



**TRIBUNALE DI PAVIA**



SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



**R.G.E. 417/2021**



Creditore procedente:

Nostos SPV S.r.l. – Algos S.r.l.



**LOTTO 1**



Giudice:

*Dott. Alessandro Maiola*



**ALLEGATO 1**

Elaborato peritale formato privacy



C.T.U.:

*Ing. Marco Cattaneo*



## CONCLUSIONI

### 0.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento, siti in Comune di Santa Giuletta (PV), frazione Monteceresino, in unico lotto di vendita, sono rappresentati da un compendio immobiliare composto da tredici appezzamenti di terreno, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo. I beni risultano pignorati per la quota di proprietà di 1/1 alla società XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX).

### 0.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

Il debitore esecutato è una Società a Responsabilità Limitata.

### 0.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di vendita gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, attualmente attive, ove non diversamente indicato:

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 12/12/2012 a firma di Notaio Dott. Giuseppe Bellucci ai nn. 264930/34549 di repertorio, iscritta il 13/12/2012 a Voghera ai nn. 7949/935, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX),  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 360.000,00 euro.

Importo capitale: 200.000,00 euro.

Nota: Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 12/12/2012 a firma di Notaio Dott. Giuseppe Bellucci ai nn. 264930/34549 di repertorio, iscritta il 25/01/2013 a Voghera ai nn. 521/53, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX),  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 360.000,00 euro.

Importo capitale: 200.000,00 euro.

Nota: Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)

**pignoramento**, stipulata il 17/09/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia ai nn. 4269 di repertorio, trascritta il 19/10/2021 a Voghera ai nn. 8094/6226, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX),  
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### 0.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Gli immobili pignorati sono giuridicamente liberi.

Alla data del sopralluogo i beni risultano in parte occupati da alcune installazioni agricole abusive (orti, capanni, ec...).

### 0.5 DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

Valutazione di Mercato

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Terreno agricolo	133,00	0,00	€ 321,86	€ 321,86
B	Viabilità locale esistente	210,00	0,00	€ 105,00	€ 105,00
C	Terreno destinato a verde privato	88,00	0,00	€ 968,00	€ 968,00
D	Terreno destinato a viabilità pubblica	565,00	0,00	€ 21.752,50	€ 21.752,50
E	Terreno destinato a viabilità pubblica	152,00	0,00	€ 76,00	€ 76,00
F	Terreno destinato a verde privato	2.019,00	0,00	€ 22.209,00	€ 22.209,00

G	Terreno destinato a verde privato	61,00	0,00	€ 671,00	€ 671,00
H	Terreno destinato a verde pubblico	147,00	0,00	€ 5.659,50	€ 5.659,50
I	Terreno vincolato a standard	51,50	0,00	€ 1.982,75	€ 1.982,75
J	Terreno destinato a verde pubblico	34,25	0,00	€ 1.318,63	€ 1.318,63
K	Terreno agricolo	500,00	0,00	€ 2.475,00	€ 2.475,00
L	Terreno agricolo	20,00	0,00	€ 99,00	€ 99,00
M	Terreno residenziale	2.819,50	0,00	€ 108.550,75	€ 108.550,75
				<b>€ 166.188,99</b>	<b>€ 166.188,99</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 166.188,98**

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 24.928,35**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 60,64**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 141.200,00**

#### **0.6 CRITICITA' VARIE**

Parte dei terreni pignorati risultano destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo. A suo tempo la società debitrice esecutata aveva depositato piano attuativo, oggi decaduto.

Si riportano testualmente i contenuti significativi dell'atto di compravendita del 23/02/1989 Notaio Rosario Di Giorgi Rep. 147269/18150:

"PATTI: la venditrice concede su detta area la messa in opera di qualsiasi servizio (acquedotto, metanodotto, fognatura, condutture Enel e SIp) e quanto altro necessario al completamento della lottizzazione.

La venditrice si riserva il diritto di attingere acqua dal pozzo, anche con mezzi idraulici, meccanici a distanza, avente la sede sul mappale 195/b antistante la vecchia casa rurale.

La società acquirente concede alla venditrice il diritto di allacciamento a tutti i servizi facenti parte della futura lottizzazione."

