

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

i Debitori

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 tre -

*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:



**Fabbricati per lo svolgimento di attività agricole, stalle, tettoie,
silos, depositi spogliatoi e servizi alla Cascina Pavesa in
Comune di Tromello -Pv- Via Cascinino snc
- Lotto tre -**

**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 a due particelle catastali, confinanti tra loro, su cui ci sono più costruzioni realizzate per lo svolgimento di attività agricola, tutte edificate su un appezzamento di terreno che complessivamente ha un'estensione di ha. 03.16.98; tale bene immobile si trova nella zona agricola del Comune di Tromello, in Via Cascinino, SNC, ed è compreso nel complesso edilizio già denominato "Cascina Pavesa".

L'unità immobiliare corrispondente al fg 33 mapp 299, facente parte dell'area sopra descritta, è stata edificata con più costruzioni, dettagliatamente, cinque stalle di altezza variabile, da mt. 3,20 a mt. 7,00, due tettoie di altezza mt. 4,50 e mt. 3,20, un deposito essiccatoio di altezza mt. 6,40, un silos alto mt. 10,80, un fabbricato con all'interno uno spogliatoio con servizi, locale pompe elettriche, locale frigo, sala mungitura e sala di attesa, oltre a silos orizzontali e vasca liquami, entrambi di altezza mt. 2,20.

Tali immobili sopra indicati sono meglio rappresentati nella scheda catastale presentata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia in data 06/11/2018, registrata al Prot. n. PV0082527, che è associata alla particella catastale al fg 33 mapp. 299.

La superficie lorda complessiva dei manufatti sopra descritti è di mq. **3.208,75¹**.

Della proprietà in esame, fa parte anche l'unità immobiliare al NCT fg 33 mapp 301, su cui sono state realizzate cinque tettoie, edificate in vecchia data, in pessimo stato di conservazione, già utilizzate per l'allevamento di suini, ed attualmente impiegate per l'allevamento di bovini, con una superficie lorda complessiva di mq. **5.000,00²**, circa, oltre a due vasche per lo smaltimento di liquami.

Tali immobili anche utilizzati per l'attività di allevamento di bovini, hanno copertura in lastre di cemento amianto in pessime condizioni, che devono essere assolutamente bonificate .

L'accesso all'immobile in esame si pratica dalla Via Cascinino che porta alla particella, nella mappa NCT individuato con il numero 299, su cui insistono i fabbricati sopra descritti: tale proprietà è collegata al mappale 301 su cui ci sono le cinque tettoie a cui si arriva anche dalla strada denominata strada vicinale della Cantonina, posta sul confine nord di quest'ultimo mappale.

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

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



e Racc. 27400.

I beni immobili oggetto della presente relazione, sono correttamente indicati 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, e risultano iscritti, presso l'Ufficio Territoriale della Provincia di Pavia, al N.C.E.U. del Comune di Tromello -Pv- alla Cascina Pavesa con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 299 cat. D/10 Cascina Pavesa n. 1 PT R.C. €. 9.866,74;
- fg. 33 mapp. 301 cat. D/10 Via Cascinino snc PT-1 R.C. €. 19.536,66.

Coerenze in corpo dell'intera proprietà come da estratto della mappa NCT allegato:

a nord: mapp. 181 e strada vicinale della Cantonina;

ad est: mapp 41, mapp. 65 e mapp. 307;

a sud: mapp 65, mapp 307, mapp. 306, mapp. 297, mapp 296 e mapp. 295;

a ovest: mapp 298, mapp. 297, mapp 178, mapp. 180 e mapp 182.

All'Ufficio Territoriale della Provincia di Pavia, la particella sopra descritta al mapp. 301, è correttamente intestata in capo al proprietario:

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

titolare della piena, intera ed esclusiva proprietà pari a 1000/1000, celibe;

mentre la particella sopra indicata con il mapp. 299, risulta correttamente intestata in capo al proprietario:

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

titolare della piena, intera ed esclusiva proprietà pari a 1000/1000, in regime di separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare descritta al punto A.1, in Comune di Tromello -Pv-, alla Cascina Pavesa, Via Cascinino snc, comprende due particelle catastali, che hanno complessivamente superficie di ha. 03.16.98, non delimitata da recinzioni, su cui sono stati edificati, in epoche diverse, in parte prima del 01/09/1967, i fabbricati per l'allevamento di bovini presenti sul mappale 299, ampliati successivamente, invece nell'anno 1975 sono state edificate le tettoie presenti sulla particella 301, già utilizzati per l'allevamento di suini.

Le costruzioni comprese nella proprietà che si descrive, come accertato durante il sopralluogo effettuato in data 15/03/2024, alla presenza del nominato custode giudiziario e del proprietario, sono state realizzate in epoche diverse, utilizzando materiali differenti tra loro, alcuni manufatti edificati con struttura portante in muratura e tegole di copertura in cotto, altri con struttura formata da telaio metallico, travi e pilastri in ferro, utilizzando per la copertura lastre ondulate.

