

ARCHITETTO MARCO COSTA

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

**TRIBUNALE DI PAVIA**

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

creditore procedente

\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_

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

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa**

**VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI**

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



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

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

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

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

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



|        |                        |   |        |             |         |         |         |         |
|--------|------------------------|---|--------|-------------|---------|---------|---------|---------|
| 26     |                        | 8 | 202    | SEMINATIVO  |         | 35      | 33      | 3.533   |
| 27     |                        | 8 | 203    | SEMINATIVO  |         | 11      | 48      | 1.148   |
| 28     |                        | 8 | 204    | SEMINATIVO  |         | 9       | 78      | 978     |
|        |                        |   |        |             |         |         |         |         |
| 1      | TRAVACO'<br>SICCOMARIO | 6 | 52     | RISAIA      |         | 24      | 88      | 2.488   |
| 2      |                        | 6 | 53     | RISAIA      |         | 52      | 80      | 5.280   |
| 3      |                        | 6 | 54     | SEMINATIVO  |         | 6       | 89      | 689     |
| 4      |                        | 7 | 14     | RISAIA      |         | 22      | 32      | 2.232   |
| 5      |                        | 7 | 15     | RISAIA      | 3       | 36      | 30      | 33.630  |
| 6      |                        | 7 | 95     | RISAIA      | 1       | 64      | 50      | 16.450  |
| 7      |                        | 7 | 350    | SEM IRR ARB | 1       | 30      | 43      | 13.043  |
| 8      |                        | 7 | 497    | RISAIA      | 2       | 0       | 45      | 20.045  |
| 9      |                        | 7 | 74     | SEM ARB     |         | 0       | 57      | 57      |
| 10     |                        | 7 | 75     | RISAIA      |         | 68      | 33      | 6.833   |
| 11     |                        | 7 | 104    | RISAIA      |         | 43      | 60      | 4.360   |
| 12     |                        | 7 | 2 AA   | SEM IRR     |         | 59      | 0       | 5.900   |
|        |                        | 7 | 2 AB   | SEM IRR ARB |         | 4       | 12      | 412     |
| 13     |                        | 7 | 196 AA | SEM IRR ARB |         | 6       | 81      | 681     |
|        |                        | 7 | 196 AB | RISAIA      | 1       | 26      | 0       | 12.600  |
| 14     |                        | 7 | 197    | RISAIA      |         | 88      | 74      | 8.874   |
| Totale |                        |   |        |             | Ha      | Are     | Ca      | Mq      |
| 42     |                        |   |        |             | 10      | 1214    | 1991    | 223.391 |
|        |                        |   |        |             | in mq   |         | tot. Mq |         |
|        |                        |   |        |             | 100.000 | 121.400 | 1.991   | 223.391 |

## CRITICITÀ RILEVATE

### TERRENI PERTINENZIALI NON AGRICOLI

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

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

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

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



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

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

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

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

### **QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO**

#### Attuali proprietari:

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

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

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

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

proprietà;

proprietà;

proprietà;

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

proprietà;

proprietà;

proprietà;



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



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

### - CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

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

### - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

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

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- A favore: ..... 02110000015

- Contro: ..... 02110000015

per le rispettive quote di proprietà;

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

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

Pubblico ufficiale ..... Repertorio 725 del 07/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: CREDITO ..... 02110000015

- Contro: DEBITO ..... 02110000015

..... ciascuno per le rispettive quote di proprietà;

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



- STATO DI POSSESSO - SITUAZIONE LOCATIVA**IN PARTE OCCUPATO**

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

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

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

Elenco immobili oggetto di contratto di locazione

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



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

### - VALORE DEI BENI PIGNORATI

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

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

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

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





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

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

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

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



|   |  |  |  |  |  |  |  |  |             |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------|
| Valore del lotto meno decurtazioni – arrotondato: |  |  |  |  |  |  |  |  | 28.700,00 € |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------|

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

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

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

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

|                               |  |  |  |  |  |  |  |  |              |
|-------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------|
| Totale valore lotti base asta |  |  |  |  |  |  |  |  | 776.600,00 € |
|-------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------|



## **RELAZIONE**

### **PREMESSA**

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

### **OPERAZIONI PERITALI**

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

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

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

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

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

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

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



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



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

## **CRITICITÀ RILEVATE**

### **TERRENI PERTINENZIALI NON AGRICOLI**

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

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

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

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

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

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

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

### **INDIVIDUAZIONE IN LOTTI**

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



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

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

**Si precisa quindi quanto segue:**

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

| LOTTO 1 |  | Fg | Mapp |            | Ha | Are | Ca | Totale |
|---------|--|----|------|------------|----|-----|----|--------|
| 11      |  | 8  | 49   | Bosco alto |    | 3   | 41 | 341    |
| 14      |  | 8  | 63   | Bosco alto |    | 1   | 86 | 186    |
|         |  |    |      |            |    |     |    | 527    |

| LOTTO 2 |  | Fg | Mapp |            | Ha | Are | Ca | Totale |
|---------|--|----|------|------------|----|-----|----|--------|
| 12      |  | 8  | 156  | Seminativo |    | 24  | 11 | 2.411  |
|         |  |    |      |            |    |     |    | 2.411  |