Il perito  
Ing. Marco Cattaneo



# TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 417/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Nostos SPV S.r.l. unipersonale

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Alessandro Maiola

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/09/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**Marco Cattaneo**

CF:CTTMRC70T01G388B

con studio in PAVIA (PV) Via Don Luigi Orione, 8

telefono: 0382422501

email: ing.cattaneo.pv@gmail.com

PEC: marco.cattaneo@pec.ording.pv.it



## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**terreno agricolo** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno agricolo di forma quadrilatera trapezoidale, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 211 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 133 mq, reddito agrario 1,13 €, reddito dominicale 1,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 214, Fg 7 Mapp 1078, Fg 7 mapp 391, Fg 7 Mapp 212.

**B**

**viabilità locale esistente** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno a viabilità locale esistente, di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale e quindi attraverso terreni in proprietà a terzi.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta sterrato ed in uso a terzi per raggiungere altre U.I. adiacenti.

**ATTENZIONE:** Il bene è da considerarsi virtualmente gravato da servitù di passo carraio e pedonale per accesso alle unità immobiliari adiacenti in proprietà di terzi, che si ritiene altrimenti inaccessibili (alla data del sopralluogo non sono state rilevati accessi alternativi). Si precisa che tale vincolo è attualmente non formalizzato, ma esiste di fatto, pur non risultando dalle provenienze disponibili.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 934 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 210 mq, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 943, Fg 7 Mapp 939, Fg 7 Mapp 1074, Fg 7

**C**

**terreno destinato a verde privato** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno destinato a verde privato di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Sul terreno sono presenti alcune installazioni agricole private abusive.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 939 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 88 mq, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 494, Fg 7 Mapp 1074, Fg 7 Mapp 934, Fg 7 Mapp 943.

**D**

**terreno destinato a viabilità pubblica** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **565,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno destinato a viabilità pubblica di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Sul terreno sono presenti alcune installazioni agricole private abusive.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1071 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 2260 mq, reddito agrario 21,01 €, reddito dominicale 42,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1080, Fg 7 Mapp 1048, Fg 7 Mapp 1065, Fg 7 Mapp 1072, Fg 7 Mapp 1073, Fg 7 Mapp 1075, Fg 7 Mapp 494, Fg 7 Mapp 1076, Fg 7 Mapp 1077, Fg 7 Mapp 1078, Fg 7 Mapp 1079.

**E**

**terreno destinato a viabilità pubblica** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno destinato a viabilità pubblica di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.





Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Sul terreno sono presenti alcune installazioni agricole private abusive.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1072 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 152 mq, reddito agrario 1,41 €, reddito dominicale 2,83 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1073, Fg 7 Mapp 1071.

**F**

**terreno destinato a verde privato** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **2.019,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno destinato a verde privato di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Sul terreno sono presenti alcune installazioni agricole private abusive.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1073 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 2019 mq, reddito agrario 18,77 €, reddito dominicale 37,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1075, Fg 7 Mapp 1071, Fg 7 Mapp 1072, Fg 7 Mapp 1068, Fg 7 Mapp 1069, Fg 7 Mapp 961, Fg 7 Mapp 940, Fg 7 Mapp 1158, Fg 7 Mapp 1074.

**G**

**terreno destinato a verde privato** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno destinato a verde privato di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Sul terreno sono presenti alcune installazioni agricole private abusive.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1074 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 61 mq, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 1,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*





Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 939, Fg 7 Mapp 1075, Fg 7 Mapp 1073, Fg 7 Mapp 934.

**H**

**terreno destinato a verde pubblico** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno destinato a verde pubblico di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1075 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 588 mq, reddito agrario 5,47 €, reddito dominicale 10,93 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1071, Fg 7 Mapp 1073, Fg 7 Mapp 1074, Fg 7 Mapp 494.

**I**

**terreno vincolato a standard** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **51,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno vincolato a standard di forma rettangolare pressoché regolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1076 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 206 mq, reddito agrario 1,92 €, reddito dominicale 3,83 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1071, Fg 7 Mapp 494, Fg 7 Mapp 1077.

