TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 37/2026 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

ZELLA S.r.l.

con avv. Maggi Stefano

CONTRO

OMISSIS

debitore esecutato

Fabbricati in Comune di Borgo Priolo (PV) – fraz. Schizzola Alta, n 17

Terreni in Comune di Borgo Priolo – fraz. Staghiglione

Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

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

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione immobiliare n. 37/2026

Esecutato: OMISSIS

Fabbricati in Comune di Borgo Priolo (PV) – fraz. Schizzola Alta, 17

Terreni in Comune di Borgo Priolo – fraz. Staghiglione

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a ********* il ********** c.f.: **********. Tale esecuzione comprende i seguenti beni: n. **3** fabbricati posti nella fraz. Schizzola Alta e n. **16** terreni posti nella frazione Staghiglione;

- **Catasto Fabbricati, Comune di Borgo Priolo – fraz. Schizzola**

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza
B	14	645 sub. 2	A/4	2	Vani 5,5
B	14	645 sub. 3	C/6	1	Mq. 14
B	14	645 sub. 4	C/2	U	Mq. 62

- **Catasto Terreni, Comune di Borgo Priolo – fraz. Staghiglione**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
14	299	Semin. arbor	03	are 04 ca 76
13	81	Bosco Misto	U	Are 87 ca 93
13	106	Bosco Misto	U	Are 23 ca 50
14	121	vigneto	03	Are 29 ca 80
14	123	Bosco Misto Pascolo Arb.	U U	Are 19 ca 78 Are 25 ca 11
14	130	vigneto	03	Are 13 ca 27
14	137	vigneto	03	Are 30 ca 01
14	193	Seminativo	04	Ha 1 are 65 ca 98
14	195	AA Pascolo AB Bosco Misto	U U	are 17 ca 80 are 12 ca 79
14	215	vigneto	03	are 14 ca 03
14	311	AA Pascolo AB Bosco Misto	U U	are 10 ca 67 are 09 ca 94

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

14	323	vigneto	02	are 42 ca 04
14	325	vigneto	02	are 82 ca 77
14	392	Incolt. Prod	01	are 00 ca 39
14	400	vigneto	03	are 30 ca 01
14	462	vigneto	02	are 22 ca 90

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

Riguardo al terreno posto in Comune di Borgo Priolo – sez. Staghiglione - censito a catasto terreni foglio **14** mappale **299**

Con atto a firma del notaio Magnani Angelo del ********** n. ********** e trascritto il ********** ai nn. ********** il signor **OMISSIS,** relativamente all'unità negoziale il diritto di proprietà e quota 1/1 in separazione dei beni acquistava dai signori: ********** nata a ********** il ********** c.f.: ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di ½ e da ********** nata a ********** (**) il ********** c.f.: ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di ½; - si specifica che l'accesso all'immobile si pratica dalla strada Comunale della frazione Schizzola e in servitù attiva, attraverso passaggio esistente sul mappale 275 del foglio 14 e di terzi.

Riguardo ai terreni posti in Comune di Borgo Priolo – fraz. Schizzola alta sez. Staghiglione - censito a catasto terreni foglio **13** mappale **81 -106 e al foglio 14 map. 121-123-130-193-195-215-311-323-325-392-400-462-466-467-470** per atto di successione per causa di morte registrato a ********** il ********** al n. ******** in morte di ********** a favore di **OMISSIS;**

Riguardo ai terreni posti in Comune di Borgo Priolo – sez. Staghiglione - censiti a catasto terreni foglio **14** mappale **137-193-195-311-392-400**:

- Anteriormente al ventennio i terreni risultavano di proprietà dei ********** nato a ********** il ********** già proprietario della quota di 1/3 relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 2/3 bene personale, per atto pubblico notaio Cannizzaro Vincenzo in data ********** ai nn. ********** di rep. Compravendita per arrotondamento della piccola proprietà contadina e trascritto il ********** ai nn. ********** da ********** nato a ********** il ********** e ********** nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 1/3 cad. bene personale;

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

Riguardo ai terreni posti in Comune di Borgo Priolo – sez. Staghiglione - censiti a catasto terreni foglio **13** mappale **81** e foglio **14** map. **325**:

Anteriormente al ventennio i terreni risultavano di proprietà di **********
nato a ********** il ********** già proprietario della quota di 406/1530 relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 1124/1530 bene personale, per atto pubblico notaio Cannizzaro Vincenzo in data ********** ai nn. ********** di rep. Compravendita di quote per arrotondamento della piccola proprietà contadina e trascritto il ********** ai nn. ********** da **********
nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 406/1530 bene personale - **********
nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 406/1530 bene personale – **********
nata a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 156/1530 bene personale – **********
nata a **********, relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 156/1530 bene personale;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Borgo Priolo – sez. Staghiglione - censiti a catasto terreni foglio **13** mappale **106** e foglio **14** map. **123**:

Anteriormente al ventennio i terreni risultavano di proprietà dei **********
nato a ********** il ********** già proprietario della quota di 74/270 relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 196/270 bene personale, per atto pubblico notaio Cannizzaro Vincenzo in data ********** ai nn. ********** di rep. Compravendita di quote per arrotondamento della piccola proprietà contadina e trascritto il ********** ai nn. ********** da **********
nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 74/270 bene personale - **********
nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 74/260 bene personale – **********
nata a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 24/1270 bene personale – **********
nata a **********, relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 24/270 bene personale;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Borgo Priolo – sez. Staghiglione - censiti a catasto terreni foglio foglio **14** map. **130 e 323**:

Anteriormente al ventennio i terreni risultavano di proprietà dei **********
nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota 1/1 bene personale, per atto pubblico notaio Cannizzaro Vincenzo in data ********** ai nn. ********** di rep.

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

Compravendita di quote per arrotondamento della piccola proprietà contadina e trascritto il ********** da ********** detto ********** nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota 1/1 bene personale;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Borgo Priolo – località Schizzola - censiti a catasto terreni foglio foglio **14** map. **121-122/B-215**:

Anteriormente al ventennio i terreni risultavano di proprietà dei ********** nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota 1/1 bene personale, per atto pubblico notaio Cannizzaro Vincenzo in data ********** ai nn. ********** di rep. Compravendita di quote per arrotondamento della piccola proprietà contadina e trascritto il ********** ai nn. ********** da ********** detto ********** nato a ********* il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota 1/1 bene personale;

I beni precedentemente descritti sono pervenuti con atto di divisione notaio Armando Cassini del ********* ai nn. ********** e trascritto in data ********** ai nn. ********** nel quale viene assegnato a:

- In Comune di Borgo Priolo (Staghiglione)C.T. : a ********** – ********** a ********** – ********** – ********** la quota di 74/270 del foglio 14 map. 123-54/B;
- In Comune di Borgo Priolo (Staghiglione) C.T. : a ********** – ********** la quota di 406/1530 a ********** la quota di 156/1530 a ********** la quota di 156/1530 del foglio 14 map. 325-81:
- In Comune di Borgo Priolo (Staghiglione) C.T. : a ********** – ********** – ********** la quota di 1/3 ciascuno del foglio14 map. 137-400;

3. ISCRIZIONI

Ipoteca Giudiziale iscritta a Voghera il ********** ai nn. ********** in forza di atto giudiziario del ********** n. *** del Giudice di pace di ********** in forza di Decreto ingiuntivo che colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura a favore di **Zella S.r.l.** con sede in Voghera (PV) c.f.: 00837110188 per un totale di €. 12.000,00 ed un capitale di €. 7.264,72 contro **OMISSIS** nato a ********** il ********** c.f.: **********, per la quota intera di proprietà.

