

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 372/25 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:

COMUNE DI VIGEVANO

con avv. Fuardo Luigi

CONTRO

OMISSIS

debitore esecutato

Immobile in Comune di Vigevano, Strada Longorio, 170

Tennenen in Comune di Gambolò

Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega

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

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

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione Immobiliare n. 372/25

Esecutato: OMISSIS

Immobile in Comune di Vigevano (PV) – Strada Longorio, 170

ASTE
GIUDIZIARIE®

Terreni in Comune di Gambolò

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO:

UNITA' NEGOZIALE 1 (Comune di Vigevano), risulta di proprietà del signor **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** – quota di 1/1 della piena proprietà sul mappale 1280 del foglio 68 - cat. A/4 vani 3:

Catasto Fabbricati, Comune di Vigevano al Foglio 68 – quota 1/1:

Map. 1280, piano T (Strada Longorio 170) , cat. A/4 classe 1, vani 3 - sup. catastale totale mq. 48 - R.C. €. 85,22;

- **PARTICELLA 1280 PT – mq. 34.94 + ampio sedime di pertinenza**

UNITA' NEGOZIALE 2 (Comune di Gambolò), risulta di proprietà del signor **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** – quota di 1/2 della proprietà sui terreni, la restante quota di 1/2 è intestata a ***** ma non colpita nella presente procedura.

Catasto terreni, Comune di Gambolò – quota 1/2:

- Foglio 7 mappale 27 – seminativo – classe 06 – are 34 ca 68 – R.D. €. 1,79 - £. 3.468 – R.A. €. 3,58 - £. 6.936;
- Foglio 27 mappale 757 – seminativo irrig. – classe 02 – are 10 ca 27 – Deduz. A7 R.D. €. 14,96 – R.A. €. 9,02;
- Foglio 27 mappale 762 – seminativo irrig. – classe 02 – are 00 ca 39 - R.D. €. 0,60 – R.A. €. 0,34;
- Foglio 27 mappale 763 – seminativo irrig. – classe 02 – are 00 ca 31 - R.D. €. 0,48 – R.A. €. 0,27;
- Foglio 27 mappale 764 – seminativo irrig. – classe 02 – are 00 ca 46 - R.D. €. 0,71 – R.A. €. 0,40;
- Foglio 27 mappale 766
porzione AA risaia stab.

porzione AB semin irrig;

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

Riguardo al fabbricato posto in Comune di Vigevano censito a catasto urbano foglio 68 mappale 1280:

- Al ventennio il fabbricato risultava di proprietà del signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/2, e alla signora ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/2 - in forza di donazione della nuda proprietà in data ***** ai nn. ***** di rep. a firma del notaio Domenico Battaglia e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** e successiva riunione di usufrutto in morte di ***** del *****; - in forza di atto di permuta del ***** ai nn. ***** di rep. a firma del notaio Luisa Cellerino e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** il signor **OMISSIS** acquistava l'altra quota di metà dalla signora ***** , pertanto divenne pieno proprietario;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Gambolò censiti al foglio 7 mappale 27, oggetto della presente procedura esecutiva:

- alla data del pignoramento il terreno, risultava di proprietà del signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/2 e alla signora ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** per la restante quota di 1/2, in forza di successione legittima in morte di ***** defunta il ***** (Den n. ***** e registrata a ***** il ***** e trascritta a ***** il ***** ai nn. ***** , la proprietà di detto terreno passava ai figli **OMISSIS** e ***** ,

- Al ventennio il terreno era di proprietà delle signore ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/2 e la restante quota di 1/2 era di proprietà della signora ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** - in forza di successione legittima in morte di ***** defunto il ***** (Den. N. ***** registrata a ***** il ***** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****), la proprietà passava alle figlie ***** e ***** in parti uguali;

- in forza di successione legittima in morte di ***** deceduta il ***** (Den. n. ***** registrata a ***** il ***** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****) la quota di 1/2 della

proprietà passava al coniuge ***** in ragione di 2/6 e alla sorella ***** in ragione di 1/6;

- in forza di successione legittima in morte di ***** deceduto il ***** (Den. n. ***** registrata a ***** il ***** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****) la quota di 2/6 della proprietà passava alla nipote ***** avendo la sorella rinunciato;

- in forza di donazione fatta il ***** al n. ***** di rep. a firma del notaio Massimo Sartori , trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** , la quota di 2/6 della proprietà passava alla signora *****.

- In forza di successione legittima in morte di ***** deceduta il ***** (Den. n. ***** registrata a ***** il ***** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****) la proprietà passava ai figli ***** e **OMISSIS** in ragione di ½ ciascuno;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Gambolò censiti al **foglio 27 mappali 757 - 762 -763 -764 - 766**, oggetto della presente procedura esecutiva:

- Prima della data di trascrizione del pignoramento il terreno, risultava di proprietà del signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di ½;

- al ventennio il terreno risultava di proprietà del signor ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di ½

- in forza di decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di ***** il ***** ai nn. ***** , la proprietà di detta unità passava al signor ***** coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora *****;

- In forza di successione legittima in morte di ***** deceduto il ***** (Den. n. ***** registrata a ***** il ***** e trascritta a ***** il ***** ai n. ***** e successiva Denuncia integrativa n. ***** registrata a ***** il ***** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****) la quota di ½ della proprietà, passava al coniuge ***** ed ai figli ***** e **OMISSIS** in ragione di 1/6 ciascuno;

