

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE I CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

N. **0383/23** R.G.E.

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

avverso



Giudice delle Esecuzioni
Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani

data di nomina per l'incarico: 24/01/2024
data del giuramento: 10/02/2024
data prossima udienza: 14/05/2024

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Lotto uno -

*Tecnico incaricato: Xxxx. Xxxxxxx Xxxxxx
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia N. XXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXXX
indirizzo: Xxxxxxxx Xxxxx Xxxxxxxx N° XX - Xxxxx
cellulare: XXXXXXXXXXX
email: xxxxxxx@xxxxxx.xx*

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



**Porzione di fabbricato semi-indipendente con all'interno una sola abitazione
disposta su due piani, terra e primo, con scala esterna ed area cortilizia in
Comune di Tromello -Pv- alla Cascina Pavesa
- Lotto uno -**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO
IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:**

A.1 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, riferita alla porzione di fabbricato, di forma rettangolare e due piani fuori terra, edificato per il lato est ed ovest in aderenza ad altra costruzione, con finestre di veduta sul lato nord, che affacciano su terreno di altra proprietà e sul lato sud, con veduta sull'area cortilizia, in parte di proprietà esclusiva ed in parte in comproprietà, completamente delimitata da recinzione.

All'interno di questa porzione di edificio, come rilevato alla data del sopralluogo, effettuato il 15/03/2024, c'è una sola abitazione di cinque locali oltre servizi così distribuita: al piano terreno ingresso, bagno, cucina, lavanderia e soggiorno, al piano primo, a cui si accede dalla scala esterna scoperta in ferro, realizzata su terreno di altra proprietà, un ingresso, tre camere, bagno, disimpegno e ripostiglio.

La proprietà in esame si trova in Comune di Tromello, all'interno del complesso edilizio denominato "Cascina Pavesa" all'interno della zona agricola del territorio comunale.

L'accesso all'immobile in esame si pratica dall'androne comune ed attraversando la corte, anch'essa in condivisione con altre proprietà, quindi si arriva al cancello pedonale che si trova nella recinzione che delimita il cortile dove affaccia la porta d'ingresso all'abitazione.

La superficie lorda complessiva dei locali al piano terreno è pari a mq. **98,50¹**, con altezza interna dei locali che misura, per cucina bagno ed ingresso mt. 2,70, mentre l'altezza della sala pranzo, che ha un pavimento posto ad una quota inferiore, rispetto a quella degli altri locali, misura mt. 2,40; la superficie lorda dei locali al piano primo misura mq. **129,50²**, l'altezza interna dei locali misura in parte mt. 2,70 ed in parte mt. 3,00.

Il bene immobile compreso nella proprietà che si descrive, come indicata nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 07/11/2023 al Reg. Gen. n. 10447 e Reg. Part. n. 7579, è iscritto, presso l'Ufficio Territoriale della Provincia di Pavia, al N.C.E.U. del Comune di Tromello -Pv- in Via Cascina Pavesa n. 1, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 288 sub 2 cat. A/3 cl. 3 vani 2 Sup. Cat. mq. 63 escluse aree scoperte mq. 63 PT, R.C. €. 55,78;
- fg. 33 mapp. 288 sub 6 cat. A/10 cl. U vani 3,5 Sup. Cat. mq. 98 escluse aree scoperte mq. 98 P1, R.C. €. 524,20;
- fg. 33 mapp. 289 sub 10 cat. D/10 PT-1, R.C. €. 345,00;
- fg. 33 mapp. 289 cat. F/1 PT mq. 205.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



A.2 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 3/10, riferita alla porzione di terreno, di forma triangolare, di mq. 46, compreso nella corte pertinenziale del fabbricato descritto al precedente punto A.1.

Tale bene immobile, come indicata nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 07/11/2023 al Reg. Gen. n. 10447 e Reg. Part. n. 7579, è iscritto, presso l'Ufficio Territoriale della Provincia di Pavia, al N.C.E.U. del Comune di Tromello -Pv- in Via Cascina Pavese n. 1, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 293 sub 1 area urbana cat. F/1 PT mq. 46.

A.3 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 2/3, riferita alla porzione di terreno, di forma triangolare, di mq. 6, compreso nella corte pertinenziale del fabbricato descritto al precedente punto A.1.

Tale bene immobile, come indicata nell'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 07/11/2023 al Reg. Gen. n. 10447 e Reg. Part. n. 7579, è iscritto, presso l'Ufficio Territoriale della Provincia di Pavia, al N.C.E.U. del Comune di Tromello -Pv- in Via Cascina Pavese n. 1, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 313 cat. F/1 area urbana PT mq. 6.

Coerenze dell'intera proprietà indicata ai punti A.1, A.2 e A.3, come da elaborato planimetrico allegato:

a nord: fg 33 mapp 309, terreno di altra proprietà;

ad est: fg 33 mapp 70, mapp. 314 e mapp. 316;

a sud: fg 33 mapp 312 e mapp 303;

a ovest: fg 33 mapp 305, mapp. 303 e mapp 288 sub 8.