3 a. TRASCRIZIONI

atto giudiziario trascritto a ********** il ********** ai nn. ********** in forza di verbale di pignoramento emesso dal pubblico Ufficiale Tribunale di

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

********** in data ********** al n. *** di rep. su tutti i beni oggetto della presente procedura, a favore di **Zella S.r.l.** con sede in Voghera (PV) c.f.: 00837110188 contro **OMISSIS** nato a ********** il ********** c.f.: **********-, per la quota intera di proprietà.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento dei miei sopralluoghi, effettuati in data 26.06.2026 e 16.06.2026, le unità poste nel Comune di **Borgo Priolo** riguardanti: unità abitativa A/4 + accessori censita al **map. 645 sub. 2** – il garage censito al **map. 645 sub. 3** – ed alcuni corpi di fabbrica censiti al **map. 645 sub. 4**, risultano **LIBERI** in quanto occupati dall'esecutato dal figlio e dalla moglie e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura.

TERRENI IN BORGO PRIOLO- fraz. Staghiglione

- **terreno (foglio 14 map. 299)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 13 map. 81)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 13 map. 106)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 121)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 123)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 130)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 137)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 193)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 195)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 215)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 311)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14map. 323)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 325)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 392)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 400)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 462)** attualmente LIBERO.

Tutti i terreni risultano **LIBERI** e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

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

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

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
BORGO PRIOLO LOTTO 1				
CORPO 1 Map. 645 sub. 2 Cat. A/4	mq. 134.36	**€. 610,00**	Pertinenze comprese al 25% e 30%	**€. 81.959,60**
CORPO 2 Map. 645 sub. 3 Cat. C/6	mq. 18.23	**€. 225,00**	**********	**€. 4.101,75**
CORPO 3 Map. 645 sub. 4 Cat. C/2	mq. 32.83	**€. 457,50**	ACCESSORI RIDOTTI DEL 25%	**€. 15.019,72**
BORGO PRIOLO TERRENI l'individuazione e la Superficie dei mappali è riportata ai punti 6 e 16				
LOTTO 2 TERRENI Vigneto e prato	mq. 11.143	**€. 2,752**	**********	**€. 30.665,53**
LOTTO 3 TERRENI Vigneto e prato	mq. 14.279	**€. 2,752**	**********	**€. 39.295,80**
LOTTO 4 TERRENI Vigneto e prato	mq. 7.149	**€. 2,752**	*********	**€. 19.674,04**
LOTTO 5 TERRENI Vigneto e prato	mq. 21.757	**€. 2,752**	**********	**€. 59.875,26**
LOTTO 6 TERRENI Vigneto e prato	mq. 10.020	**€. 2,752**	**********	**€. 27.575,04**

Valore complessivo dei lotti: €. 278.166,74 (Euro duecentosettattomilacentosessantasei/74)

Valore della quota di 1000/1000: €. 278.166,74 (Euro duecentosettantottomilacentosessantasei/74)

- Calcolo superficie per smaltimento eternit

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

mq. 100 x €. 35,00 = €. 3.500,00 solo LOTTO 1

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1 fabbricati su €. 101.081,07

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno €. **15.162,16**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. *********

Spese per lo smaltimento dell'eternit: €. **3.500,00**

18.5. Prezzo base d'asta

- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 82.418,91**

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2 terreni su €. 30.665,53

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno **€. 4.599,82**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 0,00

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

18.5. Prezzo base d'asta

- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 26.065,71**

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 3 terreni su €. 39.295,80

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 5.894,37**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 0,00

18.5. Prezzo base d'asta

- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 33.401,43**

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 4 terreni su €. 19.674,04

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno **€. 2.951,10**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 0,00

18.5. Prezzo base d'asta

- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 16.722,94**

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 5 terreni su €. 59.875,26

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno **€. 8.981,28**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 0,00

18.5. Prezzo base d'asta

- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 50.893,98**

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 6 terreni su €. 27.575,04

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 4.136,25**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

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

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 0,00

18.5. Prezzo base d'asta

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

  Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 23.438,79**

6. <u>CRITICITA' VARIE</u>

VEDI STATO DI POSSESSO

Beni in Borgo Priolo

****

N. 6 LOTTI

****

PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. **37/2026** in carico al G.E.:

Dott. Antonio Codega:

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
ZELLA S.r.l.	con avv. Maggi Stefano

Debitore

OMISSIS	

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

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

Premesso

- che in data 13.03.2026 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 30.03.2026 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;.
- Che in data 27.05.26 veniva chiesta una proroga per il deposito della relazione peritale dal 11.05.26 al 26.06.2026
- che il G.E. dott. Antonio Codega ha concesso proroga al C.T.U., per il deposito della relazione peritale entro 30 giorni dall'udienza del 02.09.2026;
- che ha avvisato il debitore mediante IVG;
- **che in data 16.06.2026 e in data 26.06.2026 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali**, alla presenza dell'esecutato e di un funzionario dell'IVG.

ciò premesso

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

R E L A Z I O N E D I S T I M A

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI RIFERITI ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 37/2026 OGGETTO DELLA VENDITA:

Tale procedura comprende fabbricati e terreni posti nel Comune di **Borgo Priolo**.

- Quota di 1/1 propr. **OMISSIS** nato a ********** il ********** c.f.: **********. Tale esecuzione comprende i seguenti beni: n. **3** fabbricati posti nella fraz. Schizzola Alta e n. **16** terreni posti nella frazione Staghiglione;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

- **Catasto Fabbricati, Comune di Borgo Priolo – fraz. Schizzola**

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza
B	14	645 sub. 2	A/4	2	Vani 5,5
B	14	645 sub. 3	C/6	1	Mq. 14
B	14	645 sub. 4	C/2	U	Mq. 62

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

- **Catasto Terreni, Comune di Borgo Priolo – fraz. Staghiglione**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
14	299	Semin. arbor	03	are 04 ca 76
13	81	Bosco Misto	U	Are 87 ca 93
13	106	Bosco Misto	U	Are 23 ca 50
14	121	vigneto	03	Are 29 ca 80
14	123	Bosco Misto Pascolo Arb.	U U	Are 19 ca 78 Are 25 ca 11
14	130	vigneto	03	Are 13 ca 27
14	137	vigneto	03	Are 30 ca 01
14	193	Seminativo	04	Ha 1 are 65 ca 98
14	195	AA Pascolo AB Bosco Misto	U U	are 17 ca 80 are 12 ca 79
14	215	vigneto	03	are 14 ca 03
14	311	AA Pascolo AB Bosco Misto	U U	are 10 ca 67 are 09 ca 94
14	323	vigneto	02	are 42 ca 04
14	325	vigneto	02	are 82 ca 77
14	392	Incolt. Prod	01	are 00 ca 39
14	400	vigneto	03	are 30 ca 01
14	462	vigneto	02	are 22 ca 90

2. DESCRIZIONE SINTETICA FABBRICATI E TERRENI:

Fabbricati:

Le unità qui di seguito riportate sono occupate dall'esecutato, dalla moglie e dal figlio

- **abitazione A/4 (map. 645 sub. 2) e accessori pertinenti:** l'unità abitativa che si sviluppa su due livelli è composta da ingresso, sala pranzo, cucina, ripostiglio ricavato nel sottoscala. Mediante una scala interna adiacente alla cucina è presente una scala che permette di accedere al piano primo composto da disimpegno, due camere e bagno accessibile solo da una delle camere. L'unità è comunicante con un'altra abitazione attualmente occupata dal figlio, ma non oggetto della presente relazione. L'unità e collegata alla rete gas, anche se attualmente l'unica

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

fonte di riscaldamento è composta da delle stufe a legna e a pallet. Sono presenti termosifoni in ghisa in ogni ambiente. Nella medesima scheda catastale sono inseriti: una piccola cantina raggiungibile dall'esterno, un locale di sgombero posto sopra la cantina ed una legnaia confinante con il sub. 4. Entrambe le legnaie sono accessibili mediante una scale esterna in ferro posta sotto al portico.

- **garage C/6 (map. 645 sub. 3)** unità in corpo staccato composta da un locale censito come garage ma attualmente viene utilizzato come deposito di pneumatici. In questo locale si segnala un cedimento strutturale sui muri perimetrali ma maggiormente sulla pavimentazione di notevole gravità.

- **magazzino C/2 (map. 645 sub. 4)** sempre in corpo staccato e posti al piano terra, sono presenti due locali utilizzati come deposito e magazzino, con antistante ampio porticato. Parte della copertura è in lastre di eternit. Al piano primo sono presenti due legnaie collegate tra loro.

