



**TRIBUNALE DI PAVIA**



**Esecuzione Immobiliare n° 425/2024 R.G.E.**



**BCC-NPLS 2022 S.r.l., con sede in Conegliano  
contro  
XXXXX XXXXXX XXXXX S.R.L. in liquidazione**



**Giudice dell'Esecuzione Dott. MOIOLA**



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.**



**Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta***



**Beni in SANT'ALESSIO CON VIALONE (PV)**

**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

**0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale al momento dell'acquisto: il bene è pervenuto alla Xxxxx xxxxxx xxxxx s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Giuseppe Gallotti n° 53048/28796 di rep. del 10.04.2006, trascritto a Pavia il 20.04.2006 ai n.ri 10381/5669.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca Volontaria iscritta a Pavia in data 16.02.2015 ai n.ri 4669/3494,
  - Verbale di pignoramento trascritto a Pavia in data 22.10.2024 ai n.ri 19070/13466.
- Stato di possesso: al momento del sopralluogo in data 31.05.2025 l'immobile oggetto di pignoramento risultava disabitato, in disuso ed i terreni incolti (salvo i mappali 287 e 291). Il tutto, salvo il mappale 299 (vedi in seguito) e i mappali 287 e 291 (vedi in seguito) è apparso in pessime condizioni di manutenzione e conservazione ed in totale stato di abbandono. Erano presenti, negli immobili e sui terreni limitrofi, arredi, suppellettili e svariati oggetti.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
 

|  |                     |
|--|---------------------|
| - Stima                                  | € 600.000,00        |
| - 15% riduzione forfettaria              | € 90.000,00         |
| - Altre riduzioni                        | € 0                 |
| - <b>PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1</b> | <b>€ 510.000,00</b> |
- Criticità varie:
  - Tutti i beni, con eccezione dei terreni Fg. 1 Mp. 299 e 300 (ex Mp. 297), sono beni culturali in forza di decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale della Lombardia; sussiste quindi il diritto di prelazione ai sensi del D.Lgs.

42/2004.

- Il mappale 299 costituisce porzione della viabilità pubblica (Strada Provinciale 2), ancorché non ancora trasferito.
- L'edificazione degli immobili risale in massima parte ai secoli XVIII e XIX. L'assenza di pratiche recenti impedisce l'attestazione della regolarità edilizia. I fabbricati, risultano sottoponibili in massima parte solo ad interventi di "Risanamento Conservativo" o di "Ristrutturazione".
- In funzione del mancato accesso completo ai fabbricati per pericoli di crollo, e in presenza di una sola planimetria datata 1994, relativa alla porzione abitativa sul mappale 54, non è possibile attestare la conformità dei beni alle rappresentazioni catastali. Si segnala come vi siano edifici o porzioni di edifici non accatastrati. A livello di catasto terreni, valgono le medesime considerazioni, l'impossibilità di accesso a tutti i beni, causa la presenza di vegetazione incolta, non consente attestazioni di conformità.
- La precarietà degli immobili e le condizioni degli stessi ha reso non fattibile l'accesso a parte dei beni (piani primo, secondo e interrato dei fabbricati sui mappali 54 e 63, fabbricati sui mappali 47, 48, 49, 53, 293 e 295) e pertanto si formulano riserve sulle condizioni degli stessi.
- Si formula poi espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti, pericolosi o necessitanti di particolari processi di smaltimento, vista l'impossibilità, dovuta alle condizioni e alla vegetazione, di un esame completo.
- Si segnala la presenza di una cabina elettrica attiva sul mappale 48.
- Alcuni mappali, in particolare i mappali 287, 291 e 300 risultano attualmente coltivati o coltivati in tempi recenti.
- Il mappale 55, da cui si pratica l'accesso ai beni (che comunque fronteggiano in parte

la pubblica via) non risulta pignorato, pur se in capo alla debitrice esecutata (si veda quanto meglio indicato al NB del punto 1).