- in forza di successione legittima in morte di ***** deceduta il ***** (Den. n. ***** registrata a ***** il ***** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****) la quota di 4/6

della proprietà di detta proprietà passava ai figli ***** e
OMISSIS in ragione di 2/6 ciascuno;

3. ISCRIZIONI

Ipoteca su concessione amministrativa iscritta a ***** il *****
ai nn. ***** a favore del **Comune di Vigevano** c.f.: 85001870188 – per
complessivi €. ***** – a garanzia di un debito di €. ***** – tra gli
altri anche su alcuni beni oggetto della presente procedura e siti nel
Comune di Vigevano e nel Comune di ***** c.f.: *****
quota 1/1 del diritto di proprietà del fabbricato in Vigevano al map. 1280
e quota 1/2 del diritto di proprietà, sui terreni siti in Gambolò;

3a. TRASCRIZIONI

- Pignoramento trascritto a ***** il ***** n. ***** in
forza di verbale pignoramento emesso dal Tribunale di ***** in data
***** n. ***** di rep. a favore del **Comune di Vigevano** con
sede in Vigevano(PV) c.f.: 85001870188 ed a carico di **OMISSIS** nato a
***** (**) ***** c.f.: ***** quota 1/1
relativamente all'Unità negoziale 1 e quota 1/2 relativamente all'unità
negoziale 2, che tra gli altri colpisce anche altri beni oltre a quelle inseriti
nella presente procedura;

- Pignoramento trascritto a ***** il ***** n. ***** in
forza di verbale pignoramento emesso dal Tribunale di ***** -
***** in data ***** n. ***** di rep. a favore del
Comune di Vigevano con sede in Vigevano c.f.: 85001870188 ed a carico
di **OMISSIS** nato a ***** (**) ***** c.f.: ***** quota
1/1 del diritto di proprietà riguardo all'Unità Negoziale 1 e quota di ½
riguardo all'Unità Negoziale 2;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del mio sopralluogo, effettuato in data 11.03.2026 per
l'individuazione del fabbricato, **nel Comune di Vigevano** riguardante:
unità abitativa A/4 censita al map. 1280. – risulta **LIBERO** in quanto
utilizzato dall'esecutato saltuariamente e pertanto non opponibile
all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura.

Riguardo ai terreni posti in **Comune di Gambolò**, dopo ricerche, risulta
che:

- terreno (foglio 7 map. 27) attualmente **LIBERO**.

- terreno (foglio 27 map. 757) attualmente **LIBERO**.

- terreno (foglio 27 map. 762) attualmente. OCCUPATO come strada

- terreno (foglio 27 map. 763) attualmente OCCUPATO come strada

- terreno (foglio 27 map. 764) attualmente OCCUPATO come strada

- terreno (foglio 27 map. 766) attualmente **OCCUPATO** contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di ***** il ***** al n. *** della durata di anni ** a partire dal ***** sino al ***** per un importo complessivo di €. ***** , corrispondente ad un affitto annuo di €. *****;

tra ***** comproprietaria nata a ***** il ***** c.f : ***** (locatore) e il sig. ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** (conduttore).

Riguardo ai terreni LIBERI non sono opponibili all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Calcolo superficie al mq.

- fg 7 map. 27 - €. 21,00 al mq.
- fg 27 map. 766 - €. 21,00 al mq.
- fg 27 map. 757- €. 48,00 al mq.
- fg 27 map. 762/763/764 - €. 48,00 al mq.

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
VIGEVANO LOTTO 1				
Map. 1280 Cat. A/4 Compreso terreno	mq. 34.94	€. 900,00	Pertinenze comprese terreno	€. 31.446,00
GAMBOLO' LOTTO 2 l'individuazione e Superficie del mappale foglio 7 map. 27	mq. 3468	€. 21,00	*****	€. 72.828,00

GAMBOLO' LOTTO 3			
Foglio 27 map. 766 AA	mq. 14700	€ 21,00	€ 308.700,00
Foglio 27 map. 766 BB	mq. 9127	€ 21,00	€ 191.667,00
GAMBOLO' LOTTO 4			
Foglio 27 map. 757	mq. 1027	€ 48,00	€ 49.296,00
GAMBOLO' LOTTO 4a			
Foglio 27 map. 762	mq. 39	€ 48,00	€ 1.872,00
Foglio 27 map. 763	mq. 31	€ 48,00	€ 1.488,00
Foglio 27 map. 764	mq. 46	€ 48,00	€ 2.208,00

Valore complessivo dei QUATTRO lotti: € 659.505,00 (Euro
seicentocinquantanovemilacinquecentocinque/00)

Valore della quota di 1000/1000: € 659.505,00 (Euro
seicentocinquantanovemilacinquecentocinque/00)

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1 fabbricati su € 31.446,00

Valore del lotto quota 1/1

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno € 4.716,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale box. € 5.500,00