Allo stato attuale l'unità abitativa (map. 645 sub. 2) non è divisibile, vista anche la morfologia ed il posizionamento della scala che preclude qualsiasi divisione. Come pure gli altri corpi di fabbrica in quanto inseriti nella medesima scheda dell'unità abitativa.

Terreni con descrizione di eventuali affittuari:

I terreni qui seguito riportati, risultano tutti LIBERI in quanto coltivati dall'esecutato e dal figlio e non vi sono contratti d'affitto in essere registrati.

- **terreno (foglio 14 map. 299)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere registrati. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

- **terreno (foglio 13 map. 81)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere registrati. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

- **terreno (foglio 13 map. 106)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere registrati. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

- **terreno (foglio 14 map. 121)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere registrati. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

- **terreno (foglio 14 map. 123)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere registrati. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

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

- **terreno (foglio 14 map. 130)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

- **terreno (foglio 14 map. 137)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere registrati. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

- **terreno (foglio 14 map. 193)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere registrati. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

- **terreno (foglio 14 map. 195)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

- **terreno (foglio 14 map. 215)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere registrati. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

- **terreno (foglio 14 map. 311)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere registrati. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

- **terreno (foglio 14 map. 323)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere registrati. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

- **terreno (foglio 14 map. 325)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere registrati. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

- **terreno (foglio 14 map. 392)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere registrati. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

- **terreno (foglio 14 map. 400)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere registrati. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

- **terreno (foglio 14 map. 462)** composto da un terreno attualmente coltivato dall'esecutato e dal figlio, non vi sono contratti d'affitto in essere registrati. L'area è posta nel Comune di Borgo Priolo.

3. CALCOLO SUPERFICI LORDE FABBRICATI E TERRENI

- superficie lorda map. 645 sub. 2 (A/4) ……..**mq. 109.10**
- superficie lorda map. 645 sub. 2 cantina ……..**mq. 35.70**
- superficie lorda map. 645 sub. 2 loc. sgomb. ……..**mq. 34.51**

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

- superficie lorda map. 645 sub. 2 legnaia ……..**mq. 30.74**
- superficie lorda map. 645 sub. 3 (C/6 …….... **mq. 18.23**
- superficie lorda map. 645 sub. 4 (C/2) + accessori …. **mq. 131.32**
- superficie terreni in Borgo Priolo foglio 13……..……..**mq. 11.143**
- superficie terreni in Borgo Priolo foglio 14 ……..…... **mq. 53.205**

Ritengo che per una più facile e futura vendibilità di suddividere questa esecuzione in lotti distinti per unità immobiliari e terreni, questi ultimi raggruppati per la loro posizione e contiguità. Pertanto verranno nei punti successivi verranno creati lotti di facile individuazione.

3/a - RIFERIMENTI CATASTALI DA BANCA DATI

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto fabbricati, Comune di Borgo Priolo alla sez. B del foglio 14

- **map. 645 sub. 2** – cat. A/4 classe 2 – vani 5,5 - superficie catastale totale mq. 135 – fraz. Schizzola, 17 - piano S1-T-1 – R.C. €. 221,56 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- **map. 645 sub. 3** – cat. C/6 classe 1 – mq. 14 - superficie catastale totale mq. 17 – fraz. Schizzola, 17 - piano T – R.C. €. 24,58– variazione toponomastica del 10.01.2025 Pratica n. PV0006843 in atti dal 10.01.2025 – variazione di toponomastica (n. 6843.1/2025);
- **map. 645 sub. 4** – cat. C/2 classe U – mq. 62 - superficie catastale totale mq. 98 – fraz. Schizzola, 17 - piano T-1 – R.C. €. 128,08 – variazione toponomastica del 10.01.2025 pratica n. PV0006845 in atti dal 10.01.2025 – variazione di toponomastica (n. 6845.1/2025);

Catasto terreni, Comune di Borgo Priolo Sezione Staghiglione

- **Foglio 14 map. 299** - semin arbor – classe 03 – are 04 ca 76 – R.D. £. 6.664 €. 3,44 e R.A. £. 5.236 €. 2,70 – impianto meccanografico del 26.05.1976;
- **Foglio 13 map. 81** - bosco misto – classe U – are 87 ca 93 – R.D. €. 15,89 e R.A. €. 3,63 – tabella di variazione del 23.07.2024 pratica n. PV0189980 in atti dal 09.12.2024 trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 189980.1/2024);
- **Foglio 13 map. 106** - bosco misto – classe U – are 23 ca 50 – R.D. €. 4,25 e R.A. €. 0,97 – tabella di variazione del 23.07.2024 pratica n. PV0196453 in atti dal 10.12.2024 trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 196453.1/2024);

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

- **Foglio 14 map. 121** - vigneto – classe 03 – are 29 ca 80 – R.D. €. 16,93 e R.A. €. 23,09 – tabella di variazione del 21.07.1997 pratica n. 243630 in atti dal 18.09.2002 PROT MOD. 26 n. 356/97 (n. 6418.1/1997);
- **Foglio 14 map. 123** -**AA** bosco misto – classe U – are 19 ca 78 – R.D. €. 3,58 e R.A. €. 0,82 – **AB** pascolo arb. – classe U are 25 ca 11 R.D. €.4,54 R.A. €.0,78 –tabella di variazione del 18.07.2025 pratica n. PV0143629 in atti dal 24.11.2025 trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L.3.10.2006 n. 262 (143629.1/2025);
- **Foglio 14 map. 130** - vigneto – classe 03 – are 13 ca 27 – R.D. €. 7,54 e R.A. €. 10,28 – tabella di variazione del 21.07.1997 pratica n. 243630 in atti dal 18.09.2002 prot. mod. 26 n. 356/97 (n. 6418.1/1997);
- **Foglio 14 map. 137** - vigneto – classe 03 – are 30 ca 01 – R.D. €. 17,05 e R.A. €. 23,25 tabella di variazione del 21.07.1997 pratica n. 243630 in atti dal 18.09.2002 prot. mod. 26 n. 356/97 (n. 6418.1/1997);
- **Foglio 14 map. 193** - seminativo – classe 04 – ha 1 are 65 ca 98 – R.D. £. 107.887 €. 55,72 e R.A. £. 124.485 €. 64,29 – impianto meccanografico del 26.05.1976;
- **Foglio 14 map. 195** - **AA** pascolo – classe U – are 17 ca 80 – R.D. €. 0,46 e R.A. €. 0,28 – **AB** bosco misto. – classe U are 12 ca 79 R.D. €.2,31 R.A. €.0,53 –tabella di variazione del 18.07.2025 pratica n. PV0160617 in atti dal 25.11.2025 trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L.3.10.2006 n. 262 (160617.1/2025);
- **Foglio 14 map. 215** - vigneto – classe 3 – are 14 ca 03 – R.D. €. 7,97 e R.A. €. 10,87 – tabella di variazione del 21.07.1997 pratica n. 243630 in atti dal 18.09.2002 prot. mod 26 n. 356/97 (n. 6418.1/1997);
- **Foglio 14 map. 311** - **AA** pascolo – classe U – are 10 ca 67 – R.D. €. 0,28 e R.A. €. 0,17 – **AB** bosco misto. – classe U are 09 ca 94 R.D. €.1,80 R.A. €.0,41 – tabella di variazione del 18.07.2025 pratica n. PV0147998 in atti dal 24.11.2025 trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L.3.10.2006 n. 262 (147998.1/2025);
- **Foglio 14 map. 323** - vigneto – classe 02 – are 42 ca 04 – R.D. £. 94.590 €. 48,85 e R.A. £. 79.876 €. 41,25 – impianto meccanografico del 26.05.1976;
- **Foglio 14 map. 325** - vigneto – classe 02 – are 82 ca 77 – R.D. £. 186.233 €. 96,18 e R.A. £. 157.263 €. 81,22 – impianto meccanografico del 26.05.1976;
- **Foglio 14 map. 392** - incolt prod – classe 01 – are 00 ca 39 – R.D. £. 20 €. 0,01 e R.A. £. 12 €. 0,01 – impianto meccanografico del 26.05.1976;

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

- **Foglio 14 map. 400** - vigneto – classe 03 – are 30 ca 01 – R.D. €. 17,05 e R.A. €. 23,25 – tabella di variazione del 21.07.1997 pratica n. 243630 in atti dal 18.09.2002 prot. mod. 26 n. 356/97 (n. 6418.1/1997);
- **Foglio 14 map. 462** - vigneto – classe 02 – are 22 ca 90 – R.D. £. 51.525 €. 26,61 e R.A. £. 43.510 €. 42,47 – impianto meccanografico del 26.05.1976;

3/b - Coerenze fabbricati:

Foglio 14 map. 645 sub. 2-3-4 – a **NORD** map. 644 a **EST** map. 126 a **SUD** map. 393-299 a **OVEST** altro foglio;

3/c - Coerenze terreni: alcuni terreni verranno raggruppati, in quanto attigui tra loro.