Le costruzioni che compongono il complesso edilizio in esame sono cinque stalle di altezza variabile, da mt. 3,20 a mt. 7,00, due tettoie di altezza mt. 4,50 e mt. 3,20, un deposito essiccatoio di altezza mt. 6,40, un silos alto mt. 10,80, un fabbricato con all'interno uno spogliatoio con servizi, locale pompe elettriche, locale frigo, sala mungitura e sala di attesa, oltre a silos orizzontali e vasca liquami, entrambi di altezza mt. 2,20.

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



Questi fabbricati, presenti sul mappale 299, sono precisamente rappresentati nella scheda catastale presentata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia in data 06/11/2018 e registrata al Prot. n. PV0082527, ed hanno superficie lorda complessiva pari a mq. **3.208,75³**.

La proprietà che si descrive comprende anche la particella individuata con il mappale 301, su cui sono state realizzate cinque tettoie, tutt'ora in pessimo stato di conservazione e già utilizzate per l'allevamento di suini: la superficie lorda di tali manufatti è di mq. **5.000,00⁴** circa, oltre a due vasche per lo smaltimento di liquami.

La consistenza della particella al mapp. 301 è precisamente rappresentata nel grafico planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia e registrato al Prot. n. PV0332735 in data 10/12/2008.

Come documentato nelle fotografie allegate, tali immobili attualmente sono utilizzati per l'attività di allevamento di bovini, ed alcuni hanno copertura in lastre di cemento amianto in pessime condizioni, che devono essere assolutamente bonificate.

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in parola, si trova all'interno del complesso edilizio denominato "Cascina Pavesa" 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: su questa pubblica strada, non asfaltata e priva delle urbanizzazioni necessarie, 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. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni
Fabbricati per l'uso agricolo al fg 33 mapp 299					
Stalle h. mt. 7,40	460,00	0,5	230,00	Est	Da sistemare
Tettoia h. mt. 4,50	130,00	0,3	39,00	Est	Da sistemare
Deposito h. mt. 6,00	100,00	0,5	50,00	Nord	Da sistemare
Stalla h. mt. 3,60	220,00	0,3	66,00	Nord	Da sistemare
Tettoia h.mt. 3,20	100,00	0,3	30,00	Sud	Da sistemare
Spogliatoi	38,00	1	38,00	Est	Da sistemare
Locale pompe	5,00	1	5,00	Est	Da sistemare
Locale frigo	22,50	1	22,50	Ovest	Da sistemare
Sala mungitura	109,00	1	109,00	Ovest	Da sistemare
Sala attesa	42,00	1	42,00	Nord	Da sistemare
Stalla h. mt. 5,50	326,00	0,3	97,80	Nord	Da sistemare
Stalla h. mt. 4,50	172,00	0,3	51,60	Nord	Da sistemare
Silos orizzontali	210,00	0,25	52,50	Nord	Da sistemare
Stalla h. mt. 7,00	1050,00	0,3	315,00	Nord	Da sistemare
Totale	2.984,00		1.148,40		

Caratteristiche descrittive:

Mapp. 299 - Stalla in muratura

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: non accertata.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante muratura e pilastri di mattoni, condizioni: da sistemare
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: a volta in mattoni, condizioni: da sistemare.
<i>Tetto (struttura):</i>	tipologia: tetto in pendenza, materiale: legno; condizioni: da sistemare.
<i>Copertura (struttura)</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: da sistemare.
<i>Gronda (struttura):</i>	tipologia: con travi ed assito in legno, condizioni: da sistemare.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura, rivestimento intonaco, condizioni: da sistemare.
<i>Pavimentazione (componente edilizia):</i>	tipologia: con soletta in cls , condizioni: da sistemare.

Mapp. 299 - Locale spogliatoio servizi locale mungitura.

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: non accertata.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante muratura in blocchi di cls, condizioni: sufficienti

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



Travi (struttura): materiale: in c.a., condizioni: sufficienti.
Tetto (struttura): tipologia: tetto in pendenza, materiale: travi in legno; condizioni: sufficienti.
Copertura (struttura) materiale: lastre ondulate, condizioni: sufficienti.
Impianto elettrico tipologia: esterno alla muratura, condizioni: da verificare la conformità alle
(componente edilizia): disposizioni di legge.

Mapp 299 - Tettoie e stalle con altezza variabile, da mt. 7,00 a mt. 3,20.