All'Ufficio Territoriale della Provincia di Pavia, le particelle descritte al punto A.1, individuate al N.C.E.U. mapp 288 sub 2 - mapp. 288 sub 6 - mapp. 288 sub 10 e mapp. 299, sono correttamente intestate in capo al proprietario:

- Xx Xxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX;

titolare della quota, pari a 1000/1000, riferita alla piena, intera ed esclusiva proprietà, mentre la particella indicata al punto A.2 iscritta al N.C.E.U. al fg. 33 mapp 293 sub 1 è catastalmente intestata ai Sigg:

- Xx Xxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX proprietario per 200/1000;
- Xx Xxxx Xxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX; proprietario per 100/1000;
- Xx Xxxx Xxxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX proprietaria per 100/1000;
- Xx Xxxx Xxxxxx nata a Xxxxxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX proprietaria per 200/1000;
- Xx Xxxx Xxxxxx nato a Xxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX proprietario

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



per 200/1000;

- Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX proprietario per 100/1000;
- Xxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxx xxxx x Xxxxxxx (Xxl) il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX proprietaria per 100/1000;

le quote di proprietà come sopra indicate e riferite al mapp 293 sub 1 sono provvisorie da definire con atto legale.

La particella indicata al punto A.3 iscritta al N.C.E.U. al fg. 33 mapp. 313 cat. F/1 area urbana PT mq. 6 è correttamente intestata in capo ai proprietari:

- Xx Xxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX proprietario per 2/3;
- Xxxxxxx Xxxxxxx , nata a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della quota indivisa pari a 1/3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare descritta al punto A.1, in Comune di Tromello -Pv-, Via Cascina Pavesa n. 1, comprende una porzione di fabbricato di due piani, terra e primo, di forma rettangolare, con all'interno un'abitazione di cinque locali oltre servizi con al piano terreno un ingresso, bagno, cucina e scala interna che porta al soggiorno, una scala esterna in ferro che porta al piano primo dove ci sono un ingresso, un bagno, tre camere, un disimpegno ed uno ripostiglio. Alla costruzione è annesso una porzione di terreno di forma rettangolare, delimitato, a nord dalla costruzione qui descritta,, e per gli altri tre lati da recinzione in muratura, composto dalle particelle individuate con i mappali 313, 289, 293 e 303: si precisa che il mappale 313, per la quota di 1/3 è intestata a terzi, il mappale 293 sub 1, catastalmente risulta di proprietà dell'esecutato per la sola quota indivisa pari a 2/10, così come il mappale 309, che si trova sul lato nord della costruzione, dove è stata realizzata la scala esterna in ferro che porta dal piano terra al piano primo dell'edificio residenziale sopra descritto.

L'immobile in esame è compreso nel complesso edilizio denominato "Cascina Pavesa", inserito nella zona agricola del Comune di Tromello, dove ci sono altre abitazioni, depositi, ripostigli, tettoie, silos per la raccolta di cereali ed altri fabbricati per lo svolgimento dell'attività agricola.

Le costruzioni che compongono il complesso edilizio denominato "Cascina Pavesa" sono stati edificati in diverse epoche, la porzione di costruzione che comprende le particelle oggetto della presente relazione di stima è stata realizzata in antica data e comunque prima del 01/09/1967, successivamente in seguito alle opere di ristrutturazione eseguite negli anni 2000, la particella immobiliare di cui si tratta ha assunto l'attuale conformazione: tali opere possono riassumersi in sistemazione delle aperture, diversa disposizione delle pareti interne per la formazione di nuovi locali, modifica della destinazione ad uso e fusione di più unità immobiliari.

L'accesso pedonale e carrabile all'unità immobiliare di cui si tratta avviene, dall'androne comune che porta nel corte della Cascina Pavesa e quindi nella proprietà in esame: questa

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



è formata da una porzione di fabbricato con corte pertinenziale delimitata completamente da recinzione in muratura, con cancelli, per l'accesso pedonale e carrabile, posti sul lato sud.

Attraversando la corte pertinenziale si arriva al fabbricato che comprende una sola abitazione di cinque vani oltre servizi con al piano terreno un ingresso, un bagno, una cucina, lavanderia e soggiorno, mentre al piano primo, a cui si accede dalla scala esterna scoperta in ferro, realizzata su terreno di altra proprietà, un ingresso, tre camere, un bagno, disimpegno e ripostiglio.

Per una migliore descrizione delle parti comuni si fa riferimento all'atto di divisione redatto dal Notaio Paolo Sedino di Garlasco -Pv- in data 24/07/2008 a suo Rep. n. 100934 e Racc. 27400.

