altri Atti di provenienza
- Allegato 9 :** Documentazione fotografica
- Allegato 10 :** Quotazioni immobiliari