

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

ASTE
GIUDIZIARIE.it**Esecuzione Immobiliare**ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

Digita qui il testo

contro

[REDACTED]

Procedura n. **63/2020 R.G.****Giudice: Rocca Dott. Francesco****Custode: IVG Vigevano**ASTE
GIUDIZIARIE.it**RELAZIONE INTEGRATIVA
RIASSUNTIVA FINALE****RAPPORTO DI STIMA:****Tecnico Incaricato: Farina Arch. Paolo Angelo***Iscritto all'Ordine Degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Pavia al n. 705 sezione A**Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Pavia**Con studio in Dorno - via Caltrali, 11 - 27020**Telefono e fax: 0382.848571 - Cellulare: 338.1398523**e-mail: arch.paolo.farina@gmail.com**PEC: paoloangela.farina@architwoitdpc.it*ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

In osservanza dell'Autorizzazione al sottoscritto CTU **FARINA Arch. PAOLO ANGELO**, CF_FRNPNG65D12F754E con studio in Dorno via Cairoli n. 11 iscritto all' ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI settore "A" della provincia di Pavia al n. 705, da parte del Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Francesco ROCCA** del **13/03/2023** di redigere un'unica relazione peritale ove siano riportati i dati catastali corretti di tutti i lotti e il valore attribuito a ciascun lotto. Tenuto conto della relazione di stima e di tutte le integrazioni del sottoscritto CTU così riassunte:

- Relazione di stima del 02/12/2020 costituito da "Rapporto di Stima" con la formazione di n. 8 Lotti e n. 67 relativi allegati
- prima "Relazione integrativa" del 07/03/2021 contenente valutazione del canone mensile di locazione del lotto G
- seconda "Relazione integrativa" del 16/04/2021 contenente precisazioni sull'esecuzione di frazionamento del bene comune e richiesta di esonero del sottoscritto
- terza "Relazione integrativa" del 26/01/2023 contenente precisazioni sulla regolarità della stima di due lotti e segnalazione di errore della numerazione grafica dei subaltermi sull'elaborato planimetrico
- quarta "Relazione integrativa" del 22/02/2023 contenente comunicazione di espletamento della richiesta del Signor Giudice di avvenuta rettifica dell'elaborato planimetrico

Preso atto della "Relazione Integrativa Attività Istruttoria Lotti" a firma del Geom. Gabriele Daprà in data 16/11/2021 e successiva "Relazione definizione Lotti" con esecuzione di frazionamento del bene comune e consecutiva valutazione dei lotti depositata in data 23/05/2022.

Con il presente elaborato viene prodotta la **"RELAZIONE INTEGRATIVA RIASSUNTIVA FINALE"** necessaria alla definizione dei lotti e per la loro vendita.

Questa "Relazione integrativa riassuntiva finale" riassume ed aggiorna le valutazioni in base alla correzione dell'elaborato planimetrico, identifica di tutti i dati catastali che compongono ogni singolo lotto compreso l'assegnazione dei sedimi di corte esclusiva, riporta i dati della proprietà e formula la descrizione completa delle coerenze in corpo, riporta il nuovo Elaborato Planimetrico del 20/02/2023 con elenco subaltermi e ripropone il definitivo ed aggiornato Progetto di divisione in lotti.

Si rende noto, come indicato nell'allegato elenco subaltermi, che il mappale 272 sub. 21 del foglio 37, area cortilizia, è Bene Comune Non Censibile a tutte le unità tranne il mappale 272 sub. 22, mentre il mappale 272 sub. 22 è Bene Comune Non Censibile ai soli sub. 16 e 17.

Si rammenta che, ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica, alcune porzioni di recinzioni in rete metallica presenti nella corte che delimitano parzialmente alcuni lotti devono essere regolarizzate o rimosse così come già segnalato nella mia perizia del 02/12/2020 e richiamato nella relazione di stima del Geom. Gabriele Daprà in data 23/05/2022.