Complessivamente la proprietà descritta presenta un buono stato di conservazione, senza richiedere l'esecuzione di particolari opere, ad eccezione di quelle a carattere ordinario: esternamente, le pareti perimetrali sono state rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato e la costruzione, pur non presentando particolari elementi architettonici di pregio, è stata realizzata con buoni materiali ed accurati sistemi costruttivi, tali da conferire all'immobile un gradevole aspetto.

L'unità immobiliare residenziale che si descrive è un abitazione compresa in una porzione di fabbricato, di forma rettangolare, edificato per il lato est ed ovest in aderenza ad altre costruzioni, con libero affaccio e finestre di veduta sulle pareti esposte a nord ed a sud, con soletta di copertura orizzontale sia al piano terra che al piano primo, la superficie complessiva dell'unità immobiliare residenziale è pari a mq. **98,50³**, al piano terra e mq. **129,50⁴**, al piano primo con un balcone esterno di mq. 2,50.

Come documentato nelle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data 15/03/2024, alla presenza del nominato custode giudiziario e del proprietario, che qui risiede, tutti i locali che formano l'abitazione in esame erano completamente occupata da arredi, mobili ed oggetti personali dei residenti.

Anche all'interno dei locali è stato accertato uno stato di conservazione buono, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con interruttori e dispositivo salvavita, impianto di riscaldamento con elementi riscaldanti costituiti da termosifoni a piastra: per tali impianti, anche se funzionanti, è necessaria la verifica della rispondenza delle loro caratteristiche tecniche, con l'attuale normativa vigente in materia di sicurezza.

I locali all'interno dell'appartamento hanno idonea illuminazione naturale e dotazioni necessarie così come richiesto dal Locale Regolamento d'Igiene, il servizio igienico è arredato con tutti gli elementi sanitari, funzionanti ed anch'essi in buono stato.

L'abitazione, in seguito all'esecuzione delle opere di ristrutturazione, in precedenza descritte, non risulta correttamente rappresenta nelle schede catastali che formano l'unità immobiliare in esame che è composta dalle particelle unite alla Denuncia di Variazione depositata all'UTE di Pavia in data 27/02/2006, registrata al Protocollo PV 0031346, identificata al N.C.E.U. del Comune di Tromello al fg 33 mapp. 288 sub. 2, alla Denuncia di Variazione depositata all'UTE di Pavia in data 25/06/2009, registrata al Protocollo PV 0166293 che rappresenta l'immobile allo stesso NCEU fg 33 mapp. 288 sub 6 ed alla Denuncia di



Variante depositata all'UTE di Pavia in data 17/02/2006, registrata al Protocollo PV 01018832 che raffigura la particella al fg 33 mapp 288 sub 10.

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in parola, all'interno del complesso edilizio denominato "Cascina Pavesa", è inserito nel territorio agricolo del Comune di Tromello, in un tessuto privo di edifici con strada di accesso, che collega la Via Cascinino all'immobile in esame, non asfaltata e priva delle urbanizzazioni necessarie; su questa pubblica strada il traffico è generato prevalentemente dai residenti e dai mezzi agricoli che transitano per svolgere le lavorazioni stagionali nei terreni circostanti.

Principali distanze dai centri urbani: Milano (Km. 36), Vercelli (km. 37), Pavia (km. 22), Vigevano (Km. 12).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A10 Mi-Ge (Km. 11), autostrada A26 To-Pc (Km. 27), Stazione Ferroviaria (Km. 0,8), Aeroporto Milano Linate (Km. 41), Aeroporto Milano Malpensa (Km. 47).

In prossimità della costruzione descritta, non ci sono alcuni servizi alla persona e negozi di vicinato: nel centro cittadino ci sono negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), ufficio postale e banche (buono), scuola dell'infanzia e primaria (buono), scuola secondaria di I grado (buono), parchi e giardini (buono).

Caratteristiche della zona: tessuto agricolo del Comune di Tromello, con presenza di terreni utilizzati lo svolgimento di attività agricole, coltivazione di riso, mais ed avena, con presenza di numerosi corsi irrigui e strade interpoderali per il collegamento degli appezzamenti con le pubbliche strade.

Caratteristiche del territorio: Tromello è un Comune della Provincia di Pavia, in Lombardia, nella Lomellina centrale sulla riva destra del torrente Terdoppio, il Comune ha una popolazione di circa 3.500 abitanti.

Il Comune si trova a circa 23 Km. da Pavia, a cui è collegato dalla strada provinciale SP598 (ex strada statale dei Cairoli, dista dal capoluogo regionale, Milano (Km. 38,3), da Vigevano (km. 12) e da Garlasco (km. 5).

Principali distanze dai collegamenti pubblici: autostrada A21 Al-Pc-Bs (Km. 25), autostrada A7 Mi-Ge (km. 7), Stazione Ferroviaria Vercelli-Pavia (Km. 1,5), Aeroporto Milano Linate (Km. 40), aeroporto Milano Malpensa (Km. 51).