I mappali del foglio 13 in Borgo Priolo

map. 106: confinano a **NORD** map.34 e 33 a **EST** map.33 e 77 a **SUD** map. 54 e 78 a **OVEST** map.34 e 54.

Map. 81: confinano a **NORD** map.69 e a **EST** map. 87 e 70 - a **SUD** map.70 e 91 a **OVEST** map.61.

I mappali del foglio 14 in Borgo Priolo

- mapp. 195-392-311: confinano a **NORD** map. 194-168-165 a **EST** map.165-164 a **SUD** map.196-381- e a **OVEST** map. 401-194 .

- mapp. 323-130: confinano a **NORD** map.124-371 a **EST** map.131-132- a **SUD** map.132-129 a **OVEST** map.371-124-125;

- map. 215-462-121- confinano a **NORD** map.216-394 - a **EST** map.336 a **SUD** map. 644 a **OVEST** map.216-214;

- map. 123 - confinano a **NORD** map.201 a **EST** map. 197a **SUD** map.371-124 a **OVEST** map.213-201;

- map. 299 - confinano a **NORD** map.645 a **EST** map.393 a **SUD** map.242 a **OVEST** map. altro Fg;

- map. 325-137-400 - confinano a **NORD** map.159 a **EST** map.306 a **SUD** map.399-74 a **OVEST** map. 135-399;

- map. 193 - confinano a **NORD** map.192 a **EST** map.169 a **SUD** map.194-197-199 a **OVEST** map.192-310;

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

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

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

5. STORICA CATASTALE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI

Catastalmente in senso cronologico, verranno riportate le particelle che in questi anni hanno subito delle variazioni. I terreni e gli immobili sopra descritti risultavano cosi censiti: fabbricati e terreni posti nel Comune di **Borgo Priolo**.

Catasto fabbricati Sez. Urbana B – foglio 14

storica del map. 645 sub. 2

- Map. 645 sub. 2 – cat. A/4 classe 2 – vani 5,5 - superf. catastale totale mq. 135 – PS1-T-1 – frazione Schizzola 17 R.C. €. 211,56 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Map. 645 sub. 2 – cat. A/4 classe 2 – vani 5,5 - PS1-T-1 – frazione Schizzola 17 R.C. €. 211,56 – variazione del 01.11.2012 pratica n. PV0218174 in atti dal 01.11.2012 per inserimento annotazione (n. 36225.1/2012);
- Map. 645 sub. 2 – cat. A/4 classe 2 – vani 5,5 - PS1-T-1 – frazione Schizzola 17 R.C. €. 211,56 – variazione toponomastica del 22.02.2011 pratica n. PV0091188 in atti dal 22.02.2011 per variazione di toponomastica (n. 60124.1/2011);
- Map. 645 sub. 2 – cat. A/4 classe 2 – vani 5,5 - PS1-T-1 – località Schizzola Alta 17 R.C. €. 211,56 – variazione nel classamento del 05.03.2009 pratica n. PV0054886 in atti dal 05.03.2009 per variazione di classamento (n. 4716.1/2009);
- Map. 645 sub. 2 – cat. A/4 classe 2 – vani 5,5 - PS1-T-1 – località Schizzola Alta 17 R.C. €. 211,56 – costituzione del 05.03.2008 pratica n. PV0065952 in atti dal 05.03.2008 per costituzione (n. 691.1/2008);

storica del map. 645 sub. 3

- Map. 645 sub. 3 – cat. C/6 – classe 1 mq. 14 – sup. catastale totale mq. 17 – R.C. €. 24,58 – frazione Schizzola 17 – piano T – variazione toponomastica del 10.01.2025 pratica n. PV0006843 in atti dal 10.01.2025 per variazione di toponomastica (n. 6843.1/2025);
- Map. 645 sub. 3 – cat. C/6 classe 1 –mq. 14 superficie catastale totale mq. 17 R.C. €. 24,58 Frazione Schizzola snc – piano T – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Map. 645 sub. 3 – cat. C/6 classe 1 –mq. 14 R.C. €. 24,58 Frazione Schizzola snc – piano T – variazione del 01.11.2012 pratica n.

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

PV0218175 in atti dal 01.11.2012 per inserimento annotazione (n. 36226.1/2012);

- Map. 645 sub. 3 – cat. C/6 classe 1 –mq. 14 R.C. €. 24,58 Frazione Schizzola snc – piano T – variazione toponomastica del 22.02.2011 pratica n. PV0091189 in atti dal 22.02.2011 per variazione di toponomastica (n. 60125.1/2011);
- Map. 645 sub. 3 – cat. C/6 classe 1 –mq. 14 R.C. €. 24,58 Località Schizzola Alta snc – piano T – variazione nel classamento del 05.03.2009 pratica n. PV0054886 in atti dal 05.03.2009 per variazione di classamento (n. 4716.1/2009);
- Map. 645 sub. 3 – cat. C/6 classe 1 –mq. 14 R.C. €. 24,58 Località Schizzola Alta snc – piano T – costituzione del 05.03.2008 pratica n. PV0065952 in atti dal 05.03.2008 per costituzione (n. 691.1/2008);

storica del map. 645 sub. 4

- Map. 645 sub. 4 cat. C/2 classe U – mq. 62 superficie catastale totale mq. 98 - R.C. €. 128,08 Frazione Schizzola n. 17 – piano T-1 – variazione toponomastica del 10.01.2025 pratica n. PV0006845 in atti dal 10.01.2025 per variazione di toponomastica (n. 6845.1/2025);
- Map. 645 sub. 4 cat. C/2 classe U – mq. 62 superficie catastale totale mq. 98 - R.C. €. 128,08 Frazione Schizzola snc– piano T-1 – variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Map. 645 sub. 4 cat. C/2 classe U – mq. 62 - R.C. €. 128,08 Frazione Schizzola snc– piano T-1 – variazione toponomastica del 22.02.2011 pratica n. PV0091190 in atti dal 22.02.2011 per variazione di toponomastica (n. 60126.1/2011);
- Map. 645 sub. 4 cat. C/2 classe U – mq. 62 - R.C. €. 128,08 Località Schizzola Alta snc– piano T-1 – variazione nel classamento del 05.03.2009 pratica n. PV0054886 in atti dal 05.03.2009 per variazione di classamento (n. 4716.1/2009);
- Map. 645 sub. 4 cat. C/2 classe U – mq. 62 - R.C. €. 128,08 Località Schizzola Alta snc– piano T-1 – costituzione del 05.03.2008 pratica n. PV0065952 in atti dal 05.03.2008 per costituzione (n. 691.1/2008);

Catasto terreni

storica del map. 299 foglio 14

- Seminativo arb. – classe 3 – are 04 ca 76 – R.D. €. 3,44 £. 6.664 R.A. €. 2,70 £. 5.236 - come da impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 81 foglio 13

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

- bosco misto – classe U – are 87 ca 93 – R.D. €. 15,89 e R.A. €. 3,63 – tabella di variazione del 23.07.2024 pratica n. PV0189980 in atti dal 09.12.2024 trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 189980.1/2024);