\*\*\*\*\*

**Beni in SANT'ALESSIO CON VIALONE (PV)**

**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Fabbricati dismessi e terreni circostanti in massima parte incolti (quota di proprietà di 1/1), siti in Comune di Sant'Alessio con Vialone (PV), Via Cascina Guardabiate.**

I fabbricati risultano così internamente suddivisi:

- ▲ Piano terra: edifici agricoli con destinazione in parte abitativa e in parte produttiva (portici, ricoveri attrezzi, stalle, opifici),
- ▲ Piano primo: abitazioni, sgomberi,
- ▲ Piano secondo: sgomberi,
- ▲ Piano interrato: cantina.

Sui mappali 48, 49, 53, 293 e 295 si rilevano dei silos, edifici crollati o in condizioni precarie.

I fabbricati sono in parte circondati da terreni ad uso agricolo.

Gli immobili risultano così censiti al C.F. del Comune di Sant'Alessio con Vialone (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale 54 – mappale 64 sub. 1 – mappale 65 sub. 1, categoria: A/3, classe: 1, consistenza: 16,5 vani, superficie catastale totale: 679 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 679 mq, Via Cascina Guardabiate, piano: T – 1, rendita: € 528,34.

Intestato a:

- ▲ Xxxxx xxxxxx xxxxx s.r.l., con sede in Pavia, C.F.: XXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1000/1000.

**NB: il mappale CF 54 – 64/1 – 65/1, come da visura agli atti, insiste sui mappali CT 47 e**

**54, entrambi enti urbani. Nell'atto di Compravendita viene indicato come se il mappale CF 54 – 64/1 – 65/1 insistesse sul mappale CT 55. Ciò, almeno per lo scrivente, non corrisponde al vero, atteso che il mappale 55 è sì a CT un fabbricato promiscuo privo di intestazione, ma esiste anche una parte dello stesso, sempre a CT censita come Porzione Rurale di Fabbricato Promiscuo intestata a Soc. Costruzioni Italiana e a livello di pignoramento nessun mappale 55, sia a CT che a CF è pignorato. Parimenti detto mappale non compare nella Nota di Iscrizione dell'Ipoteca.**

**Lo scrivente ha quindi escluso il mappale 55 dalla perizia.**

Gl'immobili risultano così censiti al C.T. del Comune di Sant'Alessio con Vialone (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale 47, qualità: Ente Urbano, superficie: 312 mq;
- ▲ Foglio 1, mappale 48, qualità: Fabb Rurale, superficie: 7463 mq;
- ▲ Foglio 1, mappale 49, qualità: Fabb Rurale, superficie: 450 mq.
- ▲ Foglio 1, mappale 53, qualità: semin. Irrig., classe: 3, superficie: 5700 mq, deduz.: C, R.D. € 52,99, R.A. € 44,16;
- ▲ Foglio 1, mappale 56, qualità: bosco ceduo, classe: U, superficie: 820 mq, R.D. € 0,76, R.A. € 0,21;
- ▲ Foglio 1, mappale 63, qualità: fabbricato rurale, superficie: 606 mq;
- ▲ Foglio 1, mappale 287, qualità: risaia stab., classe: 21, superficie: 1610 mq, deduz.: B, R.D. € 16,63, R.A. € 9,15;
- ▲ Foglio 1, mappale 289, Porz. AA → qualità: seminativo, classe: 2, superficie: 500 mq, R.D. € 4,13, R.A. € 3,10; Porz. AB → qualità: incolt prod, classe: U, superficie: 30 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;
- ▲ Foglio 1, mappale 291, Porz. AA → qualità: seminativo irrig, classe: 3, superficie: 315 mq, deduz.: B, R.D. € 2,68, R.A. € 2,44; Porz. AB → qualità: risaia stab., classe: 21, superficie: 1200 mq, deduz.: B, R.D. € 12,39, R.A. € 6,82;

- ▲ Foglio 1, mappale 293, qualità: semin. Irrig., classe: 3, superficie: 2865 mq, deduz.: C, R.D. € 26,63, R.A. € 22,19;
- ▲ Foglio 1, mappale 295, qualità: semin. Irrig., classe: 3, superficie: 1310 mq, deduz.: C, R.D. € 12,18, R.A. € 10,15;
- ▲ Foglio 1, mappale 299, qualità: semin. Irrig., classe: 3, superficie: 1226 mq, R.D. € 14,56, R.A. € 9,50;
- ▲ Foglio 1, mappale 300, qualità: semin. Irrig., classe: 3, superficie: 18884 mq, R.D. € 224,31, R.A. € 146,29;

Intestati, salvo gli enti urbani, a:

- ▲ Xxxxx xxxxxx xxxxx s.r.l., con sede in Pavia, C.F.: XXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1000/1000.