Nelle vicinanze della costruzione descritta, ci sono alcuni servizi alla persona e negozi di vicinato: nell'immediato circondario ci sono negozi al dettaglio e della grande distribuzione (sufficiente), farmacia (sufficiente), ufficio postale e banche (sufficiente), scuola dell'infanzia e primaria (sufficiente), parchi e giardini (sufficiente).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup.	Esposizione	Condizioni
Ingresso	11,20	1	11,20	Sud	Buone
Bagno	8,50	1	8,50	Sud	Buone
Lavanderia	2,75	1	2,75	Sud	Buone
Cucina	25.40	1	25.40	Nord	Buone



Cucina	25,40	1	25,40	Nord	Buone
Sala pranzo	23,00	1	23,00	Nord-Sud	Buone
Totale	70,85		70,85		
Appartamento al piano prima al NCEU fg 33 mapp 288 sub 2 – sub 6 e sub 10					
Ingresso	14,00	1	14,00	Nord	Buone
Balcone	4,00	0,15	0,60	Sud	Buone
Camera doppia	24,50	1	24,50	Nord-Sud	Buone
Disimpegno	5,20	1	5,20	Nord	Buone
Bagno	7,20	1	7,20	Nord	Buone
Corridoio	8,30	1	8,30	Sud	Buone
Camera	16,00	1	16,00	Nord	Buone
Camera	17,20	1	17,20	Nord	Buone
Ripostiglio	8,50	1	8,50	Sud	Buone
Totale	104,90		101,50		

Caratteristiche descrittive:

Della porzione di edificio

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: non accertata.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante muratura di mattoni, condizioni: buone
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: tetto in pendenza, materiale: legno; condizioni: buone.
<i>Gronda (struttura):</i>	tipologia: con travi ed assito in legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura, rivestimento: intonaco con tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente con vetri doppi, materiale: pvc, condizioni: buone.
<i>Protezione infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: nessuna.
<i>Impianti elevatori o servoscala (componente edilizia):</i>	tipologia: nessuno.

Appartamento con locali al piano terra e primo al fg 33 mapp. 288 subb. 2 – 6 e 10.

<i>Porta d'ingresso dell'abitazione (componente edilizia):</i>	tipologia: ad una sola ante a battente, materiale: telaio in pvc con vetro e grata in ferro di protezione, condizioni: buone.
<i>Pavimentazioni interne (componente edilizia):</i>	tipologia: piastrelle in ceramica al piano terra, al piano primo piastrelle in ceramica e listoni in legno prefinto in camera, condizioni: sufficienti.
<i>Porte interne all'abitazione (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno, condizioni: sufficienti.
<i>Rifinitura delle pareti</i>	tipologia: intonaco di tipo civile; condizioni: buone.

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



interne (componente edilizia):

Impianto sanitario (componente edilizia) tipologia: ad incasso, al piano terra con lavandino, w.c. e bidet, al piano primo: lavandino, w.c., bidè e doccia; condizioni: sufficienti.

Impianto elettrico (componente edilizia): tipologia: sottotraccia con interruttori incassati nella muratura, condizioni: da verificare la conformità alle disposizioni di legge.

Impianto di riscaldamento (componente edilizia): tipologia: funzionante con caldaia a gas; elementi riscaldanti: termosifoni; condizioni: sufficienti.

Impianto di scarico delle acque (componente edilizia): tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: sufficienti.

Allacciamento acquedotto (componente edilizia): tipologia: non accertato, condizioni: da verificare.

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data 15/03/2024, alla presenza del proprietario e del custode giudiziario nominato, tutti locali compresi nell'abitazione di cui si tratta, erano occupati da arredi ed effetti personali del proprietario che qui risiede con il proprio nucleo familiare.

Esternamente, il corpo di fabbrica che comprende l'abitazione, sul lato sud, che affaccia sulla corte, presenta una muratura rifinita con tinteggiatura in buone condizioni, mentre sul lato nord, dove si trova la scala scoperta in ferro per l'accesso alle stanze del piano primo, si denota la presenza di un intonaco non omogeneo, tubazioni per impianto elettrico e di riscaldamento esterne alla muratura, pali in ferro a sostegno del pianerottolo di arrivo del piano primo.

I locali abitativi del piano terra e del piano primo presentano un buono stato di conservazione essendo stati, gli stessi, oggetto di una recente ristrutturazione edilizia; per l'impianto elettrico e di riscaldamento, anche se funzionanti, è necessario accertare la rispondenza delle loro caratteristiche con le disposizioni di legge vigenti.

I locali all'interno dell'abitazione in esame presentavano le caratteristiche richieste per l'agibilità, con finestre idonee per dimensione e caratteristiche, nel rispetto delle prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

Si precisa inoltre che la scala in ferro per accedere al piano primo è posta su terreno di altra proprietà, non compresa in questa procedura, inoltre il terreno compreso nella recinzione che delimita la corte, su cui affaccia la parete sud dell'edificio, comprende la particella al NCEU indicata come mapp. 293 sub 1 ed al NCT iscritta come mapp 293, che è in comproprietà con altri soggetti.