18.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: € 21.229,10

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2 terreni su € 72.828,00

Valore del del lotto quota 1/2

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale

Valore della quota di 500/1000 (1/2) € 36.414,00

smaltimento di beni mobili presenti 15% quota 1/1 € 10.924,20

valore al netto di adeguamenti e correzioni (quota 1/1) € 61.903,80

Valore della quota di 1/2 a capo del debitore esecutato € 30.951,90

18.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€ 30.951,90**

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 3 terreni su € 500.367,00

Valore del lotto quota 1/2

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di

Valore della quota di 500/1000 (1/2) € 250.183,50

beni mobili presenti all'interno 15% quota 1/1 **€ 75.055,05**

Valore al netto di adeguamenti e correzioni (quota 1/1) € 425.311,95

Valore della quota di 1/2 a capo del debitore esecutato € 212.655,97

Riduzione forfettaria (10%) del valore di vendita per quota

indivisa (calcolata su € 500.367,00) € 50.036,70

18.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€ 162.619,27**

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 4 terreni su € 49.296,00

Valore del lotto quota 1/2

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di

Valore della quota di 500/1000 (1/2) € 24.648,00

beni mobili presenti all'interno 15% quota 1/1 **€ 7.394,40**

valore al netto di adeguamenti e correzioni (quota 1/1) € 41.901,60

Valore della quota di 1/2 a capo del debitore esecutato € 20.950,80

18.5. Prezzo base d'asta

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

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€ 20.950,80**

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima **LOTTO 4/a terreni su € 5.568,00**

Valore del lotto quota 1/2

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale

Valore della quota 500/1000 (1/2) € 2.784,00

smaltimento di beni mobili presenti 15% quota 1/1 **€ 835,20**

Valore al netto di adeguamenti e correzioni (quota 1/1) € 4.732,80

Valore della quota di 1/2 a capo del debitore esecutato € 2.366,40

18.5. Prezzo base d'asta

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

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€ 2.366,40**

RIEPILOGO FINALE

VALORE TOTALE LOTTO "1" € 31.446,00
VALORE TOTALE LOTTO "2" € 72.828,00
VALORE TOTALE LOTTO "3" € 500.367,00
VALORE TOTALE LOTTO "4" € 49.296,00
VALORE TOTALE LOTTO "4/a" € 5.568,00
VALORE COMPLESSIVO DEI 4 LOTTI ... € 659.505,00

6. CRITICITA' VARIE

Beni in VIGEVANO (PV) e GAMBOLO'

QUATTRO LOTTI

PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 372/25 in carico al G.E.

Dott. Antonio Codega

Creditore	
Parti	Procuratore delle parti
COMUNE DI VIGEVANO	con avv. Fuardo Luigi
Debitore	
OMISSIS	

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

Premesso

- che in data 05.12.25 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 05.12.2025 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che il G.E. dott. Antonio Codega ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale 30 gg. prima dell'udienza;
- che ha avvisato il debitore, mediante l'intervento dell'IVG;
- **che in data 11.03.2026 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, alla presenza dell'esecutato e dell'IVG;**

ciò premesso

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

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:ABITAZIONE CON ANNESSO SEDIME IN VIGEVANO + TERRENI IN GAMBOLO'

UNITA' NEGOZIALE 1 (Comune di Vigevano), risulta di proprietà del signor **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** _
quota di 1/1 della piena proprietà sul mappale 1280 del foglio 68 - cat.

A/4 vani 3:

- PARTICELLA 1280 PT – mq. 34.94 + ampio sedime di pertinenza

UNITA' NEGOZIALE 2 (Comune di Gambolò), risulta di proprietà del signor **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** _
quota di 1/2 della proprietà sui terreni, la restante quota di 1/2 è intestata a ***** ma non colpisce nella presente procedura.

Calcolo delle superfici lorde dei terreni :**- identificazione dei beni Catasto Terreni****- Catasto Terreni, Comune di Gambolò**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
7	27	Semin.	06	Are 34 ca 68
27	757	Sem. irrig	02	Are 10 ca 27
27	762	Sem. irrig	02	Are 00 ca 39
27	763	Sem. irrig	02	Are 00 ca 31
27	764	Sem. irrig	02	Are 00 ca 46
27	766 AA	Risaia Stab	01	Ha 1 are 47 ca 00
	BB	Sem. irrig	02	Are 91 ca 27

DESCRIZIONE DEI BENI:**UNITA' NEGOZIALE 1 del mappale 1280**

è composto da due locali ad uso ripostiglio ed un bagno. L'unità dispone di un ampio terreno indipendente con accesso da strada Longorio ed utilizzato come vigna, Adiacente alla struttura sono presenti un porticato aperto ed un locale ad uso ripostiglio, gli stessi sono però privi di qualsiasi autorizzazione.

UNITA' NEGOZIALE 2 - terreni

Trattasi di terreni con destinazione edificabile

Mappale 27 del foglio 7 con destinazione : produttiva ART. 64

Mappale 757 del foglio 27 con destinazione : residenziale ART. 34

Mappale 762 del foglio 27 con destinazione : residenziale ART. 34

Mappale 763 del foglio 27 con destinazione : residenziale ART. 34

Mappale 764 del foglio 27 con destinazione : residenziale ART. 34

Mappale 766 del foglio 27 con destinazione : residenziale (PL) piani di lottizzazione. ART. 62

Allo stato attuale l'unità abitativa sita in Vigevano ed i terreni siti in Gambolò, possono essere venduti autonomamente.

