
TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE® **Esecuzione Immobiliare**
R.G.E. 408/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
PROCEDENTE

mandataria

OMISSIS.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

ESECUTATO 3

ESECUTATO 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE
(n.2 lotti in contesti separati)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Francesca CLARIS APPIANI

ASTE
GIUDIZIARIE®
Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI DEFINITIVE**n. 2 lotti autonomi
con destinazione residenziale e agricola****LOTTO 1****1. BENI DEL LOTTO 1 OGGETTO DELLA VENDITA**

Compendio composto da un edificio residenziale di due piani fuori terra, 3 accessori in corpo staccato e terreno agricolo contiguo al sedime dei fabbricati.

Comune di Cigognola (PV), Via Vallescuropasso n. 74:

Catasto Fabbricati:

- fg 3 mappale 646 sub 3, Cat. A/3, Cl. 3, vani 8, Superficie Catastale Totale 206 m² Totale escluse aree scoperte 192 m², R.C. Euro 454,48; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T-1
- fg 3 mappale 646 sub 4, Cat. C/6, Cl. U, Cons. 197 m², Sup. cat. 100 m²; R.C. Euro 200,39; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T
- fg 3 mappale 646 sub 5, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 12 m², Sup. cat. 13 m²; R.C. Euro 24,79; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T
- fg 3 mappale 646 sub 6, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 23 m², Sup. cat. 26 m²; R.C. Euro 47,51; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T
- fg 3 mappale 646 sub 1; bene comune non censibile
- fg 3 mappale 646 sub 2; bene comune non censibile

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 2 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 3 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 4 Proprietà 1/4

Catasto Terreni:

- Foglio 3, particella n. 253, vigneto, Are 19 Ca 58;

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 2 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 3 Proprietà ¼

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 408-2022

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 2

- ESECUTATO 4 Proprietà ¼

a) **QUOTA DI PROPRIETÀ:**

INTERA

b) **REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI:**

beni di 1/4 ciascuno, pervenuti agli esecutati per successione legittima dal padre OMISSIS®

c) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4**, proprietari per 1/4 ciascuno Debitore non datore di ipoteca OMISSIS - Conservatoria RR.II di Voghera n. gen./part. 360/48 in data 17/01/2011 - Derivante da atto di mutuo a favore di OMISSIS, per la complessiva somma di € 360.000,00, di cui € 180.000,00 per capitale ed interessi per anni 15 sui beni oggetto della presente procedura; atto in data 14/01/2011 n. 66058/32664 di rep. del Notaio Dott. Magnani Angelo di Stradella

Trascrizioni

- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 8139/6198 in data 28/10/2022 a favore di PROCEDENTE, a carico di **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4**, proprietari per 1/4 ciascuno – Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 07/10/2022 rep. n. 6554, – (l'ipoteca colpisce ulteriori beni inseriti nel lotto n.2 e censiti nel catasto terreni del Comune di Cigognola)

e) **STATO DI POSSESSO:**

Al sopralluogo, eseguito il 24.03.2023, i beni risultavano occupati dagli esecutati **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2**

f) **VALORE DEI BENI E ABBATTIMENTI:**

Valore della quota di 1000/1000	€	178.400,00
Riduzione del valore del 15%,	€	26.700,00
Prezzo base d'asta	€	151.700,00

g) **CRITICITÀ:**

- Nulla

LOTTO 2

1. BENI DEL LOTTO 2 OGGETTO DELLA VENDITA

n. 3 appezzamenti di terreno ad uso agricolo posti in due contesti separati

Comune di Cigognola (PV) Catasto Terreni:

- Foglio 1, particelle n, 291, vigneto, Classe 3, Are 3 Ca 89; R.D. € 5,32 R.A. € 2,41;
- Foglio 1, particelle n. 53, vigneto, Classe 3, Are 15 Ca 23; R.D. € 20,84 R.A. € 9,44
- Foglio 8, particella n. 727, vigneto, Classe 4, Are 19 Ca 84; R.D. € 22,03 R.A. € 11,78;