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: **Nessuna**

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

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



4.2.1 *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura per la parte riferita all'immobile di cui si tratta

4.3.1 *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.3.2. *Trascrizioni*

4.3.2.1. Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario -Verbale di pignoramento immobili- in data 06/10/2023 Rep. n. 8608 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv- a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena -Si- c.f.: 00884060526, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano -Pv- in data 07/11/2023 al Reg. Gen. n. 10447 e Reg. Part. n. 7579.

Il pignoramento è trascritto sul diritto della piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, intestata al Sig. Xx Xxxx XXXXXXXX, nato a XXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, riferendosi, tra gli altri, anche agli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Tromello -Pv- Via Cascina Pavesa n. 1 con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 288 sub 2 cat. A/3 cl. 3 vani 2 Sup. Cat. mq. 63 escluse aree scoperte mq. 63 PT, R.C. €. 55,78;
- fg. 33 mapp. 288 sub 6 cat. A/10 cl. U vani 3,5 Sup. Cat. mq. 98 escluse aree scoperte mq. 98 P1, R.C. €. 524,20;
- fg. 33 mapp. 289 sub 10 cat. D/10 PT-1, R.C. €. 345,00;
- fg. 33 mapp. 289 cat. F/1 PT mq. 205.

Lo stesso pignoramento è trascritto anche sul diritto della piena ed esclusiva quota di comproprietà, pari a 200/1000, intestata al Sig. Xx Xxxx XXXXXXXX, nato a XXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, e si riferisce anche all'immobile iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Tromello -Pv- Via Cascina Pavesa n. 1 con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 293 sub 1 cat. F/1 PT mq. 46 ;

ed inoltre sul diritto della piena ed esclusiva quota di comproprietà, pari a 2/3, intestata al Sig. Xx Xxxx XXXXXXXX, nato a XXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, comprendendo l'immobile iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Tromello -Pv- Via Cascina Pavesa n. 1 con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 313 cat. F/1 PT mq. 6.

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. *Conformità edilizia:* **difformità.**

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile ed in particolare la disposizione dei locali all'interno dell'abitazione, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



Comune di Tromello, vista la rappresentazione grafica contenuta nelle schede catastali che rappresentano le unità immobiliari comprese nell'abitazione in esame, dettagliatamente, fg 33 mapp 288 sub 2, unita alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Pavia in data 27/02/2006, registrata al Protocollo PV 0031346, scheda "GR 500", fg 33 mapp 288 sub 6, unita alla Denuncia di Variazione presentata all'UTE di Pavia in data 25/06/2009 e registrata al Prot. n. PV0166293, fg 33 mapp 288 sub 10, unita alla Denuncia di Variazione presentata all'UTE di Pavia in data 17/02/2016 e registrata al Prot. n. PV0018832, lo scrivente dichiara che all'interno dell'unità immobiliare in esame sono state accertate difformità ovvero opere per la costruzione di pareti divisorie, mutamento della destinazione ad uso dei locali, realizzazione di nuove aperture, costruzione di scala esterna in ferro e demolizione di scala esistente, fusione di unità immobiliari, eseguite senza il necessario titolo abilitativi.

Tali opere possono essere tutte regolarizzate mediante la presentazione di richiesta di sanatoria.

Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per gli immobili di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

4.4.2. *Conformità urbanistico: **nessuna difformità.***

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Tromello, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n 3 del 26/01/2009, approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 in data 22/04/2009, l'immobile in oggetto si trova all'esterno del perimetro del "Centro edificato" e ricompresa nelle "Aree destinate all'agricoltura".

Tali zone trovano l'applicazione delle disposizioni normative di cui alla Parte seconda, Titolo VI, Capo III - "Aree destinate all'agricoltura", con le prescrizioni attuative descritte all'art. 47.

La funzione per la particella ad uso residenziale, del bene immobile di cui si tratta, in base alle prescrizioni del N.T.A. del P.G.T., è compresa tra quelle ammesse per questa zona.

4.4.3. *Conformità catastale: **difformità.***

Per quanto descritto al punto 4.4.1, dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, risulta che la proprietà in esame, consistente in un appartamento per l'uso abitativo di cinque vani oltre servizi, con locali al piano terra e primo, collegati da scala esterna in ferro, presenta alcune difformità. L'abitazione risulta attualmente composta da più particelle catastali censite al NCEU del Comune di Tromello al fg. 33 mapp. 288 sub 2 cat. A/3 cl. 3 vani 2 R.C. €. 55,78, fg. 33 mapp. 288 sub 6 cat. A/10 R.C. €. 524,20 e fg. 33 mapp. 289 sub 10 cat. D/10 R.C. €. 345,00.

Esaminata la documentazione sopra descritta, verificata la consistenza e

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



disposizione delle pareti divisorie all'interno dell'abitazione in esame, lo scrivente afferma che la distribuzione dei locali, all'interno dell'abitazione, non risulta conforme a quanto graficamente rappresentato nelle schede catastali che rappresentano le particelle sopra elencate.