Ad oggi risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Vigevano al Foglio 68 – quota 1/1:

- **Map. 1280, piano T (Strada Longorio 170) , cat. A/4 classe 1, vani 3 - sup. catastale totale mq. 48 - R.C. €. 85,22 – variazione toponomastica del 06.03.2017 Pratica n. PV0024378 in atti dal 06.03.2017 variazione toponomastica d'ufficio (n. 6909.1/2017) l'unità risultava censita al foglio 68 – map. 1280 – cat. A/4 classe 1 vani 3 – tot. Superficie catastale mq. 48 – R.C. €. 85,22;**

Catasto terreni, Comune di Gambolò – quota 1/2:

- **Foglio 7 mappale 27 – seminativo – classe 06 – are 34 ca 68 – R.D. €. 1,79 - £. 3.468 – R.A. €. 3,58 - £. 6.936 – impianto meccanografico del 31.12.1976;**
- **Foglio 27 mappale 757 – seminativo irrig. – classe 02 – are 10 ca 27 – Deduz. A7 R.D. €. 14,96 – R.A. €. 9,02 – frazionamento del 22.11.2011 Pratica n. PV0297058 in atti dal 22.11.2011 presentato il 21.11.2011 (n. 297058.1/2011);**
- **Foglio 27 mappale 762 – seminativo irrig. – classe 02 – are 00 ca 39 - R.D. €. 0,60 – R.A. €. 0,34 – frazionamento del 22.05.2012 Pratica n. PV0086906 in atti dal 22.05.2012 presentato il 21.05.2012 (n. 86906.1/2012);**
- **Foglio 27 mappale 763 – seminativo irrig. – classe 02 – are 00 ca 31 - R.D. €. 0,48 – R.A. €. 0,27 – frazionamento del 22.05.2012 Pratica n. PV0086906 in atti dal 22.05.2012 presentato il 21.05.2012 (n. 86906.1/2012);**

- Foglio 27 mappale 764 – seminativo irrig. – classe 02 – are 00 ca 46 - R.D. €. 0,71 – R.A. €. 0,40 – frazionamento del 22.05.2012 Pratica n. PV0086906 in atti dal 22.05.2012 presentato il 21.05.2012 (n. 86906.1/2012);
- Foglio 27 mappale 766 – tabella di variazione del 19.05.2014 pratica n. PV0211848 in atti dal 09.12.2014 trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 10160.1/2014)
porzione AA risaia stab. Classe 01 – ha 1 are 47 ca 00 - R.D. €. 223,96 R.A. €. 83,51;
porzione AB semin irrig. Classe 02 – are 91 ca 27 - R.D. €. 141,41 R.A. 80,13;

UNITA' NEGOZIALE 1

Coerenze del map. 1280: **NORD** via Longorio **EST** map. 1272 **SUD** map. 733/65 **OVEST** map. 46

UNITA' NEGOZIALE 2

Coerenze del map. 27 foglio 7: **NORD** map. 30/28 e 21 **EST** map. 25 **SUD** map. 26 **OVEST** strada di camp. E map. 31

Coerenze del map. 757 foglio 27: **NORD** map. 246 e fabbr. propr. terzi **EST** propr. terzi **SUD** sedime di propr. **OVEST** propr. terzi.

Coerenze del map. 762: **NORD** map. 767 **EST** sedime di propr. **SUD** sedime di propr. **OVEST** sedime di propr.

Coerenze del map. 763: **NORD** map. 768 **EST** sedime di propr. **SUD** sedime di propr. **OVEST** sedime di propr.

Coerenze del map. 764: **NORD** sedime di propr. **EST** map. 758 **SUD** sedime di propr. **OVEST** sedime di propr.

Coerenze del map. 766: **NORD** map. 758 e terreni propr. **EST** map. 265 **SUD** map. 245 **OVEST** map. 760

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

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

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI

Catastalmente le unità sopra descritte hanno subito le seguenti variazioni:

UNITA' NEGOZIALE 1 –COMUNE DI VIGEVANO

particella 1280

- Con variazione toponomastica del 06.03.2017 Pratica n. PV0024378 in atti dal 06.03.2017 variazione toponomastica d'ufficio (n. 6909.1/2017) l'unità risultava essere censita al foglio 68 map. 1280 – cat. A/4 classe 1 – vani 3 – sup. catastale totale mq. 48 – PT R.C. €. 85,22 – strada Longorio 170;
- Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie l'unità risultava essere censita al foglio 68 map. 1280 – cat. A/4 classe 1 – vani 3 – sup. catastale totale mq. 48 – PT R.C. €. 85,22 – strada Longorio 170;
- Variazione nel classamento del 12.05.2010 Pratica n. PV 0098124 in atti dal 12.05.2010 per variazione di classamento (n. 8278.1/2010) l'unità risultava essere censita al foglio 68 map. 1280 – cat. A/4 classe 1 – vani 3 – PT R.C. €. 85,22 – strada Longorio 170;
- Costituzione del 10.06.2009 Pratica n. PV0140914 in atti dal 10.06.2009 per costituzione (n. 1919.1/2009) l'unità risultava essere censita al foglio 68 map. 1280 – cat. A/4 classe 1 – vani 3 – PT R.C. €. 85,22 – strada Longorio 170;

UNITA' NEGOZIALE 2 –COMUNE DI GAMBOLO'

particella 27

- foglio 7 map. 27 – seminativo classe 6 – are 34 ca 68 R.D. €. 1,79 £. 3.468 R.A. €. 3,58 £. 6.936 – impianto meccanografico del 31.12.1976;

particella 757

- foglio 27 map. 757 – semin irrig classe 2 – are 10 ca 27 – deduz. A7 - R.D. €. 14,96 R.A. €. 9,02 – frazionamento del 22.11.2011 pratica n. PV0297058 in atti dal 22.11.2011 presentato il 21.11.2011 (n. 297058.1/2011);
- foglio 27 map. 15 – semin irrig classe 2 – are 32 ca 70 – deduz. A7 - R.D. €. 47,62 £. 92.214 R.A. €. 28,71 £. 55.590 – denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 29.11.1978 in atti dal 14.01.1988 (n. 18881);
- foglio 27 map. 15 – semin irrig classe 2 – are 86 ca 84 – deduz. A7 - R.D. £. 244.889 R.A. £. 147.628 – impianto meccanografico del 31.12.1976;

particella 762

- foglio 27 map. 762 – semin irrig classe 2 – are 00 ca 39 – R.D. €. 0,60 R.A. €. 0,34 – frazionamento del 22.05.2012 pratica n. PV0086906 in atti dal 22.05.2012 presentato il 21.05.2012 (n. 86906.1/2012);