- bosco ceduo – classe 2 – are 87 ca 93 – R.D. €. 15,89 £. 30.776 R.A. €. 2,72 £. 5.276 – impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 106 foglio 13

- bosco misto – classe U – are 23 ca 50 – R.D. €. 4,25 R.A. 0,97;

- bosco ceduo – classe 2 – are 23 ca 50 – R.D. €. 4,25 £. 8.225 R.A. €. 0,73 £. 1.410 – impianto meccanografico del 26.05.1976

storica del map. 121 foglio 14

- Vigneto – classe 3 –are 29 ca 80 – R.D. €. 16,93 R.A. €. 23,09 – tabella di variazione del 21.07.1997 pratica n. 243630 in atti dal 18.09.2002 PROT MOD 26 N. 356/97 (N. 6418.1/1997);
- Seminativo classe 2 – are 29 ca 80 – R.D. €. 30,78 £. 59.600 R.A. €. 16,93 £. 32.780 – impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 123 foglio 14

- **AA** bosco misto – classe U – are 19 ca 78 – R.D. €. 3,58 e R.A. €. 0,82 – **AB** pascolo arb. – classe U are 25 ca 11 R.D. €.4,54 R.A. €.0,78 –tabella di variazione del 18.07.2025 pratica n. PV0143629 in atti dal 24.11.2025 trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L.3.10.2006 n. 262 (143629.1/2025);
- Pascolo arb. – classe U –are 44 ca 89 – R.D. €. 8,11 R.A. €. 1,39 – tabella di variazione del 11.06.2018 pratica n. PV0092701 in atti dal 04.12.2018 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 3277.1/2018);
- Seminativo – classe 4 – are 44 ca 89 – R.D. €. 15,07 £. 29.179 R.A. €. 17,39 £. 33.668 – impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 130 foglio 14

- vigneto – classe 3 – are 13 ca 27 – R.D. €. 7,54 R.A. €. 10,28 – tabella di variazione del 21.07.1997 pratica n. 243630 in atti dal 18.09.2002 PROT. MOD. 26 n. 356/97 (6418.1/1997);
- seminativo – classe 4 – are 13 ca 27 – R.D. €. 4,45 £. 8.626 R.A. €. 5,14 £. 9.953 - impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 137 foglio 14

- vigneto – classe 03 – are 30 ca 01 – R.D. €. 17,05 e R.A. €. 23,25 tabella di variazione del 21.07.1997 pratica n. 243630 in atti dal 18.09.2002 prot. mod. 26 n. 356/97 (n. 6418.1/1997);
- seminativo – classe 4 – are 30 ca 01 R.D. €. 10,07 £. 19.507 R.A. €. 11,62 £. 22.508 impianto meccanografico del 26.05.1976;

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

storica del map. 193 foglio 14

- seminativo – classe 04 – ha 1 are 65 ca 98 – R.D. £. 107.887 €. 55,72 e R.A. £. 124.485 €. 64,29 – impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 195 foglio 14

- **AA** pascolo – classe U – are 17 ca 80 – R.D. €. 0,46 e R.A. €. 0,28 – **AB** bosco misto. – classe U are 12 ca 79 R.D. €.2,31 R.A. €.0,53 –tabella di variazione del 18.07.2025 pratica n. PV0160617 in atti dal 25.11.2025 trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L.3.10.2006 n. 262 (160617.1/2025);
- Seminativo – classe 4 – are 30 ca 59 – R.D. €. 10,27 £. 19.884 R.A. €. 11,85 £. 22.943 – impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 215 foglio 14

- **map. 215** - vigneto – classe 3 – are 14 ca 03 – R.D. €. 7,97 e R.A. €. 10,87 – tabella di variazione del 21.07.1997 pratica n. 243630 in atti dal 18.09.2002 prot. mod 26 n. 356/97 (n. 6418.1/1997);
- semin arbr – classe 3 – are 14 ca 03 R.D. €. 10,14 £. 15.433 – impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 311 foglio 14

- **Foglio 14 map. 311** - **AA** pascolo – classe U – are 10 ca 67 – R.D. €. 0,28 e R.A. €. 0,17 – **AB** bosco misto. – classe U are 09 ca 94 R.D. €.1,80 R.A. €.0,41 – tabella di variazione del 18.07.2025 pratica n. PV0147998 in atti dal 24.11.2025 trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L.3.10.2006 n. 262 (147998.1/2025);
- Bosco ceduo – classe 2 – are 20 ca. 61 – R.D. €. 3,73 £. 7.214 R.A. €. 0,64 £. 1.237 – impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 323 foglio 14

- Vigneto – classe 2 – are 42 ca 04 – R.D. €. 48,85 £. 94.590 R.A. €. 41,25 £. 79.876 - come da impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 325 foglio 14

- Vigneto – classe 2 – are 82 ca 77 R.D. €. 96,18 £. 186.233 R.A. €. 81,22 £. 157.263 - come da impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 392 foglio 14

- incolto prod. Classe 1 – are 00 ca 39 R.D. €. 0,01 £. 20 R.A. €. 0,01 £. 12 - come da impianto meccanografico del 25.02.1977;

storica del map. 400 foglio 14

- vigneto – classe 03 – are 30 ca 01 – R.D. €. 17,05 e R.A. €. 23,25 – tabella di variazione del 21.07.1997 pratica n. 243630 in atti dal 18.09.2002 prot. mod. 26 n. 356/97 (n. 6418.1/1997);

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

- seminativo – classe 4 - are 30 ca 01 – R.D. €. 10,07 £. 19.507 R.A. €. 11,62 £. 22.508 - come da impianto meccanografico del 26.05.1976;

storica del map. 462 foglio 14

- vigneto – classe 02 – are 22 ca 90 – R.D. £. 51.525 €. 26,61 e R.A. £. 43.510 €. 42,47 – impianto meccanografico del 26.05.1976;

6. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA FABBRICATI E TERRENI PIU' EVENTUALI IRREGOLARITA' EDILIZIE E CATASTALI. COMPOSIZIONE LOTTI + SUPERFICI DEI TERRENI:

I terreni sono stati raggruppati in più lotti, mentre le unità immobiliari sono state riunite in un unico lotto.

DESCRIZIONE GENERALE:

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione, come descritte al **punto 1**, sono composte da un'unità immobiliare con relative pertinenze, locali ad uso magazzino/deposito - garage e porticato, inoltre la presente relazione comprende diversi terreni agricoli che attualmente risultano condotti dall'esecutato e dal figlio a prato e vigneto. La parte abitativa è dotata di tutti gli impianti tecnologici attualmente però non viene utilizzato il gas metano, mentre gli accessori e garage sono dotati del solo impianto elettrico. E' presente la rete fognaria. I fabbricati risultano recintati mentre i terreni sono privi di qualsiasi delimitazione. Si segnala inoltre che su parte della copertura (porticato e fienile) sono presenti lastre di eternit. Mentre il resto delle coperture risultano con materiali idonei, le stesso verranno descritte successivamente.

Dalle tavole progettuali fornite dall'Ufficio Tecnico di Borgo Priolo, non è stato possibile riscontrare irregolarità edilizie in quanto le unità oggetto di contenzioso non compaiono mai nelle tavole progettuali, ma solo con il riferimento di avvenuta costruzione negli anni 79/80. Pertanto si sono considerate le schede catastali per le verifiche del caso.