L'appartamento con locali al piano terra e primo, attualmente comprende le unità immobiliari iscritte al N.C.E.U. del Comune di Tromello -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 288 sub 2 cat. A/3 cl. 3 vani 2 Sup. Cat. mq. 63 escluse aree scoperte mq. 63 PT, R.C. €. 55,78;
- fg. 33 mapp. 288 sub 6 cat. A/10 cl. U vani 3,5 Sup. Cat. mq. 98 escluse aree scoperte mq. 98 P1, R.C. €. 524,20; fg. 33 mapp. 289 sub 10 cat. D/10 PT-1, R.C. €. 345,00;
- fg. 33 mapp. 289 sub 10 cat. D/10 R.C. €. 345,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiale riferite alle due annualità precedenti:	€	
		0,00
Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile:	€	2.500,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dei beni immobili al NCEU del Comune di Tromello iscritti al foglio 33 mapp. 288 sub 2 – mapp 289 – mapp 288 sub 6 e mapp 288 sub 10

6.1.1 Xxx. Xx Xxxx XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietario dell'intera quota, pari a 1000/1000, dal 24/07/2008 alla data odierna.

Con atto di divisione redatto dal Dott. Xxxxx XXXXXX Notaio in Garlasco -Pv-, in data 24/07/2008, al proprio Rep. n. 100934 e Racc. 27400, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vigevano in data 06/08/2008 al n. 4798 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano -Pv- in data 07/08/2008 al Reg. Gen. 10480 e Reg. Part. 6704, al Sig. Xx Xxxx XXXXXXXXXXX veniva assegnato, con il consenso degli altri comproprietari, Sig. Xx Xxxx XXXXXXX, nato a XXXXXX -Xx- il 04/08/1970, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e Sig.ra Xx Xxxx XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, la piena ed esclusiva proprietà di immobili compresi nel complesso edilizio denominato "Cascina Pavesa", in Comune di Tromello -Pv-, tra cui anche quelli censiti presso l'Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Territorio – al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 288 sub 2 PT cat A/4 cl. 3 vani 2 mq. 63 R.C.€. 55,78;
- fg. 33 mapp. 288 sub 4 P1 cat A/10 cl. U vani 4 R.C.€. 599,09;
- fg. 33 mapp. 288 sub 3 PT-1 cat D/10 R.C.€. 750,72;
- fg. 33 mapp. 288 sub 1 bene comune non censibile.

In seguito alla variazione catastale depositate all'UTE di Pavia in data 25/06/2009,

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, ed alla Variazione in data 22/09/2010 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, sono state generate le particelle oggetto del presente procedimento attualmente iscritte al NCEU del Comune di Tromello con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 288 sub 2 cat. A/3 cl. 3 vani 2 Sup. Cat. mq. 63 escluse aree scoperte mq. 63 PT, R.C. € 55,78;
- fg. 33 mapp. 289 cat. F/1 PT mq. 205;
- fg. 33 mapp. 288 sub 6 cat. A/10 cl. U vani 3,5 Sup. Cat. mq. 98 escluse aree scoperte mq. 98 P1, R.C. € 524,20;
- fg. 33 mapp. 289 sub 10 cat. D/10 PT-1, R.C. € 345,00.

Attuali proprietari dei beni immobili al NCEU del Comune di Tromello iscritti al foglio 33 mapp. 293 sub 1.

6.1.2 Sig. Xx Xxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xx Xxxx Xxxxxx nata a Xxxxxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xx Xxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, comproprietari per pari quota indivisa, pari a 1/3 ciascuno ed insieme per l'intero dal 30/12/1991 alla data odierna;

Con scrittura privata con autentica delle firme redatta dal Dott. Xxxxxxx Xx Xxxx, Notaio in Xxxxxx, in data 30/12/1991, a suo Rep. 7120, stipulata per recesso di soci con attribuzione di beni, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mortara in data 15/01/1992 al n. 32 Serie 2V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano -Pv- in data 29/01/1992 al Reg. Gen. 1147 e Reg. Part. 929, al Sig. Xx Xxxx Xxxxxxxx, Sig. Xx Xxxx Xxxxxx, Xx Xxxx Xxxxxx, per recessione dalla società "Xxxxxxxx Xxxxxx xx Xx Xxxx Xxxxxxxx & X. s.a.s.", con sede in Xxxxxxx -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXX, veniva assegnato, con il consenso degli altri comproprietari, la quota indivisa pari a 1/3 ciascuno dell'intera e piena proprietà di immobili in Comune di Tromello -Pv-, tra gli altri anche quelli iscritti al N.C.T. dello stesso Comune alla Partita 2453 con i seguenti numeri:

- fg 33 mapp 69 di are 179.08, fabbricato rurale senza reddito;
- fg 33 mapp 71 di are 17.89, fabbricato rurale senza reddito;
- fg 33 mapp 72 di are 32.55, fabbricato rurale senza reddito.