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 2 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 3 Proprietà ¼
- ESECUTATO 4 Proprietà ¼

d) **QUOTA DI PROPRIETÀ:**

INTERA

e) **REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI:**

beni di 1/4 ciascuno, pervenuti agli esecutati per successione legittima dal padre OMISSIS

f) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4**, proprietari per 1/4 ciascuno Debitore non datore di ipoteca **OMISSIS** - Conservatoria RR.II di Voghera n. gen./part. 360/48 in data 17/01/2011 - Derivante da atto di mutuo a favore di **OMISSIS**, per la complessiva somma di € 360.000,00, di cui € 180.000,00 per capitale ed interessi per anni 15 sui beni oggetto della presente procedura; atto in data 14/01/2011 n. 66058/32664 di rep. del Notaio Dott. Magnani Angelo di Stradella

Trascrizioni

- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 8139/6198 in data 28/10/2022 a favore di **PROCEDENTE**, a carico di **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4**, proprietari per 1/4 ciascuno – Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 07/10/2022 rep. n. 6554, – (l'ipoteca colpisce ulteriori beni inseriti nel lotto n.1 e censiti nel catasto terreni del Comune di Cigognola)

f) **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, eseguito il 24.03.2023, i beni risultavano occupati dagli esecutati

h) **VALORE DEI BENI E ABBATTIMENTI:**

Valore della quota di 1000/1000

€ 15.600,00

Riduzione del valore del 15%,

€ 2.300,00

Prezzo base d'asta

€ 13.300,00

RELAZIONE PERITALE**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA****NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

immobili, di proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, dei Sig.ri

ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4, gravati da ipoteca iscritta a favore dell'istituto mutuante, con i relativi diritti, pertinenze ed accessori:

a) appezzamenti di terreno agricolo, in tre corpi separati, sito nel Comune di

Cigognola censito al Catasto dei terreni di detto Comune come segue:

- Foglio 1, particelle n. 291, vigneto, Classe 3, Are 3 Ca 89; R.D. € 5,32 R.A. € 2,41;
- Foglio 1, particelle n. 53, vigneto, Classe 3, Are 15 Ca 23; R.D. € 20,84 R.A. € 9,44
- Foglio 3, particella n. 253, vigneto, Classe 3, Are 19 Ca 58; R.D. € 32,86 R.A. € 23,15
- Foglio 8, particella n. 727, vigneto, Classe 4, Are 19 Ca 84; R.D. € 22,03 R.A. € 11,78

b) immobile sito nel Comune di Cigognola, Strada Vallescuropasso n. 74, censito al

Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:

- Foglio 3, particella n. 646, sub. 3, CAT, A/3, classe 3, vani 8;
- Foglio 3, particella n. 646, sub. 4, CAT. C/2, classe U, mq 97;
- Foglio 3, particella n. 646, sub. 5, CAT. C/6, classe 2, mq 12;
- Foglio 3, particella n. 646, sub. 6, GAL C/6, classe 2, mq 23;
- Foglio 3, particella n. 646, sub. 1, bene comune non censibile;
- Foglio 3, particella n- 646, sub. 2, bene comune non censibile

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

al 30/01/2023, data dell'ispezione telematica:

Beni in CIGOGNOLA (PV) proprietà esclusiva di ¼ ciascuno in capo agli esecutati

Catasto Fabbricati:

- fg 3 mappale 646 sub 3, Cat. A/3, Cl. 3, vani 8, Superficie Catastale Totale 206 m² Totale escluse aree scoperte 192 m², R.C. Euro 454,48; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T-1
- fg 3 mappale 646 sub 4, Cat. C/6, Cl. U, Cons. 197 m², Sup. cat. 100 m²; R.C. Euro 200,39; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T

- fg 3 mappale 646 sub 5, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 12 m², Sup. cat. 13 m²; R.C. Euro 24,79; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T
- fg 3 mappale 646 sub 6, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 23 m², Sup. cat. 26 m²; R.C. Euro 47,51; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T
- fg 3 mappale 646 sub 1; bene comune non censibile
- fg 3 mappale 646 sub 2; bene comune non censibile

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 2 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 3 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 4 Proprietà 1/4

Catasto Terreni:

- Foglio 1, particelle n. 291, vigneto, Are 3 Ca 89;
- Foglio 1, particelle n. 53, vigneto, Are 15 Ca 23;
- Foglio 3, particella n. 253, vigneto, Are 19 Ca 58;
- Foglio 8, particella n. 727, vigneto, Are 19 Ca 84

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 2 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 3 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 4 Proprietà 1/4

DIVISIONE IN LOTTI

LOTTO 1

Beni in Cigognola (PV) proprietà intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

immobili, di proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, dei Sig.ri

ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4, gravati da ipoteca iscritta a favore dell'istituto mutuante, con i relativi diritti, pertinenze ed accessori:

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 408-2022

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 6

a) appezzamento di terreno agricolo, (...), sito nel Comune di Cigognola censito al Catasto dei terreni di detto Comune come segue:

- Foglio 3, particella n. 253, vigneto, Classe 3, Are 19 Ca 58; R.D. € 32,86 R.A. € 23,15;

b) immobile sito nel Comune di Cigognola, Strada Vallescuropasso n. 74, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:

- Foglio 3, particella n. 646, sub. 3, CAT, A/3, classe 3, vani 8;
- Foglio 3, particella n. 646, sub. 4, CAT. C/2, classe U, mq 97;
- Foglio 3, particella n. 646, sub. 5, CAT. C/6, classe 2, mq 12;
- Foglio 3, particella n. 646, sub. 6, GAL C/6, classe 2, mq 23;
- Foglio 3, particella n. 646, sub. 1, bene comune non censibile;
- Foglio 3, particella n- 646, sub. 2, bene comune non censibile

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

al 30/01/2023, data dell'ispezione telematica:

Beni in CIGOGNOLA (PV) proprietà esclusiva di ¼ ciascuno in capo agli esecutati

Catasto Fabbricati:

- fg 3 mappale 646 sub 3, Cat. A/3, Cl. 3, vani 8, Superficie Catastale Totale 206 m² Totale escluse aree scoperte 192 m², R.C. Euro 454,48; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T-1
- fg 3 mappale 646 sub 4, Cat. C/6, Cl. U, Cons. 197 m², Sup. cat. 100 m²; R.C. Euro 200,39; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T
- fg 3 mappale 646 sub 5, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 12 m², Sup. cat. 13 m²; R.C. Euro 24,79; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T
- fg 3 mappale 646 sub 6, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 23 m², Sup. cat. 26 m²; R.C. Euro 47,51; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T
- fg 3 mappale 646 sub 1; bene comune non censibile
- fg 3 mappale 646 sub 2; bene comune non censibile

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 2 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 3 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 4 Proprietà 1/4

Catasto Terreni:

- Foglio 3, particella n. 253, vigneto, Classe 3, Are 19 Ca 58; R.D. € 32,86 R.A. € 23,15;

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 2 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 3 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 4 Proprietà 1/4

Precisazione catastale:

Il subalterno 1 della particella 646 è B.C.N.C. a tutti i subalterni del mappale 646

Il subalterno 2 della particella 646 è B.C.N.C. ai soli subalterni 4, 5 E 6

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 646 Sub. 1, Sub. 2 Sub. 3, Sub. 4, Sub. 5 e Sub. 6 derivano dall'immobile riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 645 graffato con Particella 646 in base alla nota di variazione del 14/12/2010 pratica n. pv0304493 in atti dal 14/12/2010 divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 41482.1/2010).

L'immobile riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 645 graffato con Particella 646 deriva dagli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 342 Sub. 1 Sub. 2 e Subalterno 3 e Foglio 3 Particella 370 in base alla nota di variazione del 20/01/1993 in atti dal 12/04/1999 fus, vde, var pe, acc. e classam. (n. 18.1/1993).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Compendio immobiliare costituito da una unità residenziale posta su due piani fuori terra con al piano terreno cantina, lavanderia, locale sgombero, soggiorno, pranzo, cucina e scala interna per il piano primo con disimpegno per bagno e tre camere. In corpo esterno sono presenti, un locale deposito con ripostiglio e due box auto, oltre terreno agricolo

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo periferico

Principali collegamenti pubblici: sp. 10 per Voghera – sp. 198 Scuropasso – autostrada E70 (casello di Casteggio 15 km) – servizio di autobus per Broni e Pavia

3. POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 24.03.2023, i beni risultavano occupati dagli esecutati ESECUTATO 1, ESECUTATO 2

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: servitù di affaccio sulla corte da parte del mappale 1226

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 408-2022

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 8

4.1.5. Attestato Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4**, proprietari per 1/4 ciascuno - Debitore non datore di ipoteca **OMISSIS**
- Conservatoria RR/II di Voghera n. gen./part. 360/48 in data 17/01/2011 - Derivante da atto di mutuo a favore di **OMISSIS**, per la complessiva somma di € 360.000,00, di cui € 180.000,00 per capitale ed interessi per anni 15 sui beni oggetto del presente lotto; atto in data 14/01/2011 n. 66058/32664 di rep. del Notaio Dott. Magnani Angelo