**J**

**terreno destinato a verde pubblico** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **34,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno destinato a verde pubblico di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a



terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1077 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 137 mq, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 2,55 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1071, Fg 7 Mapp 1076, Fg 7 Mapp 494, Fg 7 Mapp 943, Fg 7 Mapp 1078.

**K**

**terreno agricolo** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno agricolo di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1078 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 500 mq, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 9,30 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1071, Fg 7 Mapp 1077, Fg 7 Mapp 389, Fg 7 Mapp 211, Fg 7 Mapp 1079.

**L**

**terreno agricolo** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno agricolo di forma triangolare allungata, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1079 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 20 mq, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1078, Fg 7 Mapp 214.

**M**

**terreno residenziale** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **2.819,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno residenziale di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a



piano attuativo.

Il bene è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1080 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO 1, superficie 11278 mq, reddito agrario 104,84 € reddito dominicale 209,69 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1047, Fg 7 Mapp 942, Fg 7 Mapp 458, Fg 7 Mapp 1070, Fg 7 Mapp 1071.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>6.800,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 166.188,98</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 141.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/09/2022</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I beni pignorati sono giuridicamente liberi.

Alla data del sopralluogo alcuni immobili risultano in parte occupati da installazioni agricole abusive (capanni ricovero attrezzi, orti recintati, ecc...) oltre a rottami vari e carcasse di veicoli in stato di abbandono.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

L'atto di compravendita del 23/02/1989 a firma di Notaio Dott. Rosario Di Giorgi Rep. 147269/18150, riporta testualmente:

"PATTI: la venditrice concede su detta area la messa in opera di qualsiasi servizio (acquedotto, metanodotto, fognatura, condutture Enel e Slp) e quanto altro necessario al completamento della lottizzazione. La venditrice si riserva il diritto di attingere acqua dal pozzo, anche con mezzi



ASTE  
GIUDIZIARIE®

idraulici, meccanici a distanza, avente la sede sul mappale 195/b antistante la vecchia casa rurale. La società acquirente concede alla venditrice il diritto di allacciamento a tutti i servizi facenti parte della futura lottizzazione."

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/12/2012 a firma di Notaio Dott. Giuseppe Bellucci ai nn. 264930/34549 di repertorio, iscritta il 13/12/2012 a Voghera ai nn. 7949/935, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 360.000,00 euro.

Importo capitale: 200.000,00 euro.

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/12/2012 a firma di Notaio Dott. Giuseppe Bellucci ai nn. 264930/34549 di repertorio, iscritta il 25/01/2013 a Voghera ai nn. 521/53, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 360.000,00 euro.

Importo capitale: 200.000,00 euro.

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, stipulata il 17/09/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia ai nn. 4269 di repertorio, trascritta il 19/10/2021 a Voghera ai nn. 8094/6226, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/02/1989 a firma di Notaio Dott. Rosario Di Giorgi ai nn. 147269/18150 di repertorio, registrato il 14/03/1989 a Corteolona ai nn. 218 Serie 1V.

L'atto si riferisce alle precedenti identificazioni catastali dei beni pignorati. La copia conforme digitale dell'atto, rilasciata dall'Archivio Notarile di Pavia, non permette di identificare i dati di trascrizione.

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Si veda allegato corrispondente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da un compendio immobiliare composto unicamente da terreni.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SANTA GIULETTA, FRAZIONE MONTECERESINO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno agricolo di forma quadrilatera trapezoidale, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 211 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 133 mq, reddito agrario 1,13 €, reddito dominicale 1,31 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 214, Fg 7 Mapp 1078, Fg 7 mapp 391, Fg 7 Mapp 212.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Casteggio, Stradella, Broni, Voghera, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km  
autostrada distante 7 km  
ferrovia distante 1,7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*  
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	133,00	x	100 %	=	133,00
<b>Totale:</b>	<b>133,00</b>				<b>133,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,00 x 2,42 = 321,86

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 321,86  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 321,86

BENI IN SANTA GIULETTA, FRAZIONE MONTECERESINO

**VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE**



DI CUI AL PUNTO B

**viabilità locale esistente** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno a viabilità locale esistente, di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale e quindi attraverso terreni in proprietà a terzi.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta sterrato ed in uso a terzi per raggiungere altre U.I. adiacenti.