In seguito alle variazioni catastali depositate all'UTE di Pavia, che hanno interessato le particelle sopra indicate, ed in particolare la Variazione catastale depositata in data 27/02/2006, registrata al Prot. n. PV 0031346 con cui si costituì il mapp 293 e con la successiva Variazione catastale presentata all'UTE di Pavia in data 16/05/2022, registrata al Prot. n. 0038697, per intestazione di Bene Comune non censibile ai singoli comproprietari, con attribuzione di quote provvisorie da definire con atto legale, si è generata la particella oggetto del presente procedimento, che attualmente è iscritta al NCEU del Comune di Tromello come bene comune

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



non censibile con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 293 sub 1 cat. F/1 mq. 46.

Si pone in evidenza che tale particella, presso l'UTE di Pavia risulta attualmente intestata ai sigg.:

- Sig. Xx Xxxx XXXXXXXX, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietario per 200/1000;
- Xx Xxxx Xxxxx Xxxxxxx nato a Xxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietario per 100/1000;
- Xx Xxxx XXXXXXXX Xxxxxxx nata a Xxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietaria per 100/1000;
- Xx Xxxx Xxxxx nata a Xxxxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietaria per 200/1000;
- Xx Xxxx Xxxxx nato a Xxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietario per 200/1000;
- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx Xxxxxxx il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, proprietario per 100/1000;
- Xxxxxxx Xxxxx Xxxxxxx Xxxxx, nata a Xxxxx (Xx) il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX proprietaria per 100/1000.

Il diritto di proprietà, riferito all'intestazione delle quote come sopra catastalmente indicate, deve essere definito da atto legale.

Attuali proprietari del bene immobile al NCEU del Comune di Tromello identificato al foglio 33 mapp. 313.

6.1.3 Sig. Xx Xxxx XXXXXXXX, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xxxxxxx Xxxxxxx nata a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, comproprietari in parti uguali, della quota indivisa, pari a 2/3 dal 19/06/1992 alla data odierna;

Con atto pubblico redatto dal Dott. Xxxxxxx Xx Xxxx, Notaio in Mortara, in data 19/06/1992, a suo Rep. 9332 e Racc. 1147, registrato all'Agenzia delle Entrate di Mortara in data 07/07/1992 al n. 52 Mod 1V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano -Pv- in data 13/07/1992 al Reg. Gen. 5819 e Reg. Part. 4307, i Sig. Xx Xxxx Xxxxx, nata a Xxxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e Xx Xxxx Xxxxx, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX donavano al fratello ed alla cognata Sigg. Xx Xxxx Xxxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxx, coniugi in regime di separazione patrimoniale dei beni, la quota di 2/3 riferita a beni immobili in Comune di Tromello, costituiti da porzione di cortile di mq. 745 distinto al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti numeri:

- fg 33 mapp 172 (già mapp 71/c) di are 01.32
- Fg 33 mapp 174 (già 69/b) di are 06.13

In seguito al Frazionamento presentato all'Ute di Pavia in data 21/01/2021 registrato al Prot. n PV0002994 associato al Tipo Mappale presentato all'UTE di



Pavia in data 21/01/2021 registrato al Prot. n. PV0002997 è stato costituita la particella compresa nel presente procedimento, attualmente iscritta al NCEU del Comune di Tromello -Pv- con i seguenti identificativi:

- fg 33 mapp 313 di are 00.06 Cat F/1 Cascina Pavesa n. 1 PT.

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili al NCEU del Comune di Tromello del foglio 33: mapp. 288 sub 2 – mapp 289 – mapp 288 sub 6 e mapp 288 sub 10.

6.2.1 Sig. Xx Xxxx XXXXXXXX, nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xx Xxxx Xxxxxx nata a Xxxxxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xx Xxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, comproprietari in parti uguali, pari a 1/3 ciascuno, insieme per l'intera quota, dal 30/12/1991 al 24/07/2008.

Con scrittura privata con autentica delle firme redatta dal Dott. Xxxxxxx Xx Xxxx, Notaio in Mortara, in data 30/12/1991, a suo Rep. 7120, stipulata per recesso di soci con attribuzione di beni, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mortara in data 15/01/1992 al n. 32 Serie 2V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano -Pv- in data 29/01/1992 al Reg. Gen. 1147 e Reg. Part. 929, al Sig. Xx Xxxx XXXXXXXX, Sig. Xx Xxxx Xxxxxx Xx Xxxx Xxxxxx, per recessione dalla società "XXXXXXXXXX Xxxxx di Xx Xxxx Xxxxxxo & c. s.a.s.", con sede in Tromello -Pv- c.f.: 00201470184, veniva assegnato, con il consenso degli altri comproprietari, la quota indivisa pari a 1/3 ciascuno dell'intera e piena proprietà di immobili in Comune di Tromello -Pv-, tra gli altri anche quelli iscritti al N.C.T. dello stesso Comune alla Partita 2453 con i seguenti numeri:

- fg 33 mapp 69 di are 179.08, fabbricato rurale senza reddito;
- fg 33 mapp 71 di are 17.89, fabbricato rurale senza reddito;
- fg 33 mapp 72 di are 32.55, fabbricato rurale senza reddito.