LOTTO 1 – FABBRICATI comprende più corpi di fabbrica

- **CORPO 1 mappale 645 sub. 2:** come già riportato l'unità abitativa si sviluppa su due livelli. Le pavimentazioni interne del piano terra sono in monocottura, bagno e cucina hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica, mentre i pavimenti del piano primo in legno. Tutti i serramenti del piano terra sono in legno con vetro semplice protetti da

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

persiane, mentre con doppi vetri al piano primo. Le porte interne sono per la maggior parte con specchiature. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento a gas metano, con piastre radianti in tutti i locali, la caldaia atta al funzionamento dello stesso è posta nell'unità abitativa confinante, ma non oggetto di procedura, attualmente i due piani vengono riscaldati con stufe a legna e pallet, mentre per la produzione di acqua calda viene utilizzato un boiler posto in bagno. I solai a copertura dei vari piani sono in putrelle e tavelloni alcuni ambienti sono stati controsoffittati con perline in legno. – I solai del piano primo sono in latero cemento. Le murature perimetrali portanti sono in mattoni pieni. La scala di accesso al piano primo è in legno. Sotto la stessa è stato recuperato un piccolo spazio ad uso ripostiglio. Tutte le murature compresi i tavolati sono intonacate e tinteggiate. La copertura è in legno con sovrastanti coppi con frontalini in cemento. Oltre all'unità abitativa sono presenti altri fabbricati in corpo staccato e più precisamente: un locale di sgombero posto al piano terra con sottostante cantina, quest'ultima con solai a volta, pavimento in battuto di cemento e muri a rustico . I solai del locale di sgombero sono in putrelle con tavelle a volta, Le murature perimetrali ed orizzontali risultano intonacate. La pavimentazione è in battuto di cemento, le porte di accesso sono in legno. È' presente l'impianto elettrico. Posto al piano primo vi è una legnaia aperta, con struttura portante in mattoni pieni e copertura in legno con sovrastanti coppi.,. Dalla scheda catastale non si sono riscontrate irregolarità.

- **<u>CORPO 2</u> mappale 645 sub. 3:** consiste in un ampio locale classificato catastalmente come garage, ma attualmente viene utilizzato come deposito di pneumatici. La pavimentazione è in battuto di cemento. I solai sono in latero cemento a falda inclinata. Parte della muratura perimetrale è danneggiata, come pure la pavimentazione a causa di un cedimento strutturale. La porta è in ferro con vetrate. La copertura è a falda inclinata, E' presente solo l'impianto di illuminazione. Dalla scheda catastale non si sono riscontrate irregolarità.
- **<u>CORPO 3</u> mappale 645 sub. 4**: sono presenti due locali posti al piano terra utilizzati come deposito, le murature portanti sono in mattoni pieni, i solai a volta con putrelle. Sopra a questi locali vi è una legnaia collegata con quella al sub. 2. Copertura in legno e coppi. Infine è presente un avamportico della stessa lunghezza delle due legnaie. Si precisa che su alcune parti della copertura sono presenti lastre in

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

eternit. Sia internamente che esternamente vi sono evidenti tracce di umidità di risalita. Dalla scheda catastale non si sono riscontrate irregolarità.

LOTTO 2 TERRENI

TERRENI IN Borgo Priolo

- **foglio 13 mappale 81 e 106 -** questo lotto comprende due terreni, in parte contigui tra loro, attualmente in uso all'esecutato, la superficie complessiva è di **mq. 11.143.**

LOTTO 3 TERRENI

TERRENI IN Borgo Priolo

- **foglio 14 mappali 325-137-400** questo lotto comprendono tre terreni in parte contigui tra loro. Attualmente in uso all'esecutato, la superficie complessiva è di **mq. 14.279**

LOTTO 4 TERRENI

TERRENI IN Borgo Priolo

- **foglio 14 mappali 215-462-121-299 -** questo lotto comprende quattro terreni in parte contigui tra loro, attualmente in uso all'esecutato , la superficie complessiva è di **mq. 7.149**

LOTTO 5 TERRENI

TERRENI IN Borgo Priolo

- **foglio 14 mappale 193-195-392-311 -** questo lotto comprende quattro terreni in parte contigui tra loro, attualmente in uso all'esecutato, con una superficie di **mq. 21.757**

LOTTO 6 TERRENI

TERRENI IN Borgo Priolo

- **foglio 14 mappale 123-323-130 -** questo lotto comprende tre terreni, in parte contigui tra loro attualmente in uso all'esecutato, con una superficie di **mq. 10.020**

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

7. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

- 7.1 *Caratteristiche della zona:* **IMMOBILI IN Borgo Priolo località Schizzola Alta** i sono posti alla fraz. Schizzola, zona collinare del Comune di Borgo Priolo. L'area su cui insistono le unità immobiliari è classificata come "tessuto urbano consolidato di recente formazione prevalentemente residenziale, a densità molto bassa e lotti liberi interclusi ZTR1" Sono presenti poche unità abitative; il traffico sulla via è molto scarso è la dotazione di parcheggi è sufficiente.

TERRENI IN Borgo Priolo fraz. Staghiglione: come da allegato CDU tali terreni sono inseriti in:

- Il mappale 81del foglio 13, ricade in "Zona A1 – Ambito destinato ad attività agricola".
- il mappale 106 del foglio 13, ricade in "Zona A1 – Ambito destinato ad attività agricola" vi sono in parte vincoli per foreste e boschi – PTCP – SIBA – Dusaf 2.1.
- Il mappale 299 del foglio 14, ricade in zona ZTR1 – tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a densità molto bassa e lotti liberi interclusi – parte in area servizi esistenti;
- Il mappale 121 del foglio 14, ricade in zona A1- ambito destinato ad attività agricola;
- I mappali 123-130-137- del foglio 14 ricadono in zona A1- in ambito destinato ad attività agricola;
- il mappale 193 del foglio 14 ricade in zona A1 - Ambito destinato ad attività agricola" vi sono in parte vincoli per foreste e boschi – PTCP – SIBA – Dusaf 2.1;
- I mappali 195-215-311-323-325-392-400-462 del foglio 14 ricadono in zona A1 - in ambito destinato ad attività agricola;

- 7.2 *Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:* **Il Comune di Borgo Priolo** è dotata di mezzi pubblici di trasporto. Mentre alla fraz. Schizzola Alta non vi sono mezzi pubblici e negozi. I paesi più vicini sono Voghera e Casteggio, dotata di mezzi pubblici, quali autobus di linea e stazione ferroviaria, il casello autostradale più vicino è quello di Casei Gerola (Milano/Genova) e Voghera (Torino/Piacenza).

8 - STATO DI POSSESSO:

Al momento dei miei sopralluoghi, effettuati in data 26.06.2026 e 16.06.2026, le unità poste nel Comune di **Borgo Priolo** riguardanti: unità abitativa A/4 + accessori censita al **map. 645 sub. 2** – il garage censito al **map. 645 sub. 3** – ed alcuni corpi di fabbrica censiti al **map. 645 sub. 4**, risultano **LIBERI** in quanto occupati dall'esecutato dal figlio e dalla moglie e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura.

TERRENI IN BORGO PRIOLO- fraz. Staghiglione

- **terreno (foglio 14 map. 299)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 13 map. 81)** attualmente LIBERO.

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

- **terreno (foglio 13 map. 106)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 121)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 123)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 130)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 137)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 193)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 195)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 215)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 311)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14map. 323)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 325)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 392)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 400)** attualmente LIBERO.
- **terreno (foglio 14 map. 462)** attualmente LIBERO.

Tutti i terreni risultano **LIBERI** e pertanto non opponibili all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura

9 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di **********. Tali accertamenti sono avvenuti il giorno 11.05.2026 con i Repertori aggiornati al 11.05.2026

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

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

9.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*: Nessuna

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

9.1.4. Servitù: vedi note di trascrizione

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

10.2.1. I*scrizioni*:

- Ipoteca Giudiziale iscritta a ********** il ********** ai nn. ********** in forza di atto giudiziario del ********* n. *** del Giudice di pace di ********** in forza di Decreto ingiuntivo che colpisce tutti i beni

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

oggetto della presente procedura a favore di **Zella S.r.l.** con sede in Voghera (PV) c.f.: 00837110188 per un totale di €. 12.000,00 ed un capitale di €. 7.264,72 contro **OMISSIS** nato a ********** il ********** c.f.: **********, per la quota intera di proprietà.

10.2.2. ***Pignoramenti:***

- atto giudiziario trascritto a ********** il ********** ai nn. ********** in forza di verbale di pignoramento emesso dal pubblico Ufficiale Tribunale di ********** in data ********** al n. ***** di rep. su tutti i beni oggetto della presente procedura, a favore di **Zella S.r.l.** con sede in Voghera (PV) c.f.: 00837110188 contro **OMISSIS** nato a ********** il ********** c.f.: **********, per la quota intera di proprietà.

