

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 215/2025 R.G.E.

FED S.P.A. – FINANCIAL EVALUATION DEVELOPMENT

- creditrice procedente –

CONTRO

- debitore –

- esecutati –

LOTTO 3

Terreni agricoli siti in VAL DI NIZZA (PV) – FRAZ. MONTACUTO SNC

Giudice dell'esecuzione: dott. Erminio Rizzi

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



Arch. Federico Davide
Corso Genova, 28
27029 Vigevano - PV
Tel/fax. +39 0381 325785
Mobile: +39 393 8336285
Pec: federico.ifestudio@pec.it



Sommario

PREMESSA.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	4
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:.....	4
4. STATO DI POSSESSO.....	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	5
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	8
7. PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
8. PRATICHE EDILIZIE.....	11
9. DESCRIZIONE DEL BENE.....	11
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	13
11. PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3.....	14
 Allegati.....	 15
RILIEVO FOTOGRAFICO.....	16
VALORI OMI.....	17
ESTRATTO PGT E NTA.....	18
VISURA IPOTECARIA.....	21
ATTO DI PROVENIENZA.....	24
VISURE CATASTALI.....	28
ESTRATTO DI MAPPA.....	58

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Erminio Rizzi per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 12/05/2025.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, ha effettuato l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 20/10/2025.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Voghera, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Val di Nizza (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

BENE SITO NEL COMUNE DI VAL di NIZZA (PV)
Località Montacuto
Lotto 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 QUOTA PARI A 1000/1000 DI TERRENI AGRICOLI (Quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo ad _____ e quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo a _____ sita nel Comune di VAL DI NIZZA (PV), in Località Montacuto s.n.c..

La proprietà è costituita da un gruppo di terreni agricoli a destinazione d'uso variabile così classificati:

Fg	Part.	Cat.	Destinazione:
2	377	Relitto stradale	Porzione di sedime adibita a strada vicinale
2	387	Seminativo	Terreno agricolo incolto
2	391	Semin Arbor	Terreno agricolo incolto
2	393	Seminativo	Terreno agricolo incolto
2	399	Seminativo	Terreno agricolo incolto
2	400	Seminativo	Terreno agricolo incolto

La superficie complessiva dei terreni a destinazione d'uso relitto stradale è pari a: **mq 387,00**

La superficie complessiva dei terreni a destinazione d'uso seminativo è pari a: **mq 7.351,00**

La superficie complessiva dei terreni a destinazione d'uso seminativo arb. è pari a: **mq 1.847,00**

Il tutto riportato in Catasto del comune di VAL DI NIZZA (PV) sezione **SANT ALBANO DI BOBBIO**. come segue:

Fg	Part.	Cat.	Cl.	R. dominicale	R. agrario	Superficie mq
2	377	Relitto stradale	-	-	-	387,00
2	387	Seminativo	2	22,53 €	15,41 €	4591,00
2	391	Semin Arbor	2	9,68 €	6,77 €	1847,00
2	393	Seminativo	2	12,81 €	8,76 €	2610,00
2	399	Seminativo	2	0,37 €	0,25 €	75,00
2	400	Seminativo	2	0,37 €	0,25 €	75,00

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- FRAZIONAMENTO del 24/01/1976 in atti dal 12/10/1984 (n. 6979)

Coerenze in contorno ai terreni, partendo da Nord ed in senso orario:

Part.377

- a nord: part. 391 e 393.
- ad est: part. 391 e 393.
- a sud: part.403, 382 e 404.
- ad ovest: part.403 e 404

Part.387

- a nord: strada comunale, altra particella.
- ad est: strada comunale, part.388.
- a sud: part.386 e 399.
- ad ovest: part.135 e altra particella

Part.391

- a nord: part.390 e 392.
- ad est: part.393.
- a sud: part.377.
- ad ovest: altra particella

Part.393

- a nord: part.392.
- ad est: part.392.
- a sud: part.377.
- ad ovest: part.391

Part.399

- a nord: part.387.
- ad est: part.401.
- a sud: part.401
- ad ovest: part.387

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®⁴

Come molti comuni appenninici, Val di Nizza è un comune sparso, la cui sede municipale si trova nella frazione di Casa Ponte, ed è il risultato dell'aggregazione storica di antichi comuni come Oramala (1817) e Sant'Albano (1929).