- foglio 27 map. 687 – semin irrig classe 2 – ha 2 are 40 ca 86 – R.D. €. 373,18 R.A. €. 211,47 – variazione del 14.01.2002 Pratica n. 114550 in atti dal 14.01.2002 (n. 139.1/2002);

particella 763

- foglio 27 map. 763 – semin irrig classe 2 – are 00 ca 31 – R.D. €. 0,48 R.A. €. 0,27 – frazionamento del 22.05.2012 pratica n. PV0086906 in atti dal 22.05.2012 presentato il 21.05.2012 (n. 86906.1/2012);
- foglio 27 map. 687 – semin irrig classe 2 – ha 2 are 40 ca 86 – R.D. €. 373,18 R.A. €. 211,47 – variazione del 14.01.2002 Pratica n. 114550 in atti dal 14.01.2002 (n. 139.1/2002);

particella 764

- foglio 27 map. 764 – semin irrig classe 2 – are 00 ca 46 – R.D. €. 0,71 R.A. €. 0,40 – frazionamento del 22.05.2012 pratica n. PV0086906 in atti dal 22.05.2012 presentato il 21.05.2012 (n. 86906.1/2012);
- foglio 27 map. 687 – semin irrig classe 2 – ha 2 are 40 ca 86 – R.D. €. 373,18 R.A. €. 211,47 – variazione del 14.01.2002 Pratica n. 114550 in atti dal 14.01.2002 (n. 139.1/2002);

particella 766

- foglio 27 map. 766

Porzione AA – risaia stab. classe 1 – ha 1 are 47 ca 00 – R.D. €. 223,96 R.A. €. 83,51

Porzione AB – semin irrig. classe 2 – are 91 ca 27 – R.D. €. 141,41 R.A. €. 80,13

Tabella di variazione del 19.05.2014 Pratica n. PV0211848 in atti dal 09.12.2014 trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262 (n. 10160.1/2014);

- foglio 27 map. 766 – semin irrig classe 2 – ha 2 are 38 ca 27 – R.D. €. 369,17 R.A. €. 209,20 – frazionamento del 22.05.2012 pratica n. PV0086906 in atti dal 22.05.2012 presentato il 21.05.2012 (n. 86906.1/2012);

- foglio 27 map. 687 – semin irrig classe 2 – ha 2 are 40 ca 86 – R.D. €. 373,18 R.A. €. 211,47 – variazione del 14.01.2002 Pratica n. 114550 in atti dal 14.01.2002 (n. 139.1/2002);

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

UNITA' NEGOZIALE 1

L'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare, come in parte descritta al **punto 1**, è composta una piccola abitazione disposta su un unico piano ed è composta da due ambienti ed un bagno.

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

Caratteristiche del mappale 1280: trattasi di locali adibiti ad uso ripostiglio/deposito, all'interno di uno di essi e più precisamente quello all'ingresso è presente una piccola cucina. Le pavimentazioni sono in monocottura. I solai in latero cemento. Le murature verticali ed orizzontali sono intonacate a civile e in parte tinteggiate. I serramenti in legno con vetri semplici e protetti da inferiate, l'unica fonte di riscaldamento è una stufa a legna. E' presente l'impianto elettrico, mentre l'approvvigionamento idrico è mediante un pozzo posto esternamente. Sia esternamente che internamente il fabbricato versa in pessime condizioni. La struttura del tetto è in legno con copertura in tegole, la lattoneria è pressoché inesistente. L'unità viene utilizzata saltuariamente come casa di campagna.

UNITA' NEGOZIALE 2

E' composta da terreni siti nel Comune di Gambolò

- **terreno (foglio 7 map. 27)** composto da un terreno attualmente incolto e libero.
- **terreno (foglio 27 map. 757)** composto da un terreno attualmente incolto e libero.
- **terreno (foglio 27 map. 762)** composto da un terreno attualmente utilizzato come viabilità.
- **terreno (foglio 27 map. 763)** composto da un terreno attualmente utilizzato come viabilità
- **terreno (foglio 27map. 764)** composto da un terreno attualmente utilizzato come viabilità
- **terreno (foglio 27map. 766 AA - BB)** composto da un terreno attualmente in uso ad un coltivatore diretto, con regolare contratto stipulato il ***** con il signor *****.

3. CALCOLO SUPERFICI LORDE FABBRICATO E TERRENI

- superficie lorda map. 1280 (A/4)mq. 34.94
- superficie terreni in Gambolò foglio 7.....mq. 3.468

- superficie terreni in Gambolò foglio 27 mq. 24.970

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

LOTTO 1 fabbricato in Vigevano

FABBRICATO e terreno

- map. 1280: L'unità immobiliare come già riportato, si sviluppa su un unico piano vedi descrizione al punto 1;

LOTTO 2

TERRENI IN GAMBOLO'

- **foglio 7 mappali 27** - questo lotto comprende un terreno, attualmente incolto e **LIBERO**,

LOTTO 3

TERRENI IN GAMBOLO'

- **foglio 27 mappale 766**- questo lotto comprende un vasto terreno attualmente **OCCUPATO** contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Vigevano il 16.02.2024 al n. 708 della durata di anni 6 a partire dal 11.11.2023 sino al 10.11.2029 per un importo complessivo di €. 4.200,00, corrispondente ad un affitto annuo di €. 700,00;

LOTTO 4

- **foglio 27 mappali 757** questo lotto comprende 1 terreno attualmente **LIBERO**.