[illegible]**RELAZIONE INTEGRATIVA
RIASSUNTIVA FINALE**

Lotto A - Lotto B - Lotto C - Lotto D - Lotto E - Lotto F - Lotto G - Lotto H

LOTTO A

Abitazione al piano terreno con sedime esclusivo e box con antistante sedime esclusivo
Via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-

Abitazione al piano terreno con sedime esclusivo e box con antistante sedime esclusivo siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205 in ragione di:

Piena proprietà :

catasto	Sez.	foglio	particella	indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Euro
Fabbricati		37	272 sub 1	Via Aguzzafame n. 205 piano T	A/3	3	7 vani	118 mq	397,67
Fabbricati		37	272 sub 4	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	3	17 mq	17 mq	57,95
Fabbricati		37	331	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/1		60 mq		
Fabbricati		37	336	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/1		24 mq area urbana		

Coerenze abitazione:

a nord il b.c.n.c. mappale 272 sub 21 e via Aguzzafame, est e sud b.c.n.c. mappale 272 sub 21, a ovest il mappale 272 sub. 10

Coerenze box:

a nord mappale 272 sub. 3 e mappale 335, est il mappale 1, a sud il mappale 272 sub. 5 e mappale 337, a ovest il b.c.n.c. mappale 272 sub 21

Valutazione LOTTO A

- | | | |
|--|---|-----------|
| • Abitazione e box come da relazione di stima del 02/12/2020 | € | 60,450,00 |
| • Aree sedimi esclusivi mq 84,00 x € 20,00 | € | 1,680,00 |

VALORE LOTTO A	€ 62.130,00 (Euro sessantaduemilacentotrenta/00)
----------------	---

[illegible]

LOTTO B

Abitazione e n. 2 box al piano terreno con sedime esclusivo
Via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-

Abitazione e n. 2 box al piano terreno con sedime esclusivo siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205 in ragione di:

Piena proprietà:

catasto	Sez.	foglio	particella	indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Euro
Fabbricati		37	272 sub 10	Via Aguzzafame n. 205 piano T	A/3	3	6,5 vani	120 mq	369,27
Fabbricati		37	272 sub 11	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	2	29 mq	32 mq	83,87
Fabbricati		37	272 sub 12	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	2	26 mq	28 mq	75,20
Fabbricati		37	332	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/1		53 mq area urbana		

Coerenze in corpo:

a nord il b.c.n.c. mappale 272 sub 21 e via Aguzzafame, est mappale 1, a sud il mappale 272 su. 13 e b.c.n.c. mappale 272 sub 21, a ovest il mappale 272 sub. 1

Valutazione LOTTO B

- | | | |
|---|---|-----------|
| • Abitazione e n. 2 box come da relazione di stima del 02/12/2020 | € | 74.300,00 |
| • Area sedime esclusivo mq 53,00 x € 20,00 | € | 1.060,00 |

VALORE LOTTO B	€ 75.360,00 (Euro settantacinquecentosessanta/00)
----------------	--

[illegible]

LOTO C

Abitazione e box al piano terreno con sedime esclusivo
Via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-

Abitazione e box al piano terreno con sedime esclusivo siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205 in ragione di:

Piena proprietà :



catasto	Sez.	foglio	particella	indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Euro
Fabbricati		37	272 sub 13 273 sub 4	Via Aguzzafame n. 205 piano T	A/3	2	5 vani	85 mq	242,73
Fabbricati		37	272 sub 14	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	2	12 mq	14 mq	34,71
Fabbricati		37	333	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/1		40 mq area urbana		

Coerenze in corpo:

a nord il b.c.n.c. mappale 272 sub 21 e il mappale 272 sub. 10, est mappale 1, a sud il mappale 273 sub. 2 e mappale 334, a ovest il b.c.n.c. mappale 272 sub 21

Valutazione LOTTO C

- | | | |
|--|---|-----------|
| • Abitazione e box come da relazione di stima del 02/12/2020 | € | 44.200,00 |
| • Area sedime esclusivo mq 40,00 x € 20,00 | € | 800,00 |

VALORE LOTTO C	€ 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)
----------------	---

[illegible]

LOTTO D

**Abitazione al piano terreno con sedime esclusivo e
box con antistante sedime esclusivo
Via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-**

Abitazione al piano terreno con sedime esclusivo e box con antistante sedime esclusivo siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205 in ragione di:

Piena proprietà :

catasto	Sez.	foglio	particella	indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Euro
Fabbricati		37	273 sub 2	Via Aguzzafame n. 205 piano T	A/3	2	5 vani	90 mq	242,73
Fabbricati		37	272 sub 5	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	3	18 mq	18 mq	61,36
Fabbricati		37	334	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/1		50 mq area urbana		
Fabbricati		37	337	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/1		27 mq area urbana		

Coerenze abitazione:



a nord il mappale 273 sub. 4 e mappale 333, est il mappale 1, a sud il mappale 273 sub. 3 e mappale 335, a ovest il b.c.n.c. mappale 272 sub 21

Coerenze box:

a nord mappale 272 sub. 4 e mappale 336, est il mappale 1, a sud il mappale 272 sub. 6 e mappale 338, a ovest il b.c.n.c. mappale 272 sub 21