Trascrizioni

- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 8139/6198 in data 28/10/2022 a favore di PROCEDENTE, a carico di **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4**, proprietari per 1/4 ciascuno – Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 07/10/2022 rep. n. 6554, – l'ipoteca colpisce ulteriori beni inseriti nel lotto n.2 e censiti nel catasto terreni del Comune di Cigognola

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: fabbricato residenziale edificato prima del 01/09/1969 dopo tale data sono stati eseguiti lavori approvati con DIA datata 06/09/1995 per "sostituzione di manto di copertura sul locale cantina e magazzino facente parte del locale di abitazione" DIA del 09/09/2004 e nulla osta della Provincia del 21/10/2004 prot. 5304 per "recinzione, muro di cinta e cancellata"; DIA n. 30/2010 PT 5529 PG per opere di manutenzione straordinaria. DIA in Sanatoria n. 30/2010 del 30/08/2010 prot. 5530 per "suddivisione cantina con locale lavanderia" permesso di costruire in sanatoria del 30/08/2010 n. 08/2010 prot 5529 per "recupero di edifici esistenti"

P.G.T. vigente: tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalente residenziale – TCR3

Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei tessuti connotativi - TACc

Difformità riscontrate: nel fascicolo comunale manca l'abitabilità

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

al 30/01/2023, data dell'ispezione telematica:

Beni in CIGOGNOLA (PV)

Catasto Fabbricati:

- fg 3 mappale 646 sub 3, Cat. A/3, Cl. 3, vani 8, Superficie Catastale Totale 206 m² Totale escluse aree scoperte 192 m², R.C. Euro 454,48; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T-1
- fg 3 mappale 646 sub 4, Cat. C/6, Cl. U, Cons. 197 m², Sup. cat. 100 m²; R.C. Euro 200,39; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T
- fg 3 mappale 646 sub 5, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 12 m², Sup. cat. 13 m²; R.C. Euro 24,79; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T
- fg 3 mappale 646 sub 6, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 23 m², Sup. cat. 26 m²; R.C. Euro 47,51; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T
- fg 3 mappale 646 sub 1; bene comune non censibile
- fg 3 mappale 646 sub 2; bene comune non censibile

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 2 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 3 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 4 Proprietà 1/4

Catasto Terreni:

- Foglio 3, particella n. 253, vigneto, Classe 3, Are 19 Ca 58; R.D. € 32,86 R.A. € 23,15;

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 2 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 3 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 4 Proprietà 1/4

Difformità riscontrate: nulla

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: lavori di manutenzione ordinaria pluriennale

Altre spese: non accertate

Cause in corso: non individuate

6. PRECEDENTI PROPRIETARI del lotto 1

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 30/01/2023, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

sui beni in Cigognola (PV)

A **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4**, per i propri diritti pari a $\frac{1}{4}$ ciascuno degli immobili riportati in NCT a Foglio 3 Particella 253 di cui alla procedura, riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 645, soppresso che genera gli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 646 Subalterno 1, Subalterno 2, Subalterno 3, Subalterno 4, Subalterno 5 e Subalterno 6 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro DPPV UT Stradella del 14/01/2010 repertorio n. 11/9990/10 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 09/04/2010 al numero di registro generale 2588 e numero di registro particolare 1757 da **OMISSIS** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 17/03/2009 degli immobili siti nel comune di Cigognola (PV) di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Magnani Angelo del 26/02/2010 repertorio n. 64678/31547 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 08/03/2010 al numero di registro generale 1652 e numero di registro particolare 1137 a favore di **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4**, per i propri diritti pari a $\frac{1}{4}$ ciascuno degli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 645 graffato con Foglio 3 Particella 646 con Foglio 3 Particella 370 con Foglio 3 Particella 372, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 253, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 343, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 411 e contro **OMISSIS** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 17/03/2009 degli immobili siti nel comune di Cigognola (PV) di cui alla procedura.