Coerenze in corpo delle particelle 287 – 47 – 289 – 291 – 49 – 48, secondo mappa C.T.: Nord: mappali 286 e 290, Ovest: mappali 286 e 299, Sud: mappale 28, Est: Via Cascina Guardabiate (Str. per Bornasco).

NB: tra i mappali scorre tratto della Roggia Molina.

Coerenze in corpo delle particelle 293 – 295 – 53 – 54 – 56 – 63 – 299 – 300, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 298, Ovest: Via Cascina Guardabiate (Str. per Bornasco) e a salto rientrante mappale 55, Sud: mappale 69, Est: mappali 296 e 62.

I beni sono pervenuti alla Xxxxx xxxxxx xxxxx s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Giuseppe Gallotti n° 53048/28796 di rep. del 10.04.2006, trascritto a Pavia il 20.04.2006 ai n.ri 10381/5669.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di fabbricati dismessi, in parte ad uso residenziale, posti a piano terra e primo e in parte ad uso ricovero attrezzi o stalle o altro, posti a piano terra, oltre a spazi di sgombero a piani primo, secondo e interrato e ad alcuni silos, con terreni circostanti in massima parte incolti, il

tutto sito in Sant'Alessio con Vialone (PV), Via Cascina Guardabiate.

I fabbricati risultano così internamente suddivisi:

- ▲ Piano terra: edifici agricoli con destinazione in parte abitativa e in parte produttiva (portici, ricoveri attrezzi, stalle, opifici),
- ▲ Piano primo: abitazioni, sgomberi,
- ▲ Piano secondo: sgomberi,
- ▲ Piano interrato: cantina.

I fabbricati sono in parte circondati da terreni ad uso agricolo.

L'accesso ai fabbricati, per la porzione ad Ovest della Via C. Guardabiate, si pratica dalla Via stessa attraverso cancelli carrai, transitando sul mappale 55 di proprietà di terzi, poi attraverso terreni di proprietà. I terreni sono comunque in parte in fregio alla viabilità pubblica.

L'accesso ai fabbricati, per la porzione ad Est della Via C. Guardabiate, si pratica da viabilità agricola di proprietà di terzi (mappale 28), quindi attraverso terreni di proprietà. I terreni sono comunque in parte in fregio alla viabilità pubblica.

Gli immobili risultano edificati nei secoli XVIII e XIX, con sicuri rimaneggiamenti e nuove edificazioni nel XX secolo. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non si sono reperite specifiche pratiche edilizie.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inseriscono i fabbricati è esterna all'abitato del comune di Sant'Alessio con Vialone, il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie rurali e terreni.

Principali collegamenti pubblici: Sant'Alessio con Vialone è situata a circa 8 Km dal centro di Pavia e a circa 30 Km da Milano; i caselli autostradali più vicini sono quelli di Bereguardo (A7) o di Broni Stradella (A21) che distano circa 18 Km. Sant'Alessio è collegata a Pavia da servizio di autolinee.

### 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 31.05.2025 i fabbricati oggetto di pignoramento risultavano disabitati e in disuso ed i terreni incolti. Il tutto è apparso in pessime condizioni di manutenzione e conservazione ed in totale stato di abbandono. Presenti arredi, suppellettili e svariati oggetti. Parte dei fabbricati sono poi risultati crollati o demoliti.

Si segnala come il mappale 287 risulti coltivato assieme al limitrofo mappale 286 e il mappale 291 assieme al limitrofo mappale 290 e come ciò, almeno per quanto rilevabile dalle foto aeree, avvenga da oltre vent'anni. Si segnala come anche il mappale 300, attualmente apparentemente incolto, risultasse coltivato sino a qualche anno fa. Lo scrivente non è a conoscenza del soggetto che utilizzi i terreni.