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

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



## R.G.E. 121/2024

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

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

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

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

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

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

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



|    |  |   |     |             |   |    |    |               |
|----|--|---|-----|-------------|---|----|----|---------------|
| 14 |  | 7 | 197 | Risaia      |   | 88 | 74 | 8.874         |
| 7  |  | 7 | 350 | Sem Irr Arb | 1 | 30 | 43 | 13.043        |
| 8  |  | 7 | 497 | Risaia      | 2 | 0  | 45 | 20.045        |
| 5  |  | 7 | 15  | Risaia      | 3 | 36 | 30 | 33.630        |
| 4  |  | 7 | 14  | Risaia      |   | 22 | 32 | 2.232         |
|    |  |   |     |             |   |    |    | <b>77.824</b> |

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

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

### QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

#### Attuali proprietari:

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

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

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

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

proprietà;

proprietà;

proprietà;

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





... r la quota di 4/6 di  
proprietà;

... per la quota di 1/6 di  
proprietà;

... per la quota di 1/6 di  
proprietà;

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





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

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

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

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

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

*ciascuno per la propria quota di 1/3 di proprietà:*

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

in virtù di Atto di compravendita del 29/03/2001 a rogito Notaio  
09/04/2001 al n. 2145 da

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

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

In virtù di Atto di compravendita del 26/11/1986 a  
06/12/1986 al n. 5062 di 11183 trascritto il

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

in virtù di Atto di compravendita del 19/02/1987 a rogito  
18/03/1987 al n. 1568 da potere di  
NDLCSR14S08I236U per la piena proprietà;

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

In virtù di Atto di compravendita del 25/07/1996 a  
30/07/1996 al n. 4355 da pot.  
MZZMRA28A59C933D per la piena proprietà;  
venne proprietaria della quota di 1/3 insieme al sig.  
signori stante quota di 1/3 ciascuno dei terreni censiti in

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

in virtù di Successione in morte  
preceduto il  
presentata all'Ufficio del Registro di Pavia il 21/10/2010 al n. 1096/9990, trascritta a Vigevano il  
19/01/2011 al n. 294, integrata con dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Pavia il 05/01/2017 al n.  
8/9990, trascritta a Vigevano il 27/02/2017 al n. 1158;

NOTA

Il suindicato divenne proprietario dei cespiti in virtù di successione presentata all'Ufficio del  
Registro di Pavia in morte  
denuncia n.40 vol.103 con verbale l

La signora proprietaria della quota di 4/6 insieme al  
signora stante quota di 1/6 ciascuno dei terreni censiti in

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

in virtù di Successione in morte di  
26/10/2009, Successione presentata il 21/10/2010 al n. 1096/9990, trascritta il 19/01/2011 al n. 294 e  
successivamente integrata con dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Pavia il 05/01/2017 al n.



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

I precedenti passaggi di proprietà sono anteriori al ventennio.

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

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

- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

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

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

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

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ pertorio 2113/1434 del 29/03/2018

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

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

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

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

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

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



- A favore: [redacted] 122315
- Contro: [redacted] 122315

nessuno per le rispettive quote di proprietà;

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

#### **NOTA: SI RISCONTRANO TRASCRITTI I SEGUENTI VINCOLI URBANISTICI**

##### **- Nota di trascrizione**

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

##### **- Nota di trascrizione**

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

#### **- STATO DI POSSESSO - SITUAZIONE LOCATIVA**

##### **IN PARTE OCCUPATO**

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

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

Elenco immobili oggetto di contratto di locazione

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



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

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

#### - DESTINAZIONE URBANISTICA

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

##### **Cava Manara**

VERDE AGRICOLO: di consolidamento dei caratteri naturalistici

Art. 18.4 delle NTA

##### **Travacò Siccomario**

AREE AGRICOLE



**VALUTAZIONE****FONTI D'INFORMAZIONE**

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

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

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

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

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

|                                     |             |                                     |
|-------------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| <u>Valore terreni</u>               | <u>€/Ha</u> | <u>42.000,00 (ovvero 4.20 €/mq)</u> |
| <u>Valore terreni con locazione</u> | <u>€/Ha</u> | <u>40.000,00 (ovvero 4.00 €/mq)</u> |

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

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

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



**- VALORE DEI BENI PIGNORATI**

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



**ALLEGATI**

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



Montebello della Battaglia, li 18/10/2024

In fede Arch. Marco Costa