A **OMISSIS** di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 342 Subalterno 1, Subalterno 2 e Subalterno 3 graffato alla Particella 370, soppressi che generano gli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 646 Subalterno 1, Subalterno 2, Subalterno 3, Subalterno 4, Subalterno 5 e Subalterno 6 di cui alla procedura, ed in NCT a Foglio 3 Particella 253 di cui alla procedura sono pervenuti per atto di vendita del Notaio Domenico Botta del 17/07/1965 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 12/08/1965 al numero di registro generale 3714 e numero di registro particolare 2964 da **OMISSIS** in data 12/11/1903, **OMISSIS, OMISSIS** ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Cigognola (PV) di cui alla procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE

fabbricato residenziale edificato prima del 01/09/1969 dopo tale data sono stati eseguiti lavori approvati con DIA datata 06/09/1995 per "sostituzione di manto di copertura sul locale cantina e magazzino facente parte del locale di abitazione" DIA del 09/09/2004 e nulla osta della Provincia del 21/10/2004 prot. 5304 per "recinzione, muro di cinta e cancellata"; DIA n. 30/2010 PT 5529 PG per opere di manutenzione straordinaria. DIA in Sanatoria n. 30/2010 del 30/08/2010 prot. 5530 per "suddivisione cantina con locale lavanderia" permesso di costruire in sanatoria del 30/08/2010 n. 08/2010 prot 5529 per "recupero di edifici esistenti"

DESCRIZIONE del lotto 1

Tribunale di Pavia
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 408-2022
dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Compendio composto da un edificio residenziale di due piani fuori terra, 3 accessori in corpo staccato e terreno agricolo contiguo al sedime dei fabbricati.

Comune di Cigognola (PV), Via Vallescuropasso n. 74:

Catasto Fabbricati:

- fg 3 mappale 646 sub 3, Cat. A/3, Cl. 3, vani 8, Superficie Catastale Totale 206 m² Totale escluse aree scoperte 192 m², R.C. Euro 454,48; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T-1
- fg 3 mappale 646 sub 4, Cat. C/6, Cl. U, Cons. 197 m², Sup. cat. 100 m²; R.C. Euro 200,39; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T
- fg 3 mappale 646 sub 5, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 12 m², Sup. cat. 13 m²; R.C. Euro 24,79; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T
- fg 3 mappale 646 sub 6, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 23 m², Sup. cat. 26 m²; R.C. Euro 47,51; Via Vallescuropasso n. 74 Piano T
- fg 3 mappale 646 sub 1; bene comune non censibile
- fg 3 mappale 646 sub 2; bene comune non censibile

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 2 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 3 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 4 Proprietà 1/4

Catasto Terreni:

- Foglio 3, particella n. 253, vigneto, Are 19 Ca 58;

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 2 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 3 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 4 Proprietà 1/4

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.
646	3	A/3	T	soggiorno	19,60	2,70	est	buone		1	
				pranzo	16,00	2,70	est	buone		1	
				cucina	6,00	2,70	nord	buone		1	
				scala	5,20	2,70	nord	buone		1	
				somma	46,80				61,30		61,30
			1	disimpegno	9,00	2,70	int	buone		1	
				bagno	9,10	2,70	est	buone		1	
				camera	10,40	2,70	est	buone		1	
				camera	18,90	2,70	est	buone		1	
				camera	15,00	2,70	sud	buone		1	
		somma	62,40				83,70		83,70		
		totale	109,20				145,00		145,00		
	T	sgombero	19,10	2,70	est	buone					
		disimpegno	7,40	2,70	est	buone		48,80	0,6	29,28	
		cantina	8,70	2,70	est	buone					
		lavanderia	7,90	2,70	est	buone					
		1	balcone	4,15		est	buone	4,25	0,4	1,70	
	4	C/2	T	deposito	34,30	2,40	nord	discrete	37,70	0,4	15,08
				deposito	51,20	2,90	ovest	discrete	53,15	0,4	21,26
				ripostiglio	4,80	2,50	nord	discrete	5,30	0,4	2,12
	5	C/6	T	box	12,75	2,10		buone	13,00	0,4	5,20
	6	C/6	T	box	24,00	2,10	24,4	buone	26,00	0,4	10,40
				portichetto	6,00	2,00	sud	cattive	6,10	0,1	0,61
			somma	180,30				194,30		85,65	
totali					289,50				339,30		230,65

Superficie Lorda totale residenziale: mq **145,00** – *valutazione commerciale 1/1*

Superficie calpestabile totale residenziale: mq **109,20**

Superficie Lorda totale accessori residenziali: mq **48,80** – *valutazione commerciale 0,60*

Superficie calpestabile accessori residenziali: mq **43,10**

Superficie Lorda totale accessori esterni: mq **96,30** – *valutazione commerciale 0,40*

Superficie calpestabile accessori: mq **96,10**

Superficie lorda autorimesse: mq **39,00** – *valutazione commerciale 0.40*

Superficie calpestabile autorimesse: mq **36,75**

Superficie catastale terreno agricolo: Are 19 Ca 58

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde;

Scale: c.a.