La precarietà degli immobili e le condizioni degli stessi ha reso non fattibile l'accesso a parte dei beni (piani primo, secondo e interrato dei fabbricati sui mappali 54 e 63, fabbricati sui mappali 47, 48, 49, 53, 293 e 295) e pertanto si formulano riserve sulle condizioni degli stessi.

Si formula poi espressa riserva sulla presenza di materiali inquinanti, pericolosi o necessitanti di particolari processi di smaltimento, vista l'impossibilità, dovuta alle condizioni e alla vegetazione, di un esame completo.

In ultimo, il mappale 299 costituisce viabilità pubblica (Strada Provinciale 2).

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 03.09.2025 con i Repertori aggiornati al 03.09.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

##### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **Tutti i beni, con eccezione dei terreni Fg. 1 Mp. 299 e 300 (ex Mp. 297), sono beni culturali in forza di decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale della Lombardia; sussiste quindi il diritto di prelazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004.**

- **Il mappale 299 costituisce porzione della viabilità pubblica (Strada Provinciale 2).**

Informazioni verbali assunte presso l'UTC Comunale indicano prossima la cessione dell'area.

- **Si segnala la presenza di una cabina elettrica attiva sul mappale 48.**

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Pavia in data 19.02.2015 ai n.ri 1794/286, Atto Notaio Gallotti Francesco n° 4669/3494 di rep. del 16.02.2015, per complessivi € 1.800.000,00 (capitale € 900.000,00) a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – credito cooperativo – società cooperativa contro Xxxxx xxxxxx s.r.l., per la piena proprietà e contro WWWWWWWW e ZZZZZZZZZZ, quali Debitori Non Datori di Ipoteca.**

4.2.2. *Trascrizioni:*

- **Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 22.10.2024 ai n.ri 19070/13466, n° 7665 di rep. del 10.10.2024 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS 2022 S.r.l. e contro Xxxxx xxxxxx s.r.l. in liquidazione, per la quota di 1/1.**

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali

#### 4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Come già indicato, l'accesso presso l'UTC Comunale non ha portato al reperimento di pratiche edilizie relative ai fabbricati, posto che la loro edificazione, come indicato anche dallo strumento di piano, risale in massima parte ai secoli XVIII e XIX. In tavole relative ad altre edificazioni, datate 1966 e 1970 si rilevano già le sagome dei fabbricati.

Nulla si può quindi indicare, nello specifico, circa titoli edilizi od altri atti autorizzativi e circa quindi la regolarità anche di interventi successivi all'edificazione ante XX secolo, interventi che hanno portato anche all'edificazione di altri fabbricati attualmente crollati o in pessimo stato.

I fabbricati risultano soggetti in massima parte o ad interventi di “*Risanamento Conservativo*” o di “*Ristrutturazione*”.

#### 4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

A livello di catasto fabbricati esiste solo una planimetria datata 1994 che rappresenta la porzione abitativa, ossia il nucleo del mappale 54, mancano le planimetrie di tutte le porzioni agricole. Si ritiene vi siano edifici o porzioni di edifici non accatastati. Non si può, anche in funzione del mancato accesso completo ai beni per pericoli di crollo, attestare la conformità dei beni alle rappresentazioni catastali.

A livello di catasto terreni, valgono le medesime considerazioni, l'impossibilità di accesso a tutti i beni, causa la presenza di vegetazione incolta, non consente attestazioni di conformità.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *nessuna.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (A.D.E. ufficio di pubblicità immobiliare).*

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 03.09.2025 con i Repertori aggiornati al 03.09.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 10.04.2006: XXXXX-XXXXXX XXXXX s.r.l., con sede in Pavia, a seguito di atto di compravendita Notaio Giuseppe Gallotti n° 53048/28796 di rep. del 10.04.2006, trascritto a Pavia il 20.04.2006 ai n.ri 10381/5669, contro QQQQQQQQ, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Da ante ventennio al 20.04.2006: QQQQQQQQQQ, per titoli anteriori al 01.01.1963.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche presso l'UTC del Comune non hanno portato al reperimento di pratiche edilizie relative alla edificazione dei fabbricati. Secondo lo stesso strumento di piano il nucleo della Cascina Guardabiate, costituente in epoche passate Comune a se stante, risale al XVIII secolo. Sono ipotizzabili interventi anche nel XIX e nel XX Secolo ma presso il Comune non si è reperita alcuna evidenza.