Da un punto di vista enogastronomico e culturale, Montacuto e la Val di Nizza si collocano nell'epicentro di produzione del Salame di Varzi D.O.P. Questa eccellenza, le cui origini si fanno risalire ai Longobardi e che divenne piatto prelibato alla corte dei Malaspina, caratterizza l'identità della valle. La tradizione gastronomica locale include anche formaggi, come il Pizzocorno (prodotto nell'omonima frazione del vicino comune di Ponte Nizza), e piatti legati alla cucina appenninica. L'area è inoltre nota per la sua forte tradizione musicale legata al Piffero Appenninico, strumento principe delle "Quattro Province".

L'identità di Montacuto e della Val di Nizza coincide inoltre con quella della principale area vinicola della Lombardia. Il territorio è il **regno del Pinot Nero**, che qui viene coltivato per produrre l'eccellenza dell'**Oltrepò Pavese Metodo Classico DOCG** (spesso in versione Rosé, noto con il marchio **Cruasé**) e vini rossi fermi di grande eleganza. Accanto a questa produzione di pregio, prosperano i vitigni della tradizione che danno vita ai vini rossi più popolari, come la **Croatina** (da cui si ottiene la **Bonarda dell'Oltrepò Pavese DOC**, spesso vivace), la **Barbera** e l'**Uva Rara**. L'area è nota anche per la produzione di vini robusti come il **Buttafuoco** e bianchi aromatici come il **Riesling** e il **Moscato**.

Da un punto di vista statistico, il Comune di VAL DI NIZZA conta circa 620 abitanti su una superficie territoriale di circa 29,6 km², caratterizzata da un ambiente collinare e montano (altitudine media 412 m). Il centro urbano di riferimento è Voghera (distante circa 20 km), mentre le principali vie di comunicazione autostradali sono l'A7 Milano-Genova (casello Casei Gerola o Tortona) e l'A21 Torino-Piacenza (casello Voghera), che la collegano a Pavia (circa 50 km) e Milano (circa 85 km).

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20 Ottobre 2025, i terreni si presentavano incolti.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna**

5.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna**.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 04 dicembre 2014 ai n.ri 734/6593, per la complessiva somma di euro 255.675,28 eseguita:

- a favore di: _____ " con sede in _____ codice fiscale _____
 - e contro: _____, nato a _____ il giorno _____, codice fiscale _____
- _____ a garanzia di debito capitale di euro 209.678,72.

Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 19 maggio 2015 ai n.ri 291/2664, per la complessiva somma di euro 87.073,63 eseguita a favore di:

- _____ con sede in _____ e codice fiscale _____
- e contro:
- _____, nato a _____ il giorno _____, codice fiscale _____
- _____ a garanzia di debito capitale di euro 87.073,63

5.2.2 Trascrizioni:

Domanda giudiziale di revoca ai sensi dell'art.2901 CC trascritta a Voghera in data 14 gennaio 2020 ai n.ri 57/79 eseguita a favore di:

- _____ " con sede in _____, codice fiscale _____
- e contro:
- _____, codice fiscale _____
 - _____ a _____, codice fiscale _____
 - _____ nato a _____, codice fiscale _____

a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 18 novembre 2019, repertorio n. 22731. Si riporta un estratto di questo atto: "- CONCLUSIONI VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, RESPINTA OGNI ECCEZIONE E DEDUZIONE AVVERSAIA COSI, GIUDICARE NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE, DICHIARARE INEFFICACI NEI CONFRONTI DEL _____, PER L'EFFETTO, REVOCARE AI SENSI DELL' ART. 2901 C.C., I SEGUENTI ATTI DI DONAZIONE: -ATTO PUBBLICO DEL 26 GIUGNO 2015 A ROGITO DEL NOTAIO NICOLA GHIRARDINI DI