Strutture verticali: laterizio per la residenza e deposito – lamiera per i box

Travi: c.a

Componenti Edilizie

Cancello: pedonale e carraio in ferro a maglia aperta

Manto di copertura: tegole in cotto per la residenza, in lastre ondulate in fibrocemento per gli accessori esterni (da controllo visivo privo di amianto: verificare)

Infissi esterni: finestre e persiane in legno naturale

Infissi interni: porte ad anta cieca

Porta d'ingresso: specchiate a due battenti con inserti in vetro – accessori esterni a ventola in lamiera

Pareti esterne: intonaco e tinteggiatura bianca per la residenza – lamiera a giorno per gli accessori est.

Pareti interne: cucina e bagni in ceramica posta a media altezza, resto in gesso

Pavim. interna: gres

Scala: pedate in cotto

Caratteristiche Impianti

Elettrico: presente sottotraccia

Idrico: presente

Fognario: collegato con la fognatura pubblica

Telefonico: non presente

Termico: alimentazione a gas – termosifoni al PT e termoconvettori al P1 (verificare caldaia)

Antenna TV: presente
Citofonico: non presente
Aria condizionata: non presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto edilizio residenziale ed agricolo, della superficie lorda, delle finiture, dello stato di conservazione. Parametri corrispondenti ai valori riportati dall'O.M.I. e dalla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia, Regione. Agraria 2

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.
Conservatoria dei RR.II di Voghera.
Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie riportata è indicativa ed è convenzionalmente formata dalla somma della superficie lorda residenziale, il 60% del degli accessori residenziali ed il 40% degli accessori esterni ed il balcone Il terreno agricolo è valutato secondo la tabella espropri della provincia di pavia

Immobile	Sup. comm. stima	Stima residenza e accessori	Stima terreno agricolo	Valore complessivo
646	230,65	€ 120.800,00		€ 170.600,00
	1958,00		€ 7.800,00	€ 7.800,00

Valore complessivo del lotto: € 178.400,00

Valore della quota di **1000/1000**: € 178.400,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi giacenti

€ 26.700,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ 0

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

9.5. Prezzo base d'asta

Importo a base d'asta: € 151.700,00

LOTTO 2

Beni in Cigognola (PV) proprietà intera

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI DEL LOTTO 2 OGGETTO DELLA VENDITA
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

immobili, di proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, dei Sig.ri

ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4, gravati da ipoteca iscritta a favore dell'istituto mutuante, con i relativi diritti, pertinenze ed accessori:

- a) appezzamenti di terreno agricolo, in tre corpi separati, sito nel Comune di Cigognola censito al Catasto dei terreni di detto Comune come segue:
- Foglio 1, particelle n. 291, vigneto, Classe 3, Are 3 Ca 89; R.D. € 5,32 R.A. € 2,41;
 - Foglio 1, particelle n. 53, vigneto, Classe 3, Are 15 Ca 23; R.D. € 20,84 R.A. € 9,44
 - Foglio 8, particella n. 727, vigneto, Classe 4, Are 19 Ca 84; R.D. € 22,03 R.A. € 11,78

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

al 30/01/2023, data dell'ispezione telematica:

Proprietà esclusiva di ¼ ciascuno in capo agli esecutati

n. 3 appezzamenti di terreno ad uso agricolo posti in due contesti separati

Comune di Cigognola (PV) Catasto Terreni:

- Foglio 1, particelle n. 291, vigneto, Classe 3, Are 3 Ca 89; R.D. € 5,32 R.A. € 2,41;
- Foglio 1, particelle n. 53, vigneto, Classe 3, Are 15 Ca 23; R.D. € 20,84 R.A. € 9,44
- Foglio 8, particella n. 727, vigneto, Classe 4, Are 19 Ca 84; R.D. € 22,03 R.A. € 11,78;

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 2 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 3 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 4 Proprietà 1/4

Precisazione catastale

L'immobile riportato in NCT a Foglio 1 Particella 291 deriva dall'immobile riportato in NCT a Foglio 1 Particella 53 in base alla nota di frazionamento del 14/11/1978 in atti dal 15/01/1988 Gregorio Rossi (n. 2179).