Valutazione LOTTO D

- Abitazione e box come da relazione di stima del 02/12/2020
€ 44.550,00
- Aree sedimi esclusivi mq 77,00 x € 20,00
€ 1.540,00

VALORE LOTTO D**€ 46.090,00**

(Euro quarantaseimilanovanta/00)

LOTTO E

**Abitazione, locali di deposito e box
al piano terreno e primo con sedime esclusivo
Via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-**

Abitazione, locali di deposito e box al piano terreno e primo con sedime esclusivo
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205 in ragione di:

Piena proprietà :
[REDACTED]

catasto	Sez.	foglio	particella	indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Euro
Fabbricati		37	273 sub 3	Via Aguzzafame n. 205 piano T	A/3	2	5 vani	90 mq	242,73
Fabbricati		37	272 sub 15	Via Aguzzafame n. 205 piano T-1	C/2	2	60 mq	73 mq	238,60
Fabbricati		37	272 sub 3	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	3	19 mq	19 mq	64,76
Fabbricati		37	335	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/1		227 mq area urbana		

Coerenze in corpo:

a nord il mappale 273 sub. 2 e mappale 334, est il mappale 1, a sud il mappale 272 sub. 4 e mappale 336, a ovest il b.c.n.c. mappale 272 sub 21

Valutazione LOTTO E

- Abitazione, locali di deposito e box come da relazione di stima del 02/12/2020
€ 59.450,00
- Area sedime esclusivo mq 227,00 x € 20,00
€ 4.540,00

VALORE LOTTO E**€ 63.990,00**

(Euro sessantatremilanovecentonovanta/00)

<<<<<<<<<<<<<< >>>>>>>>>>>>>>

LOTTO F

**Fabbricato a destinazione Artigianale al piano terreno
e primo con n. 2 box al piano terreno e sedimi esclusivi
Via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-**

Fabbricato a destinazione Artigianale al piano terreno e primo con n. 2 box al piano terreno e sedimi esclusivi - siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205 in ragione di:

Piena proprietà :

catasto	Sez.	foglio	particella	indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Euro
Fabbricati		37	272 sub 16	Via Aguzzafame n. 205 piano T-1	D/7				1.075,66
Fabbricati		37	272 sub 17	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	2	24 mq	29 mq	69,41
Fabbricati		37	272 sub 6	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	3	18 mq	18 mq	61,36
Fabbricati		37	338	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/1		155 mq area urbana		
Fabbricati		37	341	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/1		76 mq area urbana		

Coerenze in corpo:

a nord il mappale 272 sub. 5 e mappale 337 e b.c.n.c. mappale 272 sub 21, est il mappale 1, a sud il mappale 1, a ovest il b.c.n.c. mappale 272 sub 21

Valutazione LOTTO F

- | | | |
|---|---|------------|
| • Fabbricato artigianale e n. 2 box come da relazione di stima del 02/12/2020 | € | 165.100,00 |
| • Area sedime esclusivo mq 231,00 x € 20,00 | € | 4.620,00 |

VALORE LOTTO F

€ 169.720,00

(Euro centosessantatoveasettecentoventi/00)

<<<<<<<<<<<< >>>>>>>>>>>>



LOTTO G

Fabbricato a destinazione Artigianale
al piano terreno e primo con sedime esclusivo
Via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-

Fabbricato a destinazione Artigianale al piano terreno e primo con sedime esclusivo
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205 in ragione di:

Piena proprietà :

catasto	Sez.	foglio	particella	indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Euro
Fabbricati		37	272 sub. 19	Via Aguzzafame n. 205 piano T-1	D/7				552,44
Fabbricati		37	339	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/1		81 mq area urbana		

Coerenze in corpo:

a nord il mappale 272 sub. 18 e mappale 340, est il b.c.n.c. mappale 272 sub 21, a sud il b.c.n.c. mappale 272 sub 21, a ovest il mappale 1

Valutazione LOTTO G

- | | | |
|--|---|-----------|
| • Fabbricato artigianale come da relazione di stima del 02/12/2020 | € | 74.650,00 |
| • Area sedime esclusivo mq 81,00 x € 20,00 | € | 1.620,00 |

VALORE LOTTO G	€ 76.270,00 (Euro settantaseiduecentosettanta/00)
----------------	--

<<<<<<<<<<<<<<< >>>>>>>>>>>>>>>

ЛОТО Н

**Fabbricato a destinazione Magazzino
al piano terreno con sedime esclusivo e cabina elettrica
Via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-**