LOTTO 4/a foglio 27 mappali 762-763-764 questo lotto comprende 3 terreni attualmente incolti, in quanto utilizzati come strada di accesso, anche ad altre unità, e pertanto non vendibili a terzi, per questo è stato creato un lotto a se.

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 10.1 Caratteristiche della zona: in entrambi i Comuni sono presenti, negozi al dettaglio, centri commerciali, scuole, farmacie, bar ristoranti e negozi al dettaglio.

- 10.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Vigevano e Gambolò sono ben collegati con i principali centri della Lomellina, del Milanese e Novarese, con servizi pubblici di autobus e

ferroviari; i caselli autostradali più vicini sono quello di Gropello Cairoli (A/7 Milano – Genova) a 25 km e Milano con grandi raccordi autostradali a 30km.

4 - STATO DI POSSESSO:

Al momento del mio sopralluogo, effettuato in data 11.03.2026 per l'individuazione del fabbricato, **nel Comune di Vigevano** riguardante: unità abitativa A/4 censita al map. 1280. – risulta **LIBERO** in quanto utilizzato dall'esecutato saltuariamente e pertanto non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura.

Riguardo ai terreni posti in **Comune di Gambolò**, dopo ricerche, risulta che:

- terreno (foglio 7 map. 27) attualmente **LIBERO**.
- terreno (foglio 27 map. 757) attualmente **LIBERO**.
- terreno (foglio 27 map. 762) attualmente. OCCUPATO come strada
- terreno (foglio 27 map. 763) attualmente OCCUPATO come strada
- terreno (foglio 27 map. 764) attualmente OCCUPATO come strada
- terreno (foglio 27 map. 766) attualmente **OCCUPATO** contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di ***** il ***** al n. *** della durata di anni *6 a partire dal ***** sino al ***** per un importo complessivo di €. *****, corrispondente ad un affitto annuo di €. ****;
- tra ***** comproprietaria nata a ***** il ***** c.f. : ***** (locatore) e il sig. ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** (conduttore)

Riguardo ai terreni LIBERI non sono opponibili all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di ***** . Tale accertamento è avvenuto il giorno 04.03.2026 con i Repertori aggiornati al 04.03.2026;

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 su concessione amministrativa iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** a favore del **Comune di Vigevano** c.f.: 85001870188 – per complessivi €. ***** – a garanzia di un debito di €. ***** – tra gli altri anche su alcuni beni oggetto della presente procedura e siti nel Comune di Vigevano e nel Comune di Gambolò, a carico del signor **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà del fabbricato in Vigevano al map. 1280 e quota 1/2 del diritto di proprietà, sui terreni siti in Gambolò;

5.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dal Tribunale di ***** in data ***** n. ***** di rep. a favore del **Comune di Vigevano** con sede in Vigevano(PV) c.f.: 85001870188 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** quota 1/1 relativamente all'Unità negoziale 1 e quota 1/2 relativamente all'unità negoziale 2 , che tra gli altri colpisce anche altri beni oltre a quelle inseriti nella presente procedura;

- Pignoramento trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dal Tribunale di ***** - ***** in data ***** n. ***** di rep. a favore del **Comune di Vigevano** con sede in Vigevano c.f.: 85001870188 ed a carico di **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** quota 1/1 del diritto di proprietà riguardo all'Unità Negoziale 1 e quota di ½ riguardo all'Unità Negoziale 2;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

BENI IN VIGEVANO - Strada Longorio 170

L'edificazione delle unità oggetto della presente procedura risalgono a prima del 1967, dopo ricerche non sono emerse pratiche edilizie intestate all'esecutato ne tantomeno ai precedenti proprietari e pertanto è stata utilizzata per la verifica urbanistica la situazione catastale occorre per

tanto bisogna intervenire con una pratica in sanatoria per regolarizzare la tettoia aperta ed il ripostiglio, con un costo approssimativo di **€. 5.000,00**, oltre all'apertura di una finestra in bagno, oppure riportare lo stato originario dei beni, per il medesimo importo.

4.4. Accertamento di conformità Catastale:

Le schede catastali **NON IDENTIFICANO** l'attuale bene oggetto di procedura, inoltre le altezze interne catastalmente risultano superiori a quanto rilevato. Costo aggiornamento scheda **€. 500,00**.

5.0 Intestazione:

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

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Altre spese: nessuna.

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

Servitù:

6.1. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

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.

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

Riguardo al fabbricato posto in Comune di Vigevano censito a catasto urbano foglio 68 mappale 1280:

- Al ventennio il fabbricato risultava di proprietà del signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/2, e alla signora ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/2 -in forza di donazione della nuda proprietà in data ***** ai nn. ***** di rep. a firma del notaio Domenico Battaglia e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** e successiva riunione di usufrutto in morte di ***** del *****.