Si segnalano Pratiche Edilizie del 1966 (non protocollata e in parte realizzata – gli edifici risultano in massima parte crollati) e del 1970 (relativa a fabbricati non oggetto della presente procedura) in cui la rappresentazione cartografica di insieme indicava già i fabbricati come attualmente visibili, sotto il profilo planimetrico.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Sant'Alessio con Vialone, come da CdU rilasciato, tutti i fabbricati e i terreni sono inseriti nel "Piano di Recupero Cascina Guardabiate".

**DESCRIZIONE IMMOBILE** di cui al punto A

**Fabbricati dismessi e terreni circostanti in massima parte incolti (quota di proprietà di 1/1),** siti in Comune di Sant'Alessio con Vialone (PV), Via Cascina Guardabiate.

I fabbricati risultano così internamente suddivisi:

- ▲ Piano terra: edifici agricoli con destinazione in parte abitativa e in parte produttiva (portici, ricoveri attrezzi, stalle, opifici),
- ▲ Piano primo: abitazioni, sgomberi,
- ▲ Piano secondo: sgomberi,
- ▲ Piano interrato: cantina.

Sui mappali 48, 49, 53, 293 e 295 si rilevano dei silos, edifici crollati o in condizioni precarie.

I fabbricati sono in parte circondati da terreni ad uso agricolo.

Gli immobili risultano così censiti al C.F. del Comune di Sant'Alessio con Vialone (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale 54 – mappale 64 sub. 1 – mappale 65 sub. 1, categoria: A/3, classe: 1, consistenza: 16,5 vani, superficie catastale totale: 679 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 679 mq, Via Cascina Guardabiate, piano: T – 1, rendita: € 528,34.

Intestato a:

- ▲ Xxxxx xxxxxx xxxxx s.r.l., con sede in Pavia, C.F.: XXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1000/1000.

**NB: il mappale CF 54 – 64/1 – 65/1, come da visura agli atti, insiste sui mappali CT 47 e 54, entrambi enti urbani. Nell'atto di Compravendita viene indicato come se il mappale CF 54 – 64/1 – 65/1 insistesse sul mappale CT 55. Ciò, almeno per lo scrivente, non corrisponde al vero, atteso che il mappale 55 è sì a CT un fabbricato promiscuo privo di**

**intestazione, ma esiste anche una parte dello stesso, sempre a CT censita come Porzione Rurale di Fabbriato Promiscuo intestata a Soc. Costruzioni Italiana e a livello di pignoramento nessun mappale 55, sia a CT che a CF è pignorato. Parimenti detto mappale non compare nella Nota di Iscrizione dell'Ipoteca.**

**Lo scrivente ha quindi escluso il mappale 55 dalla perizia.**

Gl'immobili risultano così censiti al C.T. del Comune di Sant'Alessio con Vialone (PV):