**ATTENZIONE:** Il bene è da considerarsi virtualmente gravato da servitù di passo carraio e pedonale per accesso alle unità immobiliari adiacenti in proprietà di terzi, che si ritiene altrimenti inaccessibili (alla data del sopralluogo non sono state rilevati accessi alternativi). Si precisa che tale vincolo è attualmente non formalizzato, ma esiste di fatto, pur non risultando dalle provenienze disponibili.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 934 (catasto terreni), qualità/classe AREA RURALE, superficie 210 mq, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 943, Fg 7 Mapp 939, Fg 7 Mapp 1074, Fg 7 Mapp 1158, Fg 7 Mapp 936, Fg 7 Mapp 935, Fg 7 Mapp 390, Fg 7 Mapp 193.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Casteggio, Stradella, Broni, Voghera, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

- autobus distante 1,5 km
- autostrada distante 7 km
- ferrovia distante 1,7 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:





Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
terreno	210,00	x	100 %	=	210,00
<b>Totale:</b>	<b>210,00</b>				<b>210,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,00 x 0,50 = **105,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 105,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 105,00**

BENI IN SANTA GIULETTA, FRAZIONE MONTECERESINO  
**TERRENO DESTINATO A VERDE PRIVATO**  
DI CUI AL PUNTO C

**terreno destinato a verde privato** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno destinato a verde privato di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Sul terreno sono presenti alcune installazioni agricole private abusive.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 939 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 88 mq, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 494, Fg 7 Mapp 1074, Fg 7 Mapp 934, Fg 7 Mapp 943.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più



importanti centri limitrofi sono Casteggio, Stradella, Broni, Voghera, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km

autostrada distante 7 km

ferrovia distante 1,7 km

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

buono ★★★★★★☆☆☆☆

ottimo ★★★★★★☆☆☆☆

molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆

molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	88,00	x	100 %	=	88,00
<b>Totale:</b>	<b>88,00</b>				<b>88,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,00 x 11,00 = 968,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 968,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 968,00



BENI IN SANTA GIULETTA, FRAZIONE MONTECERESINO  
**TERRENO DESTINATO A VIABILITÀ PUBBLICA**  
DI CUI AL PUNTO D





**terreno destinato a viabilità pubblica** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **565,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno destinato a viabilità pubblica di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Sul terreno sono presenti alcune installazioni agricole private abusive.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1071 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO 1, superficie 2260 mq, reddito agrario 21,01 €, reddito dominicale 42,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1080, Fg 7 Mapp 1048, Fg 7 Mapp 1065, Fg 7 Mapp 1072, Fg 7 Mapp 1073, Fg 7 Mapp 1075, Fg 7 Mapp 494, Fg 7 Mapp 1076, Fg 7 Mapp 1077, Fg 7 Mapp 1078, Fg 7 Mapp 1079.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Casteggio, Stradella, Broni, Voghera, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km

autostrada distante 7 km

ferrovia distante 1,7 km

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★

panoramicità:

ottimo ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★★★★★★★

servizi:

molto scarso ★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno	2.260,00	x	25 %	=	565,00



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Totale:

2.260,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

565,00

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 565,00 x 38,50 = **21.752,50**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.752,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.752,50**

BENI IN SANTA GIULETTA, FRAZIONE MONTECERESINO

## TERRENO DESTINATO A VIABILITÀ PUBBLICA

DI CUI AL PUNTO E

**terreno destinato a viabilità pubblica** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno destinato a viabilità pubblica di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Sul terreno sono presenti alcune installazioni agricole private abusive.

#### Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1072 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 152 mq, reddito agrario 1,41 €, reddito dominicale 2,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1073, Fg 7 Mapp 1071.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Casteggio, Stradella, Broni, Voghera, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km

autostrada distante 7 km



ferrovia distante 1,7 km



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
terreno	152,00	x	100 %	=	152,00	
<b>Totale:</b>	<b>152,00</b>				<b>152,00</b>	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 152,00 x 0,50 = 76,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 76,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 76,00

BENI IN SANTA GIULETTA, FRAZIONE MONTECERESINO

**TERRENO DESTINATO A VERDE PRIVATO**

DI CUI AL PUNTO F

**terreno destinato a verde privato** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **2.019,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno destinato a verde privato di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a



piano attuativo.

Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Sul terreno sono presenti alcune installazioni agricole private abusive.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1073 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO 1, superficie 2019 mq, reddito agrario 18,77 €, reddito dominicale 37,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1075, Fg 7 Mapp 1071, Fg 7 Mapp 1072, Fg 7 Mapp 1068, Fg 7 Mapp 1069, Fg 7 Mapp 961, Fg 7 Mapp 940, Fg 7 Mapp 1158, Fg 7 Mapp 1074.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Casteggio, Stradella, Broni, Voghera, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km

autostrada distante 7 km

ferrovia distante 1,7 km

nella media



nella media



nella media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

buono



panoramicità:

ottimo



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

molto scarso



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	2.019,00	x	100 %	=	2.019,00
<b>Totale:</b>	<b>2.019,00</b>				<b>2.019,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:





Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.019,00 x 11,00 = 22.209,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.209,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.209,00

BENI IN SANTA GIULETTA, FRAZIONE MONTECERESINO

## TERRENO DESTINATO A VERDE PRIVATO

DI CUI AL PUNTO G

**terreno destinato a verde privato** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno destinato a verde privato di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Sul terreno sono presenti alcune installazioni agricole private abusive.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1074 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 61 mq, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 1,13 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 939, Fg 7 Mapp 1075, Fg 7 Mapp 1073, Fg 7 Mapp 934.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Casteggio, Stradella, Broni, Voghera, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km

autostrada distante 7 km

ferrovia distante 1,7 km

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★



esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	61,00	x	100 %	=	61,00
<b>Totale:</b>	<b>61,00</b>				<b>61,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,00 x 11,00 = **671,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 671,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 671,00**

BENI IN SANTA GIULETTA, FRAZIONE MONTECERESINO  
**TERRENO DESTINATO A VERDE PUBBLICO**  
DI CUI AL PUNTO H

**terreno destinato a verde pubblico** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno destinato a verde pubblico di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.



Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1075 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO 1, superficie 588 mq, reddito agrario 5,47 €, reddito dominicale 10,93 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1071, Fg 7 Mapp 1073, Fg 7 Mapp 1074, Fg 7 Mapp 494.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Casteggio, Stradella, Broni, Voghera, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km  
autostrada distante 7 km  
ferrovia distante 1,7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	588,00	x	25 %	=	147,00
<b>Totale:</b>	<b>588,00</b>				<b>147,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,00 x 38,50 = 5.659,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

€. **5.659,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. **5.659,50**

BENI IN SANTA GIULETTA, FRAZIONE MONTECERESINO

## TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO I

**terreno vincolato a standard** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **51,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno vincolato a standard di forma rettangolare pressoché regolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1076 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 206 mq, reddito agrario 1,92 €, reddito dominicale 3,83 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord i senso orario: Fg 7 Mapp 1071, Fg 7 Mapp 494, Fg 7 Mapp 1077.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Casteggio, Stradella, Broni, Voghera, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

### COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km

autostrada distante 7 km

ferrovia distante 1,7 km

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★

molto spazioso ★★★★★★★★

molto spazioso ★★★★★★★★

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	206,00	x	25 %	=	51,50
<b>Totale:</b>	<b>206,00</b>				<b>51,50</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,50 x 38,50 = **1.982,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.982,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.982,75**

BENI IN SANTA GIULETTA, FRAZIONE MONTECERESINO

**TERRENO DESTINATO A VERDE PUBBLICO**

DI CUI AL PUNTO J

**terreno destinato a verde pubblico** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **34,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno destinato a verde pubblico di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1077 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO 1, superficie 137 mq, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 2,55 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1071, Fg 7 Mapp 1076, Fg 7 Mapp 494, Fg 7 Mapp 943, Fg 7 Mapp 1078.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più



importanti centri limitrofi sono Casteggio, Stradella, Broni, Voghera, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km  
autostrada distante 7 km  
ferrovia distante 1,7 km

nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
buono ★★★★★★  
ottimo ★★★★★★  
molto scarso ★★★★★★  
molto scarso ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*  
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	137,00	x	25 %	=	34,25
<b>Totale:</b>	<b>137,00</b>				<b>34,25</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,25 x 38,50 = **1.318,63**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.318,63**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.318,63**