MODENA (REP. N. 3318 RAC. 2455), CON IL QUAL IL SIGNOR _____ HA DONATO AI FIGLI _____, PER LA QUOTA DI 1/2 (UN MEZZO) CIASCUNO, LA PIENA PROPRIETA', PER LA QUOTA DI \$1/2\$ (UN MEZZO) DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO DI 8,5 VANI CATASTALI, CON CIRCOSTANTE AREA CORTILIVA DI PERTINENZA ESCLUSIVA, SITO IN VAL DI NIZZA (MI), VIA TOBAGI. 30, DISPOSTO SU TRE LIVELLI TRA LORO COLLEGATI CON SCALA INTERNA, CON ANNESSA AUTORIMESSA DI PERTINENZA AL PIANO SEMINTERRATO DI 28 METRI QUADRATI CATASTALI, DESCRITTO AL CASTATO FABBRICATI DEL COMUNE DI VAL DI NIZZA AL FOGLIO 15 CON I MAPPALI: 306 SUB. 1, VIA TOBAGI 30 CAT. A/7, CL. 4. VANI 8,5, RC EURO 965,77; 306 SUB. 2, VIA TOBAGI 30, P.T., . MO 28, RC EURO 72.30. ORDINARE AL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI COMPETENTE DI TRASCRIVERE L'EMANANDA SENTENZA CON ESONERO DI OGNI SUA RESPONSABILITA' AL RIGUARDO."

Pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 29 marzo 2017 ai n.ri 1492/2129, a favore di:

• " _____

con sede in _____

, codice fiscale _____

e contro:

• _____

ato a _____

, codice fiscale _____

• _____

ato a _____

irno _____

codice fiscale _____

• _____

ato a _____

codice fiscale _____

per altre unità non oggetto di donazione ai figli, di cui al foglio 2 mappale 204.

Pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 16 giugno 2025 ai n.ri 3616/4738, a favore di:

• " _____

Codice fiscale _____

e contro:

• _____

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di VAL DI NIZZA, nella frazione di Montacuto, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, i terreni risultano inquadrati all'interno delle Aree destinate all'attività agricola e/o di salvaguardia ambientale, così classificati:

- **part. 387 e 399:** ricadenti nell'ambito delle Aree Agricole e Produttive di interesse paesistico, il tutto regolamentato dall'art. 72 delle NTA.

- **part. 377 e 400:** ricadenti nell'Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia TR3, il tutto regolamentato dall'art. 67 delle NTA

- **part. 391 e 393:** ricadenti nell'Ambito delle Aree Agricole di particolare interesse naturalistico, il tutto regolamentato dall'art. 74 delle NTA

Parte delle particelle 391 e 393 sono parzialmente ricadenti nelle aree soggette a forti limitazioni per ragioni di natura geologica, idrogeologica e sismica (art.81 delle NTA).

Per la consultazione degli estratti del PdR, si visioni l'allegato specifico.

5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Non esprimibile in quanto trattasi di terreni agricoli

5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Non esprimibile in quanto trattasi di terreni agricoli

5.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di **VAL DI NIZZA** IDENTIFICA l'attuale proprietà:

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si elencano a seguito le spese di gestione relative all'immobile in oggetto, così suddivise:

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: € 0,00

Altre spese: nessuna

Cause in corso: nessuna nota

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

ATTUALE PROPRIETÀ:

Gli immobili oggetto di stima risultano intestati ai sigg.ri

- [redacted], nato a [redacted], giorno [redacted] codice fiscale [redacted]
[redacted], per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà
- [redacted] nato a [redacted] ([redacted]), codice fiscale [redacted]
[redacted], per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà

All'inizio del ventennio i beni oggetto di pignoramento erano di proprietà come meglio a seguito specificato:

- i beni di cui al **foglio 2 mappale 403 e 404** del Catasto Fabbricati e **mappali 377, 387, 391, 393** del Catasto Terreni, erano di proprietà in capo a

o [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted]

- per la quota di 12/60 in forza di Decreto di riconoscimento emesso dal Pretore di Voghera in data 1° luglio 1971, registrato a Voghera il 5 luglio 1971 al n.408 Vol. 77, trascritto a Bobbio il 2 agosto 1971 ai numeri 29/943/453/855, nonchè per atto a rogito Notaio De Blasi in data 21 febbraio 2008 N. 58459/21094 di Rep., registrato a Voghera il 27 febbraio 2008 al n. 954 serie 1T, trascritto a Voghera in data 28 febbraio 2008 ai numeri 1318/1823;

o [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted]

- per la quota di 12/60 in forza del sopra citato Decreto di riconoscimento emesso dal Pretore di Voghera in data 1° luglio 1971, registrato a Voghera il 5 luglio 1971 al n.408 Vol. 77, trascritto a Bobbio il 2 agosto 1971 ai numeri 29/943/453/855, 64
- per quota di 3/60 per successione a