- ▲ Foglio 1, mappale 47, qualità: Ente Urbano, superficie: 312 mq;
- ▲ Foglio 1, mappale 48, qualità: Fabb Rurale, superficie: 7463 mq;
- ▲ Foglio 1, mappale 49, qualità: Fabb Rurale, superficie: 450 mq.
- ▲ Foglio 1, mappale 53, qualità: semin. Irrig., classe: 3, superficie: 5700 mq, deduz.: C, R.D. € 52,99, R.A. € 44,16;
- ▲ Foglio 1, mappale 56, qualità: bosco ceduo, classe: U, superficie: 820 mq, R.D. € 0,76, R.A. € 0,21;
- ▲ Foglio 1, mappale 63, qualità: fabbricato rurale, superficie: 606 mq;
- ▲ Foglio 1, mappale 287, qualità: risaia stab., classe: 21, superficie: 1610 mq, deduz.: B, R.D. € 16,63, R.A. € 9,15;
- ▲ Foglio 1, mappale 289, Porz. AA → qualità: seminativo, classe: 2, superficie: 500 mq, R.D. € 4,13, R.A. € 3,10; Porz. AB → qualità: incolt prod, classe: U, superficie: 30 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;
- ▲ Foglio 1, mappale 291, Porz. AA → qualità: seminativo irrig, classe: 3, superficie: 315 mq, deduz.: B, R.D. € 2,68, R.A. € 2,44; Porz. AB → qualità: risaia stab., classe: 21, superficie: 1200 mq, deduz.: B, R.D. € 12,39, R.A. € 6,82;
- ▲ Foglio 1, mappale 293, qualità: semin. Irrig., classe: 3, superficie: 2865 mq, deduz.: C, R.D. € 26,63, R.A. € 22,19;
- ▲ Foglio 1, mappale 295, qualità: semin. Irrig., classe: 3, superficie: 1310 mq, deduz.: C,

R.D. € 12,18, R.A. € 10,15;

- ▲ Foglio 1, mappale 299, qualità: semin. Irrig., classe: 3, superficie: 1226 mq, R.D. € 14,56, R.A. € 9,50;
- ▲ Foglio 1, mappale 300, qualità: semin. Irrig., classe: 3, superficie: 18884 mq, R.D. € 224,31, R.A. € 146,29;

Intestati, salvo gli Enti Urbani, a:

- ▲ Xxxxx xxxxxx xxxxx s.r.l., con sede in Pavia, C.F.: XXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1000/1000.

Coerenze in corpo delle particelle 287 – 47 – 289 – 291 – 49 – 48, secondo mappa C.T.: Nord: mappali 286 e 290, Ovest: mappali 286 e 299, Sud: mappale 28, Est: Via Cascina Guardabiate (Str. per Bornasco).

NB: tra i mappali scorre tratto della Roggia Molina.

Coerenze in corpo delle particelle 293 – 295 – 53 – 54 – 56 – 63 – 299 – 300, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 298, Ovest: Via Cascina Guardabiate (Str. per Bornasco) e a salto rientrante mappale 55, Sud: mappale 69, Est: mappali 296 e 62.

I beni sono pervenuti alla Xxxxx xxxxxx xxxxx s.r.l. a seguito di atto di compravendita Notaio Giuseppe Gallotti n° 53048/28796 di rep. del 10.04.2006, trascritto a Pavia il 20.04.2006 ai n.ri 10381/5669.

| Destinazione                   | Sup. Lorda (mq) | Condizioni |
|--------------------------------|-----------------|------------|
| <b>FABBRICATI</b>              |                 |            |
| <b>Mappale 54 - abitazioni</b> |                 |            |
| Piano Terra                    | 410             | Pessime    |
| <b>Mappale 54 - accessori</b>  |                 |            |
| Piano terra                    | 385             | Pessime    |

|                               |        |  |
|-------------------------------|--------|--|
| <b>Mappale 63 – accessori</b> |        |  |
| Piano terra                   | 270    | Pessime                                |
| <b>Mappale 47 - accessori</b> |        |  |
| Piano terra                   | 312    | Pessime                                |
| <b>TERRENI</b>                |        |  |
| Fg. 1 mapp. 47                | 312    | Edificato                              |
| Fg. 1 mapp. 48                | 7.463  | In parte edificato - Incolto - Pessime |
| Fg. 1 mapp. 49                | 450    | In parte edificato - Incolto - Pessime |
| Fg. 1 mapp. 53                | 5.700  | In parte edificato - Incolto - Pessime |
| Fg. 1 mapp. 54                | 2.530  | Edificato                              |
| Fg. 1 mapp. 56                | 820    | Incolto - Pessime                      |
| Fg. 1 mapp. 63                | 606    | Edificato                              |
| Fg. 1 mapp. 287               | 1.610  | Coltivato                              |
| Fg. 1 mapp. 289               | 530    | Incolto - Pessime                      |
| Fg. 1 mapp. 291               | 1.515  | Coltivato                              |
| Fg. 1 mapp. 293               | 2.865  | In parte edificato - Incolto - Pessime |
| Fg. 1 mapp. 295               | 1.310  | In parte edificato - Incolto - Pessime |
| Fg. 1 mapp. 299               | 1.216  | Sede stradale                          |
| Fg. 1 mapp. 300               | 18.884 | Attualmente Incolto - Pessime          |