L'immobile riportato in NCT a Foglio 1 Particella 727 deriva dall'immobile riportato in NCT a Foglio 1 Particella 128 in base alla nota di frazionamento del 24/08/2015 pratica n. pv0114495 in atti dal 24/08/2015 presentato il 24/08/2015 (n. 114495.1/2015).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

n. 3 appezzamenti di terreno ad uso agricolo, coltivati a vigneto, posti in due contesti separati

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo

Principali collegamenti pubblici: sp. 10 per Voghera – sp. 198 Scuropasso – autostrada E70 (casello di Casteggio 15 km) – servizio di autobus per Broni e Pavia

3. POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 24.03.2023, i beni risultavano occupati dagli esecutati

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **nulla**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* non individuate

4.1.5. *Attestato Prestazione Energetica:* sono appezzamenti agricoli

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

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4**, proprietari per 1/4 ciascuno – Debitore non datore di ipoteca **OMISSIS** - Conservatoria RR.II di Voghera n. gen./part. 360/48 in data 17/01/2011 - Derivante da atto di mutuo a favore di **OMISSIS**, per la complessiva somma di € 360.000,00, di cui € 180.000,00 per capitale ed interessi per anni 15 sui beni oggetto del presente lotto; atto in data 14/01/2011 n. 66058/32664 di rep. del Notaio Dott. Magnani Angelo

Trascrizioni

- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 8139/6198 in data 28/10/2022 a favore di PROCEDENTE, a carico di **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4**, proprietari per 1/4 ciascuno – Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 07/10/2022 rep. n. 6554, – l'ipoteca colpisce ulteriori beni inseriti nel lotto n.1 censiti nel catasto fabbricati e terreni del Comune di Cigognola

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: appezzamenti agricoli privi di pratiche edilizie

P.G.T. vigente: tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalente residenziale – TCR3

Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei tessuti connotativi - TACc

Difformità riscontrate: nessuna

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

al 30/01/2023, data dell'ispezione telematica:

Comune di Cigognola (PV) Catasto Terreni:

- Foglio 1, particelle n. 291, vigneto, Classe 3, Are 3 Ca 89; R.D. € 5,32 R.A. € 2,41;
- Foglio 1, particelle n. 53, vigneto, Classe 3, Are 15 Ca 23; R.D. € 20,84 R.A. € 9,44
- Foglio 8, particella n. 727, vigneto, Classe 4, Are 19 Ca 84; R.D. € 22,03 R.A. € 11,78;

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 2 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 3 Proprietà ¼
- ESECUTATO 4 Proprietà ¼

Difformità riscontrate: nulla

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: lavori di manutenzione agricola

Altre spese: non accertate

Cause in corso: non individuate

6. PRECEDENTI PROPRIETARI del lotto 2

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 30/01/2023, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

sui beni in Cigognola (PV)

A **ESECUTATO 1**, **ESECUTATO 2**, **ESECUTATO 3**, **ESECUTATO 4**, per i propri diritti pari a 2/16 ciascuno degli immobili riportato in NCT a Foglio 1 Particella 53, riportato in NCT a Foglio 1 Particella 291, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 727 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione

dell'Ufficio Del Registro DPPV UT Stradella del 14 gennaio 2010 repertorio n. 11/9990/10 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 9 aprile 2010 al numero di registro generale 2588 e numero di registro particolare 1757 **OMISSIS** per i diritti pari a **2/4** di piena proprietà e deceduto in data 17 marzo 2009 degli immobili siti nel comune di Cigognola (PV) di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Magnani Angelo del 26 febbraio 2010 repertorio n. 64678/31547 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 8 marzo 2010 al numero di registro generale 1652 e numero di registro particolare 1137 a favore di **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4** nato a Broni (PV) in data **05/11/1974 C.F. SCNMRC74S05B201E**, per i propri diritti pari a 1/9 di piena proprietà degli immobili riportati in NCT a Foglio 8 Particella 727, riportato in NCT a Foglio 1 Particella 53, riportato in NCT a Foglio 1 Particella 291 e contro **OMISSIS** per i diritti pari a 4/9 di piena proprietà e deceduto in data 17/03/2009 degli immobili siti nel comune di Cigognola (PV) di cui alla procedura.