[redacted] il [redacted] il [redacted]
devolutasi in forza di testamento pubblicato con verbale a rogito Notaio Paolo Caridi in data 18 ottobre 2000 N. 130836 di Rep. registrato a Voghera 26 ottobre 2000 al n. 1913 serie 1, (denuncia di successione N. 44 Vol. 62 presentata a Voghera il 19 gennaio 2001),

- per la quota di 5/60 per successione a [redacted]
[redacted] deceduto [redacted] devolutasi in forza di testamento pubblicato con verbale a rogito Notaio Paolo Caridi in data 26 giugno 2001 N. 133868/11965 di Rep., registrato a Voghera il 2 luglio 2001 al n. 233 serie 1 (denuncia di successione N. 36 Vol. 631 presentata a Voghera il 10 ottobre 2001), 67

- per quota di 10/60 per successione a il , deceduto il , devolutasi in forza di testamento pubblicato con verbale a rogito Notaio Accolla reg. Voghera il 30 maggio 2002 (denuncia di successione 97 Vol. 637 presentata a Voghera il 4 giugno 2002), nonchè per atto a rogito Notaio De Blasi in data 21 febbraio 2008 N. 58459/21094 di Rep., sopra citato,

o nata a ce
fiscale :

- per la quota di 3/60, per successione di ora citata
- per quota di 5/60, per successione di e sopra citata,
- per quota di 10/60, per successione di o sopra citata nonchè per atto a rogito Notaio De Blasi in data 21 febbraio 2008 N. 58459/21094 di Rep., sopra citato,

- i beni di cui al **foglio 2 mappale 399 e 400** del Catasto Terreni, erano di

o nato a codice fiscale

- per la quota di 2/10 in forza di Decreto di riconoscimento emesso dal Pretore di Voghera in data 1° luglio 1971, registrato a Voghera il 5 luglio 1971 al n.408 Vol. 77, trascritto a Bobbio il 2 agosto 1971 ai numeri 29/943/453/855
- per quota di 4/10 in forza di compravendita a rogito Notaio Massimo Sartori in data 24 gennaio 1976 N. 17/12 di Rep., registrato a Voghera il 5 febbraio 1975 al n. 309 Vol. 225, trascritto a Voghera in data 16 febbraio 1976 ai numeri 687/797;

o dice fiscale

- per quota di 4/10, in forza del sopra citato atto a rogito Notaio Massimo Sartori in data 24 gennaio 1976 N. 17/12 di Rep.

- Con atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio De Blasi in data 21 febbraio 2008 N. 58460/21095 di Rep., registrato a Voghera il 27 febbraio 2008 al n. 964 serie 1T, trascritto a Voghera in data 28 febbraio 2008 ai numeri 1320/1825 e numeri 1321/1836, i beni oggetto di pignoramento vengono venduti al signor

o nato a
(in regime di separazione dei beni).

Con atto di donazione a rogito Notaio Nicola Ghirardini di Modena in data 26 giugno 2015 N. 3320/2457 di Rep trascritto a Voghera in 29 giugno 2015 ai numeri 2754/3553, i beni oggetto di pignoramento vengono trasferiti ai propri figli signori

- o ...
- o ...ato a ... per quota di un mezzo ciascuno.

Si rileva quanto segue: la trascrizione eseguita a Voghera in data 14 gennaio 2020 ai numeri 57/79, è relativa domanda giudiziale di revoca ai sensi art. 2901 C.C. della citata donazione a rogito Notaio Nicola Ghirardini in data 26 giugno 2015 N. 3320/2457 di Rep.;

successivamente con Sentenza della Corte di Cassazione N. 18734/23, in data 21 maggio 2024, è stata dichiarata definitivamente inefficace la predetta donazione e quindi revocata nei confronti del " ..." con sede in ...
... ammontamento di inefficacia parziale eseguito a Voghera in data 27 settembre 2024 ai numeri 758/7158

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

Trattandosi di terreni agricoli e non edificabili, non sono presenti pratiche edilizie.

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI A 1000/1000 DI TERRENI AGRICOLI (Quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo a ... e quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo a ...) sita nel Comune di VAL DI NIZZA (PV), in Località Montacuto s.n.c..