Superficie Coperta Lorda complessiva fabbricati: **mq 1.377,00**

Superficie relativa ai soli fabbricati accatastati, come desumibile da schede e mappe.

Superficie Commerciale Lorda complessiva terreni: **mq 44.595,00**

Superficie desunta dalle visure catastali (comprese porzioni edificate e escluso mappale 299 – sede stradale).

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**NB:** le caratteristiche sotto riportate si riferiscono alle sole porzioni in cui si è potuto accedere.

#### **Fabbricati**

##### **Caratteristiche Strutturali**

*Copertura:* a falde, con struttura in legno e copertura in tegole di laterizio; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in pessime condizioni,

*Fondazioni:* non visibili.

*Scale:* interna di collegamento in mattoni e pietra, in pessime condizioni.

*Solai:* solai con struttura mista, in pessime condizioni.

*Strutture verticali:* struttura a muratura portante, in pessime condizioni.

##### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* finestre in legno con ante a battente e vetro semplice, con gelosie in legno e inferriate in ferro, in pessime condizioni,

*Infissi interni:* porte d'ingresso in legno e porte interne in parte in legno stoppe e in parte in legno e vetro, in pessime condizioni.

*Pareti esterne:* pareti intonacate, tinteggiate e in parte con mattoni a vista, in pessime condizioni.

*Pavim. interna:* i pavimenti sono in ceramica, cotto e altri materiali, in pessime condizioni.

*Plafoni e pareti:* intonacate e tinteggiate, in pessime condizioni.

*Tramezzature interne:* in mattoni di laterizio, in pessime condizioni.

*Cortile:* in totale stato di abbandono.

*Terreni:* incolti, salvo i mappali 287, 291 e 300 (quest'ultimo almeno al momento attuale) e in totale stato di abbandono.

**Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* non presente.

*Elettrico:* parte non presente, parte non più utilizzabile.

*Idrico:* non più utilizzabile.

*Termico:* non più utilizzabile.

*Condizionamento:* non presente.

*Allarme:* non presente.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**8.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. **Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi.** Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Sant'Alessio con Vialone. Osservatori del mercato immobiliare.

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

**8.3. Valutazione delle superfici**

| Immobile   | Superficie | Valore superf. | Valore accessori | Valore totale |
|------------|------------|----------------|------------------|---------------|
| Fabbricati | 1.377 mq   |                |                  | € 150.000,00  |

|         |           |  |  |                     |
|---------|-----------|--|--|---------------------|
| Terreni | 44.595 mq |  |  | <b>€ 450.000,00</b> |
|---------|-----------|--|--|---------------------|

Valore complessivo del lotto: **€ 600.000,00** (euro seicentomila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 600.000,00** (euro seicentomila/00).

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

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 per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 90.000,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti: **€ 0**

Decurtazione per lo stato di possesso

Contratto di locazione opponibile; riduzione 15%: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

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

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

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni: **€ 0**

Totale spese e decurtazioni: **€ 90.000,00**

#### 8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 510.000,00 (euro cinquecentodiecimila/00)**.

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico

ricevuto.

Vigevano, lì 09.09.2025

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

**Allegati:**

- Planimetria fabbricati,
- Fotografie,
- Visure Catastali C.F.,
- Visure Catastali C.T.,
- Visure catastali Mappale 55 CT,
- Stralcio mappa C.T.,
- Copia scheda catastale,
- Copia atto di compravendita,
- Certificato di destinazione urbanistica,
- Stralcio Pratiche edilizie,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.,
- NT ipoteca,
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.
- Stralcio PGT e NTA,