In seguito alla variazione catastale depositate all'UTE di Pavia in data 25/06/2009, per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, ed alla Variazione in data 22/09/2010 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, sono state generate le particelle oggetto del presente procedimento attualmente iscritte al NCEU del Comune di Tromello con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 288 sub 2 cat. A/3 cl. 3 vani 2 Sup. Cat. mq. 63 escluse aree scoperte mq. 63 PT, R.C. €. 55,78;
- fg. 33 mapp. 289 cat. F/1 PT mq. 205;
- fg. 33 mapp. 288 sub 6 cat. A/10 cl. U vani 3,5 Sup. Cat. mq. 98 escluse aree scoperte mq. 98 P1, R.C. €. 524,20;
- fg. 33 mapp. 289 sub 10 cat. D/10 PT-1, R.C. €. 345,00.

6.2.2 "XXXXXXXXXX Xxxxx di Xx Xxxx XXXXXXXX & c. s.a.s.", con sede in Xxxxxxx -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXX, proprietaria dell'intera quota di proprietà dal 01/01/1991 al



30/12/1991.

Per titoli anteriori al 01/01/1998.

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili al NCEU Comune di Tromello del foglio 33 mapp. 293 sub 1.

6.2.3 "XXXXXXXXXXXX Xxxxx di Xx Xxxx XXXXXXXXXXX & c. XXXXX.", con sede in XXXXXXXX -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXX, proprietaria dell'intera quota di proprietà dal 01/01/1991 al 30/12/1991.

Per titoli anteriori al 01/01/1998.

6.2.4 Precedenti proprietari del bene immobile iscritto al NCEU del Comune di Tromello foglio 33 mapp. 313.

Sig. Xx Xxxx XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xx Xxxx XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e Xx Xxxx XXXXXXX, nato a XXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX proprietari per pari quota indivisa dell'intera quota di proprietà dal 30/12/1991 al 19/06/1992.

Per titoli anteriori al 01/01/1992.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del complesso edilizio denominato "Cascina Pavesa", in Comune di Tromello, che comprende fabbricati per lo svolgimento dell'attività agricola quali tettoie, silos, depositi, ripostigli ed immobili con caratteristiche residenziali, è stato edificato in antica data e comunque prima del 01/09/1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tromello -Pv-, con riferimento alla costruzione del complesso condominiale sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività per realizzazione di un nuovo appartamento presentata in data 03/11/2005 registrata al Prot. n. 10365.
- Denuncia di Inizio Attività per realizzazione di uno studio e due nuovi appartamenti presentata in data 15/09/2005 registrata al Prot. n. 8507.
- Denuncia di Inizio Attività per rifacimento di una tettoia esistente presentata in data 30/05/2006 registrata al Prot. n. 5688.
- Denuncia di Inizio Attività per opere in Variante alla D.I.A. n. 5688/2006 per rifacimento di una tettoia esistente presentata in data 05/05/2007 registrata al Prot. n. 4654.

Presso lo stesso Ufficio Tecnico comunale non ci sono procedimenti amministrativi a carico degli attuali o dei precedenti titolari.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quanto segue.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la



consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà, descritta al Lotto uno, è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione dei locali ed alle titolo di proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico del Comune di Tromello, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia, che inserisce il bene immobile in parola in zona extraurbana, codice di zona R1 e microzona catastale 1 del Comune di Tromello.

8.3. Valutazioni delle superfici Immobile

	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Fabbricato residenziale semi-indipendente di due piani, terra e primo, con una sola abitazione con corte pertinenziale.	230,00	700,00	€ 161.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo e per contratto di locazione in corso.	€ 24.150,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiale scadute:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale:	€ 4.500,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'intera, piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 132.350,00
--	--------------

Pavia, 20 aprile 2024

Il Perito

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



Allegati:

- Allegato 1: Atti di proprietà.
- Allegato 2: Estratto satellitare.
- Allegato 3: Estratto NCT
- Allegato 4: Elaborato planimetrico.
- Allegato 5: Visure catastali fg. 33 mapp. 288 sub 2; fg. 33 mapp. 288 sub 6; fg. 33 mapp. 288 sub 10; fg. 33 mapp. 289; fg. 33 mapp. 293 sub 1; fg. 33 mapp. 313.
- Allegato 6: Schede catastali fg. 33 mapp. 288 sub 2; fg 33 mapp 288 sub 6; fg. 33 mapp. 288 sub 10.
- Allegato 7: Fotografie da 1 a 24