11 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

11.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

BENI IN BORGO PRIOLO – FRAZ. SCHIZZOLA ALTA 17

L'edificazione delle unità oggetto della presente procedura risalgono a prima del 1967. **VEDI PUNTO 6**

11.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

FABBRICATI IN COMUNE DI BORGO PRIOLO – FRAZ. SCHIZZOLA ALTA

Le schede catastali **IDENTIFICANO** l'attuale consistenza delle unità immobiliari censite al map. 645 sub. 2 – sub. 3 e sub. 4.

11.3.3. ***Intestazione:***

- L'intestazione presso l'Agenzia del Territorio di Pavia **IDENTIFICA** l'attuale proprietà;

12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Immobili in Borgo Priolo:

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

Altre spese: *nessuna.*

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

Costi per smaltimento eternit: si decide di assegnare un contributo di €. 35,00 al mq. comprensivo di richieste e smaltimento, in base alle normative e prezzi vigenti alla data della perizia. Resta esclusa la nuova copertura che può

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

variare da €. 20,00 a €. 50,00 a seconda del tipo di materiale che può essere utilizzato in tale zona. **Mq. di eternit 100 c.ca**

13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

14. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

Riguardo al terreno posto in Comune di Borgo Priolo – sez. Staghiglione - censito a catasto terreni foglio **14** mappale **299**

Con atto a firma del notaio Magnani Angelo del ********** n. ********** e trascritto il ********** ai nn. ********** il signor **OMISSIS,** relativamente all'unità negoziale il diritto di proprietà e quota 1/1 in separazione dei beni acquistava dai signori: ************** nata a ********** il ********** c.f.: ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di ½ e da ************** nata a ********** (**) il ********** c.f.: ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di ½; - si specifica che l'accesso all'immobile si pratica dalla strada Comunale della frazione Schizzola e in servitù attiva, attraverso passaggio esistente sul mappale 275 del foglio 14 e di terzi.

Riguardo ai terreni posti in Comune di Borgo Priolo – fraz. Schizzola alta sez. Staghiglione - censito a catasto terreni foglio **13** mappale **81 -106 e al foglio 14 map. 121-123-130-193-195-215-311-323-325-392-400-462-466-467-470** per atto di successione per causa di morte registrato a Voghera il 31.03.1998 al n. 70/587 in morte di ************** a favore di **OMISSIS;**

Riguardo ai terreni posti in Comune di Borgo Priolo – sez. Staghiglione - censiti a catasto terreni foglio **14** mappale **137-193-195-311-392-400**:

- Anteriormente al ventennio i terreni risultavano di proprietà dei ************** nato a ********** il ********** già proprietario della quota di 1/3 relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 2/3 bene personale, per atto pubblico notaio Cannizzaro Vincenzo in data ********** ai nn. ********** di rep. Compravendita per arrotondamento della piccola proprietà

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

contadina e trascritto il ********** ai nn. ********** da **********
nato a ********** il 12.01.1926 e ********** nato a ********** il
********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e
quota di 1/3 cad. bene personale;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Borgo Priolo – sez. Staghiglione - censiti a catasto terreni foglio **13** mappale **81** e foglio **14** map. **325**:

Anteriormente al ventennio i terreni risultavano di proprietà dI **********
nato a ********** il ********** già proprietario della quota di 406/1530 relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 1124/1530 bene personale, per atto pubblico notaio Cannizzaro Vincenzo in data ********** ai nn. ********** di rep. Compravendita di quote per arrotondamento della piccola proprietà contadina e trascritto il ********** ai nn. ********** da **********
nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 406/1530 bene personale - **********
nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 406/1530 bene personale – **********
nata a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 156/1530 bene personale – **********
nata a **********, relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 156/1530 bene personale;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Borgo Priolo – sez. Staghiglione - censiti a catasto terreni foglio **13** mappale **106** e foglio **14** map. **123**:

Anteriormente al ventennio i terreni risultavano di proprietà dI **********
nato a ********** il ********** già proprietario della quota di 74/270 relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 196/270 bene personale, per atto pubblico notaio Cannizzaro Vincenzo in data ********** ai nn. 18622/4024 di rep. Compravendita di quote per arrotondamento della piccola proprietà contadina e trascritto il ********** ai nn. ********** da **********
nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 74/270 bene personale - **********
nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 74/260 bene personale – **********
nata a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 24/1270 bene personale – **********
nata a **********, relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota di 24/270 bene personale;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Borgo Priolo – sez. Staghiglione - censiti a catasto terreni foglio foglio **14** map. **130 e 323**:

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

Anteriormente al ventennio i terreni risultavano di proprietà dei **********
nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota 1/1 bene personale, per atto pubblico notaio Cannizzaro Vincenzo in data ********** ai nn. ********** di rep. Compravendita di quote per arrotondamento della piccola proprietà contadina e trascritto il ********** ai nn. ********** da ********** detto ********** nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota 1/1 bene personale;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Borgo Priolo – località Schizzola - censiti a catasto terreni foglio foglio **14** map. **121-122/B-215**:

Anteriormente al ventennio i terreni risultavano di proprietà dei **********
nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota 1/1 bene personale, per atto pubblico notaio Cannizzaro Vincenzo in data ********** ai nn. ********** di rep. Compravendita di quote per arrotondamento della piccola proprietà contadina e trascritto il ********** ai nn. ********** da ********** detto ********** nato a ********** il ********** relativamente all'unità negoziale diritto di proprietà e quota 1/1 bene personale;

I beni precedentemente descritti sono pervenuti con atto di divisione notaio Armando Cassini del ********** ai nn. ********** e trascritto in data ********** ai nn. ********** nel quale viene assegnato a:

- In Comune di Borgo Priolo (Staghiglione)C.T. : a ********** – ********** a ********** – ********** – ********** la quota di 74/270 del foglio 14 map. 123-54/B;
- In Comune di Borgo Priolo (Staghiglione) C.T. : a ********** – ********** la quota di 406/1530 a ********** la quota di 156/1530 a ********** la quota di 156/1530 del foglio 14 map. 325-81:
- In Comune di Borgo Priolo (Staghiglione) C.T. : a ********** – ********** – ********** la quota di 1/3 ciascuno del foglio14 map. 137-400;

15. PRATICHE EDILIZIE:

Dopo richiesta di accesso agli atti le tavole prodotte inviate dall'Ufficio Tecnico, non riguardano i fabbricati oggetto della presente relazione e non ne sono state trovate altre a detta dell'ufficio.

16 – RIEPILOGO INDIVIDUAZIONE LOTTI: FABBRICATI E TERRENI

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

IN BORGO PRIOLO – COMPOSIZIONE DEI LOTTI VEDI PUNTO 6

CALCOLO SUPERFICI LORDE FABBRICATI E TERRENI

- superficie lorda map. 645 sub. 2 (A/4) ……**mq. 109.10**
- superficie lorda map. 645 sub. 2 cantina ……**mq. 35.70**
- superficie lorda map. 645 sub. 2 loc. sgomb. ……**mq. 34.51**
- superficie lorda map. 645 sub. 2 legnaia ……**mq. 30.74**
- superficie lorda map. 645 sub. 3 (C/6 …….... **mq. 18.23**
- superficie lorda map. 645 sub. 4 (C/2) + accessori …. **mq. 131.32**
- superficie terreni in Borgo Priolo foglio 13……...…...**mq. 11.143**
- superficie terreni in Borgo Priolo foglio 14 ……..…... **mq. 53.205**