- in forza di atto di permuta del ***** ai nn. ***** di rep. a firma del notaio Luisa Cellerino e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** il signor **OMISSIS** acquistava l'altra quota di metà dalla signora ***** , pertanto divenne pieno proprietario;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Gambolò censiti al **foglio 7 mappale 27**, oggetto della presente procedura esecutiva:

- alla data del pignoramento il terreno, risultava di proprietà del signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/2 e alla signora ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** per la restante quota di 1/2, in forza di successione legittima in morte di ***** defunta il ***** (Den n. ***** e registrata a ***** il ***** e trascritta a ***** il ***** ai nn. ***** , la proprietà di detto terreno passava ai figli **OMISSIS** e *****.

- Al ventennio il terreno era di proprietà delle signore ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di 1/2 e la restante quota di 1/2 era di proprietà della signora ***** nata a ***** il ***** c.f.: ***** – in forza di successione legittima in morte di ***** defunto il ***** (Den. N. *** * registrata a ***** il ***** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****), la proprietà passava alle figlie ***** e ***** in parti uguali;

- in forza di successione legittima in morte di ***** deceduta il ***** (Den. n. ***** registrata a ***** il ***** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****) la quota di 1/2 della proprietà passava al coniuge ***** in ragione di 2/6 e alla sorella ***** in ragione di 1/6;

- in forza di successione legittima in morte di ***** deceduto il ***** (Den. ***** registrata a ***** il ***** e

trascritta a ***** il ***** ai nn. *****) la quota di 2/6 della proprietà passava alla nipote ***** avendo la sorella rinunciato;

- in forza di donazione fatta il ***** al n. ***** di rep. a firma del notaio Massimo Sartori , trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** , la quota di 2/6 della proprietà passava alla signora *****.

- In forza di successione legittima in morte di ***** deceduta il ***** (Den. n. ***** registrata a ***** il ***** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****) la proprietà passava ai figli ***** e **OMISSIS** in ragione di ½ ciascuno;

Riguardo ai terreni posti in Comune di Gambolò censiti al **foglio 27 mappali 757 - 762 -763 -764 - 766**, oggetto della presente procedura esecutiva:

- Prima della data di trascrizione del pignoramento il terreno, risultava di proprietà del signor **OMISSIS** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di ½;

- al ventennio il terreno risultava di proprietà del signor ***** nato a ***** il ***** c.f.: ***** per la quota di ½

- in forza di decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di ***** il ***** ai nn. ***** , la proprietà di detta unità passava al signor ***** coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora *****;

- In forza di successione legittima in morte di ***** deceduto il ***** (Den. n. ***** registrata a ***** il ***** e trascritta a ***** il ***** ai n. ***** e successiva Denuncia integrativa n. ** vol. ***** registrata a ***** il ***** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****) la quota di ½ della proprietà, passava al coniuge ***** ed ai figli ***** e **OMISSIS** in ragione di 1/6 ciascuno;

- in forza di successione legittima in morte di ***** deceduta il ***** (Den. n. ***** registrata a ***** il ***** e trascritta a ***** il ***** ai nn. *****) la quota di 4/6 della proprietà di detta proprietà passava ai figli ***** e **OMISSIS** in ragione di 2/6 ciascuno;

8. PRATICHE EDILIZIE: RIGUARDO A: UNITA' NEGOZIALE 1

Consultato l'Ufficio Tecnico di Vigevano, dopo varie ricerche, non è stata reperita nessuna pratica edilizia riguardante l'unità oggetto della presente procedura.

UNITA' NEGOZIALE 2

Trattandosi di terreni, sebbene edificabili, sugli stessi non sono in corso pratiche edilizie.

DESCRIZIONE BENI

ABITAZIONE CON ANNESSO SEDIME IN VIGEVANO + TERRENI IN GAMBOLO'

UNITA' NEGOZIALE 1 (FABBRICATO in Comune di Vigevano), risulta di proprietà del signor **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** – quota di 1/1 della piena proprietà sul mappale 1280 del foglio 68 - cat. A/4 vani 3:

PARTICELLA 1280 PT - mq. 34.94 + ampio sedime di pertinenza

UNITA' NEGOZIALE 2 (TERRENI in Comune di Gambolò), risulta di proprietà del signor **OMISSIS** nato a ***** (**) il ***** c.f.: ***** – quota di 1/2 della proprietà sui terreni, la restante quota di 1/2 è intestata a ***** ma non colpita nella presente procedura.

Calcolo delle superfici lorde dei terreni :

identificazione dei beni Catasto Terreni

- **Catasto Terreni, Comune di Gambolò**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
7	27	Semin.	06	Are 34 ca 68
27	757	Sem. irrig	02	Are 10 ca 27
27	762	Sem. irrig	02	Are 00 ca 39
27	763	Sem. irrig	02	Are 00 ca 31
27	764	Sem. irrig	02	Are 00 ca 46
27	766 AA	Risaia Stab	01	Ha 1 are 47 ca 00
	BB	Sem. irrig	02	Are 91 ca 27

UNITA' NEGOZIALE 1 fabbricato in Comune di Vigevano

Il terreno è compreso nel fabbricato essendo una pertinenza.

Destinazione	Sup. pavimento mq.	Esposizione	Condizioni
locale PT	12.20	Ovest	Scadenti
Cucina PT	11.90	Nord/ovest	Scadenti
Bagno PT	2.76	ovest	Scadenti

* Altezza interna locali abitazione: cm. 257 PT –

Superficie lorda complessiva abitazione mq. 34.94

Superficie calpestabile abitazione: mq. 26.86

Superficie commerciale complessiva **mq. 34,94**

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

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

ACCESSORI (catastalmente distinti): NESSUNO.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI – stato di fatto al 11.03.2026

❖ Caratteristiche del fabbricato

Caratteristiche del fabbricato vedi punti 1 e 2

❖ Componenti edilizie alloggio

Componenti edilizie vedi punti 1 e 2

❖ Caratteristiche impianti

Caratteristiche impianti vedi punti 1 e 2

La distribuzione interna dei locali, l'arieggiamento e la funzionalità sono da considerarsi SCARSI, come pure lo stato di manutenzione.

18. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

18.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata sia per le parti abitative che dei terreni (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differentemente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

18.2. Fonti d'informazione

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

18.3. Valutazione delle superfici distinte per mappali:

N.B. Vi sono diverse tipologie e pertanto si è considerato un valore ad ogni singolo lotto alla pertica. E stata presa in considerazione la superficie catastale.

Calcolo superficie al mq.

- fg 7 map. 27 - €. 21,00 al mq.
- fg 27 map. 766 - €. 21,00 al mq.
- fg 27 map. 757- €. 48,00 al mq.
- fg 27 map. 762/763/764 - €. 48,00 al mq.

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
VIGEVANO LOTTO 1				
Map. 1280 Cat. A/4 Compreso terreno	mq. 34.94	€. 900,00	Pertinenze comprese terreno	€. 31.446,00

GAMBOLO' LOTTO 2 l'individuazione e Superficie del mappale foglio 7 map. 27	mq. 3468	€. 21,00	*****	€. 72.828,00
GAMBOLO' LOTTO 3 Foglio 27 map. 766 AA Foglio 27 map. 766 BB	mq. 14700 mq. 9127	€.21,00 €.21,00		€.308.700,00 €. 191.667,00
GAMBOLO' LOTTO 4 Foglio 27 map. 757	mq. 1027	€.48,00		€. 49.296,00
GAMBOLO' LOTTO 4a Foglio 27 map. 762 Foglio 27 map. 763 Foglio 27 map. 764	mq. 39 mq. 31 mq.46	€. 48,00 €. 48,00 €. 48,00		€. 1.872,00 €. 1.488,00 €. 2.208,00

Valore complessivo dei QUATTRO lotti: €. 659.505,00 (Euro
seicentocinquantanovemilacinquecentocinque/00)
Valore della quota di 1000/1000: €. 659.505,00 (Euro
seicentocinquantanovemilacinquecentocinque/00)

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1 fabbricati su €. 31.446,00

Valore del lotto quota 1/1

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno €. **4.716,90**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni

ed adeguamenti:

Decurtazione per lo stato di possesso:

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

€. 0,00

€. 0,00

€. 0,00

€. 0,00

nessuno

dell'acquirente:

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale box. € 5.500,00

18.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: € 21.229,10

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2 terreni su € 72.828,00

Valore del lotto quota 1/2

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfettario e di eventuale

Valore della quota di 500/1000 (1/2) € 36.414,00

smaltimento di beni mobili presenti 15% quota 1/1 € 10.924,20

valore al netto di adeguamenti e correzioni (quota 1/1) € 61.903,80

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni

ed adeguamenti: € 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0,00

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

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

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

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: nessuna

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

Valore della quota di 1/2 a capo del debitore esecutato € 30.951,90

18.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: € 30.951,90

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 3 terreni su € 500.367,00

Valore del lotto quota 1/2

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di

Valore della quota di 500/1000 (1/2) € 250.183,50

beni mobili presenti all'interno 15% quota 1/1 **€ 75.055,05**

Valore al netto di adeguamenti e correzioni (quota 1/1) € 425.311,95

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

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0,00

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

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

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

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

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

Valore della quota di 1/2 a capo del debitore esecutato € 212.655,97

Riduzione forfettaria (10%) del valore di vendita per quota indivisa (calcolata su € 500.367,00)

€ 50.036,70

18.5. Prezzo base d'asta

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

❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€ 162.619,27**

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima **LOTTO 4 terreni su € 49.296,00**

Valore del lotto quota 1/2

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale smaltimento di

Valore della quota di 500/1000 (1/2) € 24.648,00

beni mobili presenti all'interno 15% quota 1/1 **€ 7.394,40**

valore al netto di adeguamenti e correzioni (quota 1/1) € 41.901,60

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

Decurtazione per lo stato di possesso:	€.	0,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€.	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€.	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€.	0,00
Valore della quota di ½ a capo del debitore esecutato		
Valore della quota di ½ a capo del debitore esecutato	€.	20.950,80

18.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 20.950,80**

18.4. Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 4/a terreni su €. **5.568,00**

Valore del lotto quota ½

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuale

Valore della quota 500/1000 (1/2) **€.** **2.784,00**

smaltimento di beni mobili presenti 15% quota 1/1 **€.** **835,20**

Valore al netto di adeguamenti e correzioni (quota 1/1) **€.** **4.732,80**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:

€.

0,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€.

0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€.

0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€.

0,00

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

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

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€.

0,00

Valore della quota di ½ a capo del debitore esecutato **€.** **2.366,40**

18.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 2.366,40**

18.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 2.366,40**

RIEPILOGO FINALE

VALORE TOTALE LOTTO "1" €.	31.446,00
VALORE TOTALE LOTTO "2" €.	72.828,00
VALORE TOTALE LOTTO "3" €.	500.367,00
VALORE TOTALE LOTTO "4" €.	49.296,00
VALORE TOTALE LOTTO "4/α" €.	5.568,00
VALORE COMPLESSIVO DEI 4 LOTTI ... €.	659.505,00

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

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

Gambolò

Il C.T.U

Geom. Carnevale Bonino Giancarlo