Fabbricato a destinazione Magazzino al piano terreno con sedime esclusivo e cabina elettrica, siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205 in ragione di:

Piena proprietà :

catasto	Sez.	foglio	particella	indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Euro
Fabbricati		37	272 sub 18	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/2	2	193 mq	127 mq	767,51



Fabbricati		37	272 sub 9	Via Aguzzafame n. 205 piano T	D/I				171,10
Fabbricati		37	340	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/I		150 mq area urbana		

Coerenze in corpo:

a nord e a est il b.c.n.c. mappale 272 sub 21, a sud il mappale 272 sub. 19 e mappale 339, a ovest il mappale 1

Valutazione LOTTO H

- Fabbricato artigianale e cabina elettrica come da relazione di stima del 02/12/2020

€ 37.950,00

- Area sedime esclusivo mq 150,00 x € 20,00

€	3,000,00
---	----------

VALORE LOTTO H

€ 40.950,00

(Euro quarantamilanovecentocinquanta/00)

[illegible]

RIEPILOGO	
LOTTO A	€ 62.130,00
LOTTO B	€ 75.360,00
LOTTO C	€ 45.000,00
LOTTO D	€ 46.090,00
LOTTO E	€ 63.990,00
LOTTO F	€ 169.720,00
LOTTO G	€ 76.270,00
LOTTO H	€ 40.950,00
VALORE TOTALE	€ 579.510,00

Pavia, 30 maggio 2023

Il perito estimatore:

Arch. Paolo Angelo Farina



Allegati:

Allegato 01-LOTTO A visura 272 sub 1
 Allegato 02-LOTTO A visura 272 sub 4
 Allegato 03-LOTTO A visura 331
 Allegato 04-LOTTO A visura 336
 Allegato 05-LOTTO A Scheda 272 sub 1
 Allegato 06-LOTTO A Scheda 272 sub 4
 Allegato 07-LOTTO B visura 272 sub 10
 Allegato 08-LOTTO B visura 272 sub 11
 Allegato 09-LOTTO B visura 272 sub 12
 Allegato 10-LOTTO B visura 332
 Allegato 11-LOTTO B Scheda 272 sub 10
 Allegato 12-LOTTO B Scheda 272 sub 11
 Allegato 13-LOTTO B Scheda 272 sub 12
 Allegato 14-LOTTO C visura 272 sub 13 graff 273 sub 4
 Allegato 15-LOTTO C visura 272 sub 14
 Allegato 16-LOTTO C VISURA 333
 Allegato 17-LOTTO C Scheda 273 sub 4 graff 272 sub 13
 Allegato 18-LOTTO C Scheda 272 sub 14
 Allegato 19-LOTTO D visura 273 sub 2
 Allegato 20-LOTTO D visura 272 sub 5
 Allegato 21-LOTTO D visura 334
 Allegato 22-LOTTO D visura 337
 Allegato 23-LOTTO D Scheda 273 sub 2
 Allegato 24-LOTTO D Scheda 272 sub 5
 Allegato 25-LOTTO E visura 273 sub 3
 Allegato 26-LOTTO E visura 272 sub 15
 Allegato 27-LOTTO E visura 272 sub 3
 Allegato 28-LOTTO E visura 335
 Allegato 29-LOTTO E Scheda 273 sub 3
 Allegato 30-LOTTO E Scheda 272 sub 15
 Allegato 31-LOTTO E Scheda 272 sub 3
 Allegato 32-LOTTO F Visura 272 sub 16
 Allegato 33-LOTTO F Visura 272 sub 17
 Allegato 34-LOTTO F Visura 272 sub 6
 Allegato 35-LOTTO F visura 338
 Allegato 36-LOTTO F visura 341
 Allegato 37-LOTTO F Scheda 272 sub 16
 Allegato 38-LOTTO F Scheda 272 sub 17
 Allegato 39-LOTTO F Scheda 272 sub 6
 Allegato 40-LOTTO G Visura 272 sub 19
 Allegato 41-LOTTO G visura 339
 Allegato 42-LOTTO G Scheda 272 sub 19
 Allegato 43-LOTTO H Visura 272 sub 18
 Allegato 44-LOTTO H Visura 272 sub 9
 Allegato 45-LOTTO H visura 340
 Allegato 46-LOTTO H Scheda 272 sub 18
 Allegato 47-LOTTO H Scheda 272 sub 9
 Allegato 48-Elaborato Planimetrico
 Allegato 49-Elenco subalterni
 Allegato 50-Estratto di Mappa
 Allegato 51-Progetto divisione in lotti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