DESCRIZIONE – SUPERFICI DELLE UNITA' RESIDENZIALI + ACCESSORI

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
BORGO PRIOLO			
map. 645 sub. 2 cat. A/4			
Cucina PT	19.24	S/E	Sufficienti
Vano scala rip. PT	22.74	Est	Sufficienti
Soggiorno PT	14.07	Est	Sufficienti
Camera P1	20.22	S/E	Sufficienti
Disimpegno P1	1.00	Interna	Sufficienti
Bagno P1	3.17	Est	Sufficienti
Camera P1	13.38	Est	Sufficienti
In corpo staccato			
Cantina PS1	24.75	Ovest	Scarse
Loc. sgombero PT	26.51	N/E	Scarse
Legnaia P1	30.74	N/O/S/E	Scarse
Map. 645 sub. 3 cat. C/6			
Garage PT	15.38	N/E	Pessime
Map. 645 sub. 4 cat. C/2			
Magazzino PT	18.46	S/E	Scarse

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

Loc. Deposito PT	22.36	N/S	Scarse
Porticato PT	35.26	N/E/S	Scarse
Legnaia P1	45.58	N/S/E/O	Scarse

SUPERFICI LORDE e altezze interne

Superficie lorda map. 645 sub. 2

- Abitazione PT/P1 ……..…. **mq. 109.10**
- accessori e cantina ……..…. **mq. 100.95**

Superficie lorda map. 645 sub. 3

- garage …….. **mq. 18.23**

Superficie lorda map. 645 sub. 4

- avamportico - legnaia + accessori ……**mq. 131.32**
-

- Altezze interne abitazione 645 sub. 2 PT …….. cm. 260
- Altezze interne abitazione 645 sub. 2 P1 …….. cm. 273
- Altezze interne garage 645 sub. 3 PT …….. cm. 220
- Altezze interne cantina 645 sub. 2 …… cm. 255
- Altezze interne loc. accessori 645 sub. 2 ……. cm. 270
- Altezze interne loc. accessori 645 sub. 2 ……. cm. 270
- Altezze interne legnaia 645 sub. 2 …… cm. da 300 a 440
- Altezze interne legnaia 645 sub. 4 …… cm. da 300 a 440
- Altezze interne porticato 645 sub. 2 ……..… cm. da 400 a 600

SUPERFICI CALPESTABILI

Superficie map. 645 sub. 2

- Abitazione PT/P1 ……..…. **mq. 93.82**
- accessori e cantina ……..…. **mq. 82.00**

Superficie map. 645 sub. 3

- garage …….. **mq. 15.38**

Superficie map. 645 sub. 4

avamportico - legnaia + accessori ……..**mq. 121.66**

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

CALCOLO SUPERFICIE RIDOTTA ACCESSORI

- abitazione al 100% x 109.10 ……= **mq. 109.10 – map. 645 sub. 2**
- cantina al 25% x 35.70 ……= **mq. 8.95 – map. 645 sub. 2**

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

- loc. accessori al 25% x 65.25 …….= **mq. 16.31 – map. 645 sub. 2**
- garage al 100% x 18.23 ……..= **mq. 18.23 – map. 645 sub. 3**
- Porticati/Legnaia al 25% x 131.32 = **mq. 32.83 – map. 645 sub. 4**

Superficie commerciale complessiva:

- **109.10 +8.95+16.31+18.23+32.83 = mq. 185.42**

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

17 - CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto

- **Caratteristiche del fabbricato**
- Le caratteristiche dei fabbricati sono state descritte ai punti 2 e 6;

- **Componenti edilizie alloggio**
- Le componenti edilizie dei fabbricati sono state descritte ai punti 2 e 6;

- **Caratteristiche impianti**
- Le caratteristiche degli impianti sono state descritte ai punti 2 e 6;

La distribuzione interna dei locali ad uso abitativo, l'arieggiamento e la funzionalità sono da considerarsi SUFFICIENTI, come pure lo stato di manutenzione, SCARSE invece per garage, magazzino e cantina.

18. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

18.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata sia per le parti abitative che dei terreni (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di

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

altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differentemente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

18.2. Fonti d'informazione

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

18.3. Valutazione delle superfici sono distinte per subalterni e coefficienti ridotti:

N.B. Sia per i terreni a prato che vigneti si è considerato un valore medio di €. 1.800,00 alla pertica, compresi quelli a bosco essendo di dimensioni ridotte. E stata presa in considerazione la qualità catastale.

Mentre riguardo alle superfici residenziali, distinte per mappali e subalterni, è stata aggiunta la superficie ridotta degli accessori in base ai coefficienti per la determinazione della superficie

Calcolo superficie terreni al mq.

- €. 1.800,00 : mq. 654 = €. 2,752 al mq.

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

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
BORGO PRIOLO LOTTO 1				
CORPO 1 Map. 645 sub. 2 Cat. A/4	mq. 134.36	**€. 610,00**	Pertinenze comprese al 25% e 30%	**€. 81.959,60**
CORPO 2 Map. 645 sub. 3	mq. 18.23	**€. 225,00**	**********	**€. 4.101,75**

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

Cat. C/6				
CORPO 3 **Map. 645 sub. 4** **Cat. C/2**	mq. 32.83	**€. 457,50**	ACCESSORI RIDOTTI DEL 25%	**€. 15.019,72**
BORGO PRIOLO TERRENI **l'individuazione e la Superficie dei mappali è riportata ai punti 6 e 16**				
LOTTO 2 TERRENI **Vigneto e prato**	mq. 11.143	**€. 2,752**	**********	**€. 30.665,53**
LOTTO 3 TERRENI **Vigneto e prato**	mq. 14.279	**€. 2,752**	**********	**€. 39.295,80**
LOTTO 4 TERRENI **Vigneto e prato**	mq. 7.149	**€. 2,752**	*********	**€. 19.674,04**
LOTTO 5 TERRENI **Vigneto e prato**	mq. 21.757	**€. 2,752**	**********	**€. 59.875,26**
LOTTO 6 TERRENI **Vigneto e prato**	mq. 10.020	**€. 2,752**	**********	**€. 27.575,04**

Valore complessivo dei lotti: €. 278.166,74 (Euro duecentosettantottomilacentosessantasei/74)

Valore della quota di 1000/1000: €. 278.166,74 (Euro duecentosettantottomilacentosessantasei/74)

- Calcolo superficie per smaltimento eternit

mq. 100 x €. 35,00 = €. 3.500,00 solo LOTTO 1

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima <u>LOTTO 1 fabbricati su €. 101.081,07</u>

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno €. **15.162,16**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

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

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale €. *********

Spese per lo smaltimento dell'eternit: €. **3.500,00**

18.5. Prezzo base d'asta

- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 82.418,91**

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima <u>LOTTO 2 terreni su €. 30.665,53</u>

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno **€. 4.599,82**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 0,00

18.5. Prezzo base d'asta

- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 26.065,71**

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima <u>LOTTO 3 terreni su €. 39.295,80</u>

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

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 5.894,37**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 0,00

18.5. Prezzo base d'asta

- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 33.401,43**

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima <u>LOTTO 4 terreni su</u> €. 19.674,04

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno **€. 2.951,10**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 0,00

18.5. Prezzo base d'asta

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

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

- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 16.722,94**

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 5 terreni su €. 59.875,26

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno **€. 8.981,28**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 0,00

18.5. Prezzo base d'asta

- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 50.893,98**

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 6 terreni su €. 27.575,04

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 4.136,25**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. 0,00

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

18.5. Prezzo base d'asta

- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 23.438,79**

RIEPILOGO FINALE

VALORE TOTALE LOTTO "1" €. 101.081,07
VALORE TOTALE LOTTO "2" €. 30.665,53
VALORE TOTALE LOTTO "3" €. 39.295,80
VALORE TOTALE LOTTO "4" €. 19.674,04
VALORE TOTALE LOTTO "5" €. 59.875,26
VALORE TOTALE LOTTO "6" €. 27.575,04
VALORE COMPLESSIVO DEI SEI LOTTI … €. 278.166,74
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "1" €. 82.418,91
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "2" €. 26.065,71
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "3" €. 33.401,43
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "4" €. 16.722,94
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "5" €. 50.893,98
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO "6" €. 23.438,79
PREZZO BASE D'ASTA DEI SEI LOTTI …... €. 232.941,76

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

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

Gambolò

Il C.T.U

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo

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