BENI IN SANTA GIULETTA, FRAZIONE MONTECERESINO  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO K



**terreno agricolo** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno agricolo di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1078 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO 1, superficie 500 mq, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 9,30 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1071, Fg 7 Mapp 1077, Fg 7 Mapp 389, Fg 7 Mapp 211, Fg 7 Mapp 1079.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Casteggio, Stradella, Broni, Voghera, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km  
autostrada distante 7 km  
ferrovia distante 1,7 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
terreno	500,00	x	100 %	= 500,00
<b>Totale:</b>	<b>500,00</b>			<b>500,00</b>

#### VALUTAZIONE:





DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 500,00 x 4,95 = 2.475,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 2.475,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.475,00

BENI IN SANTA GIULETTA, FRAZIONE MONTECERESINO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

**terreno agricolo** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno agricolo di forma triangolare allungata, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene non è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1079 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 20 mq, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1078, Fg 7 Mapp 214.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Casteggio, Stradella, Broni, Voghera, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km

autostrada distante 7 km

ferrovia distante 1,7 km

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★





esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



buono ★★☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆  
molto scarso ★★☆☆☆☆  
molto scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	20,00	x	100 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>20,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 4,95 = 99,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 99,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 99,00

BENI IN SANTA GIULETTA, FRAZIONE MONTECERESINO

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO M

**terreno residenziale** a SANTA GIULETTA, frazione Monteceresino, della superficie commerciale di **2.819,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di vendita è rappresentato da un terreno residenziale di forma poligonale irregolare, collinare, in pendenza.

Esso è parte di un più ampio compendio immobiliare pignorato, composto da alcuni terreni in adiacenza ed aderenza, in parte ricompresi in area urbanistica di espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

Il bene è ricompreso nei terreni pignorati destinati ad espansione residenziale soggetta a piano attuativo.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla strada comunale, quindi attraverso terreni in proprietà a terzi ed infine tramite altri terreni di cui ai beni del compendio pignorato.





Al momento del sopralluogo, il terreno risulta oggi incolto ed in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1080 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 11278 mq, reddito agrario 104,84 € reddito dominicale 209,69 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: Fg 7 Mapp 1047, Fg 7 Mapp 942, Fg 7 Mapp 458, Fg 7 Mapp 1070, Fg 7 Mapp 1071.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Casteggio, Stradella, Broni, Voghera, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km  
autostrada distante 7 km  
ferrovia distante 1,7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	11.278,00	x	25 %	=	2.819,50
<b>Totale:</b>	<b>11.278,00</b>				<b>2.819,50</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.819,50 x 38,50 = 108.550,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

€ 108.550,75

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 108.550,75

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Santa Giuletta, agenzie: del territorio pavese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Archivio Notarile, pubblicazioni e valutazioni del CTU

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	133,00	0,00	321,86	321,86
B	viabilità locale esistente	210,00	0,00	105,00	105,00
C	terreno destinato a verde privato	88,00	0,00	968,00	968,00
D	terreno destinato a viabilità pubblica	565,00	0,00	21.752,50	21.752,50
E	terreno destinato a viabilità pubblica	152,00	0,00	76,00	76,00
	terreno				

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

F	destinato a verde privato	2.019,00	0,00	22.209,00	22.209,00
G	terreno destinato a verde privato	61,00	0,00	671,00	671,00
H	terreno destinato a verde pubblico	147,00	0,00	5.659,50	5.659,50
I	terreno vincolato a standard	51,50	0,00	1.982,75	1.982,75
J	terreno destinato a verde pubblico	34,25	0,00	1.318,63	1.318,63
K	terreno agricolo	500,00	0,00	2.475,00	2.475,00
L	terreno agricolo	20,00	0,00	99,00	99,00
M	terreno residenziale	2.819,50	0,00	108.550,75	108.550,75
				<b>166.188,99 €</b>	<b>166.188,99 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 166.188,98

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 24.928,35

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 60,64

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 141.200,00

data 28/09/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



il tecnico incaricato  
Marco Cattaneo