La proprietà è costituita da un gruppo di terreni agricoli a destinazione d'uso variabile così classificati:

Fg	Part.	Cat.	Destinazione:
2	377	Relitto stradale	Porzione di sedime adibita a strada vicinale
2	387	Seminativo	Terreno agricolo incolto
2	391	Semin Arbor	Terreno agricolo incolto
2	393	Seminativo	Terreno agricolo incolto
2	399	Seminativo	Terreno agricolo incolto
2	400	Seminativo	Terreno agricolo incolto

La superficie complessiva dei terreni a destinazione d'uso relitto stradale è pari a: **mq 387,00**

La superficie complessiva dei terreni a destinazione d'uso seminativo è pari a: **mq 7.351,00**

La superficie complessiva dei terreni a destinazione d'uso seminativo arb. è pari a: **mq 1.847,00**

Il tutto riportato in Catasto del comune di VAL DI NIZZA (PV) sezione **SANT ALBANO DI BOBBIO**. come segue:

Fg	Part.	Cat.	Cl.	R. dominicale	R. agrario	Superficie mq
2	377	Relitto stradale	-	-	-	387,00
2	387	Seminativo	2	22,53 €	15,41 €	4591,00
2	391	Semin Arbor	2	9,68 €	6,77 €	1847,00
2	393	Seminativo	2	12,81 €	8,76 €	2610,00
2	399	Seminativo	2	0,37 €	0,25 €	75,00
2	400	Seminativo	2	0,37 €	0,25 €	75,00

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- FRAZIONAMENTO del 24/01/1976 in atti dal 12/10/1984 (n. 6979)

Coerenze in contorno ai terreni, partendo da Nord ed in senso orario:

Part.377

- a nord: part. 391 e 393.
- ad est: part. 391 e 393.
- a sud: part.403, 382 e 404.
- ad ovest: part.403 e 404

Part.387

- a nord: strada comunale, altra particella.
- ad est: strada comunale, part.388.
- a sud: part.386 e 399.
- ad ovest: part.135 e altra particella

Part.391

- a nord: part.390 e 392.
- ad est: part.393.
- a sud: part.377.
- ad ovest: altra particella

Part.393

- a nord: part.392.
- ad est: part.392.
- a sud: part.377.
- ad ovest: part.391

Part.399

- a nord: part.387.
- ad est: part.401.

a sud: part.401

- ad ovest: part.387

Part.400

- a nord: part.403.
- ad est: part.377.
- a sud: part.401.
- ad ovest: part.401

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata. Trattandosi di terreni agricoli, la stima tiene conto anche della tabella dei VAM (Valori Agricoli Medi) emanata dall'Ufficio provinciale di Pavia nell'anno 2022 (unica annualità attualmente disponibile). Il comune di Val di Nizza ricade nella regione agraria n.1.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Milano.

Conservatoria dei RR.II di: Pavia.

Ufficio tecnico del Comune di VAL DI NIZZA.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Tabella VAM della provincia di Pavia – anno 2022

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

12.3 Valutazione delle superfici

Si riportano nella tabella sottostante le stime applicate ai terreni in relazione alla diversa destinazione d'uso. Si precisa che, nei terreni che hanno una consistenza particolarmente esigua o una destinazione d'uso non strettamente legata all'utilizzo ai fini agricoli del terreno, si è proceduto valutando a corpo il bene.

Fg	Part.	Destinazione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore a corpo	Totale valore
2	377	Relitto stradale	387,00	-	500,00 €	500,00 €
2	387	Seminativo	4.591,00	0,78	-	3.580,98 €
2	391	Semin Arbor	1.847,00	0,85	-	1.569,95 €
2	393	Seminativo	2.610,00	0,78	-	2.035,80 €
2	399	Seminativo	75,00	500	300,00 €	300,00 €
2	400	Seminativo	75,00	500	300,00 €	300,00 €
Totale valore commerciale						€ 8.286,73
Totale valore commerciale della quota di 100/100						€ 8.286,73
Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato						€ 8.300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese:	€ 1.245,00
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 e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 0,00

11. PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato del lotto:	€ 8.300,00
A dedurre adeguamenti e correzioni di stima:	- € 1.245,00
Totale:	€ 7.055,00
TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:.....	€ 7.100,00

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.

Vigevano, li 27/10/2025

il C.T.U.

Arch. Davide Federico



Allegati

- Documentazione fotografica
- Stralcio valori OMI
- Stralcio P.G.T. e N.T.A.
- Visura ipotecaria
- Atto di provenienza
- Visura N.C.E.U.
- Copia EDM

Vigevano, lì 27/10/2025

Il C.T.U.

Arch. Davide Federico


FEDERICO DAVIDE
ARCHITETTO
N. 892