A **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4**, per i propri diritti pari a 10/72 di nuda proprietà, , **OMISSIS** per i diritti pari a 5/18 di nuda proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 1 Particella 53, riportato in NCT a Foglio 1 Particella 291, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 727 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'ufficio Del Registro di Stradella del 15 settembre 1997 repertorio n. 28/257 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 24 dicembre 1999 al numero di registro generale 9049 e numero di registro particolare 6529 da **OMISSIS** per i diritti pari a 5/6 di nuda proprietà e deceduta in data 5 maggio 1996 degli immobili siti nel comune di Cigognola (PV) di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Magnani Angelo del 26 febbraio 2010 repertorio n. 64678/31547 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 8 marzo 2010 al numero di registro generale 1651 e numero di registro particolare 1136 a favore di **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4**, per i propri diritti pari a 10/72 di nuda proprietà, **OMISSIS** per i diritti pari a 20/72 di nuda proprietà degli immobili riportati in NCT a Foglio 8 Particella 727, riportato in NCT a Foglio 1 Particella 53, riportato in NCT a Foglio 1 Particella 291 e contro **OMISSIS** per i diritti pari a 60/72 di nuda proprietà e deceduta in data 5 maggio 1996 degli immobili siti nel comune di Cigognola (PV) di cui alla procedura.

A **OMISSIS** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **OMISSIS** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 1 Particella 53, di cui alla procedura e da cui deriva la Particella 291 di cui alla procedura, riportato in NCT a Foglio 1 Particella 128, soppresso che genera la Particella 727 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di divisione del Notaio Gregorio Rossi del 14 novembre 1978 repertorio n. 70576/10448 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 12 dicembre 1978 al numero di registro generale 5968 e numero di registro particolare 5033 da **OMISSIS** per i diritti pari a 3/448 di piena proprietà, **OMISSIS** per i diritti pari a 11/448 di piena proprietà, **OMISSIS** per i diritti pari a 211/448 di piena proprietà, **OMISSIS** per i diritti pari a 3/448 di piena proprietà, **OMISSIS** per i diritti pari a 3/448 di piena proprietà, **OMISSIS** per i diritti pari a 3/448 di piena proprietà, **OMISSIS** per i diritti pari a 107/448 di piena proprietà, **OMISSIS** per i diritti pari a 107/448 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Cigognola (PV) di cui alla procedura..

7. PRATICHE EDILIZIE

appezzamenti agricoli privi di pratiche edilizie

DESCRIZIONE del lotto 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI del lotto 2 OGGETTO DELLA VENDITA:**

n. 3 appezzamenti di terreno ad uso agricolo posti in due contesti separati

Proprietà esclusiva di ¼ ciascuno in capo agli esecutati

n. 3 appezzamenti di terreno a vocazione ed uso agricolo posti in due contesti separati

Comune di Cigognola (PV) Catasto Terreni:

- Foglio 1, particelle n. 291, vigneto, Classe 3, Are 3 Ca 89; R.D. € 5,32 R.A. € 2,41;
- Foglio 1, particelle n. 53, vigneto, Classe 3, Are 15 Ca 23; R.D. € 20,84 R.A. € 9,44
- Foglio 8, particella n. 727, vigneto, Classe 4, Are 19 Ca 84; R.D. € 22,03 R.A. € 11,78;

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 2 Proprietà 1/4
- ESECUTATO 3 Proprietà ¼
- ESECUTATO 4 Proprietà ¼

Superficie Lorda totale agricola: Are 38 Ca 96– *valutazione commerciale 1/1*

10. CARATTERISTICHE

Appezzamenti agricoli in piano facilmente raggiungibili

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto agricolo, della superficie agraria catastale. Parametri corrispondenti ai valori riportati dalla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia, Regione.

Agraria 2

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di Voghera.

commissione provinciale di pavia per l'indicazione dei valori fondiari

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura

La superficie riportata corrisponde alle superfici catastali

partic	Sup. catastale.	Valore unitario/mq	Valore complessivo
291	389	€ 4,00	€ 1.556,00
53	1523	€ 4,00	€ 6.092,00
727	1984	€ 4,00	€ 7.936,00

Valore complessivo del lotto: € 15.600,00

Valore della quota di **1000/1000** arrot: € 15.600,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per esonero di garanzia per vizi incogniti e/o occulti, per mancanza di qualità, per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita, per la rimozione di eventuali rifiuti giacenti

€ 2.300,00

Decurtazione per lo stato di possesso

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ nulla

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ come indicato in avviso di vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ nulla

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima

€ 13.300,00

Pavia 28/03/2021

il perito incaricato

Dott. Arch. Gianni Castellani