Fondazioni (struttura): tipologia: non accertata.
Pilastrini (componente edilizia): tipologia: con profilati in ferro, condizioni: sufficienti.
Pavimentazioni (componente edilizia): tipologia: con soletta in cls, condizioni: sufficienti.
Struttura portante tetto (componente edilizia): tipologia: con travi, travetti in ferro; condizioni: sufficienti.
Copertura (componente edilizia): tipologia: con lastre ondulate; condizioni: sufficienti.

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 i manufatti compresi sulle particelle al mapp 299 e 301, erano utilizzati dai proprietari per lo svolgimento della loro attività di allevamento bovini e produzione di latte: per queste quest'unità immobiliari non risultano contratti di locazione o scritture opponibili alla procedura.

Esternamente, il corpo di fabbrica indicato con la lettera "B1" nella planimetria che rappresenta la particella 299, ovvero una stalla con altezza mt. 7,40, realizzata in vecchia dta con murature e pilastri in mattoni, presentava esternamente un telaio metallico di sostegno alle strutture portanti.

Le tettoie presenti sul mappale 301, come risulta dalle fotografie allegate, anche attualmente utilizzate per il ricovero degli animali, hanno copertura in cemento amianto in pessimo stato di conservazione, alcune di esse sono collabenti e le per le altre è necessario procedere alla loro completa ristrutturazione.

L'accesso a questi beni immobili, uniti in un solo corpo, avviene a sud dalla strada Cascinino ed a nord dalla strada vicinale della Cantonina.

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

- 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

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



4.3.1 Iscrizioni:

Iscrizione d'ipoteca volontaria derivante da atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario redatto dal Xxxx. Xxxxx Xxxxxx, Notaio in Xxxxxxxx -Xx- in data XX/XX/XXXX Rep. n. 198612 e Racc. n. 21106 a favore di Banco BPM S.p.A. con sede in Milano, p.i.: 09722490969, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Staccata di Vigevano in data 02/09/2020 al Reg. Gen. n. 6819 e Reg. Part. n. 896 per un valore di € 1.500.000,00 (Euro unmilione cinquecentomila/00) a garanzia di un capitale versato per € 1.000.000,00 (Euro un milione/00), oltre interessi e spese.

L'ipoteca trascritta interessa anche l'intera e piena 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 59H12 F952M, e Sig. Xx Xxxx Xxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, riferendosi, tra gli altri, anche all'immobile in Comune di Tromello -Pv-, iscritti al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 299 cat. D/10 Cascina Pavesa n. 1 PT R.C. €. 9.866,74;
- fg. 33 mapp. 301 cat. D/10 Via Cascinino snc PT-1 R.C. €. 19.536,66.

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 ai Sigg. Xx Xxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e Xx Xxxx Xxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxx -Pv- 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- alla Cascina Pavesa con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 299 cat. D/10 Cascina Pavesa n. 1 PT R.C. €. 9.866,74;
- fg. 33 mapp. 301 cat. D/10 Via Cascinino snc PT-1 R.C. €. 19.536,66.

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità edilizia: **nessuna 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 Comune di Tromello, vista la rappresentazione grafica contenuta nelle schede catastali che rappresentano le unità immobiliari comprese nel presente Lotto sei, dettagliatamente, fg 33 mapp 299, unita alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Pavia in data 06/11/2018, registrata al Prot. n.

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



PV0082527, lo scrivente dichiara che i manufatti in esame sono stati edificati in data anteriore al 01/09/1967, alcuni in data successiva.

In merito alle cinque tettoie iscritta al NCEU del Comune di Tromello al fg 33 mapp. 301, che hanno la consistenza così come rappresentato nella scheda catastale allegata alla denuncia di Variazione presentata all'UTE di Pavia in data 10/12/2008 e registrato al Prot. n. PV0332735, lo scrivente dichiara che alcune delle tettoie sono collabenti e non più utilizzabili.

Per tali edifici non sono stati riscontrati difformità edilizie.

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: nessuna 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 complesso edilizio per lo svolgimento dell'attività di allevamento di bovini, per tutti i manufatti esistenti, stalle, tettoie silos, magazzini e depositi, edifici con il solo piano terra, non sono state accertate difformità.

Si precisa però che alcune tettoie all'interno della particella censita al NCEU del Comune di Tromello al fg. 33 mapp. 301, non sono attualmente utilizzabili in quanto collabenti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiale riferite alle due annualità precedenti:	€	0,00
Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile:	€	5.000,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario del bene immobile iscritto al NCEU del Comune di Tromello

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



foglio 33 mapp 299.

6.1.1 Xx Xxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della piena ed esclusiva proprietà, per quota pari a 1000/1000 dal 24/07/2008 alla data odierna.

Con atto di divisione redatto dal Dott. Xxxx Xxxxx, 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 Xxxxxxxx veniva assegnato, con il consenso degli altri comproprietari, Sig. Xx Xxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e Sig.ra Xx Xxxx Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx -Xx- XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, la piena ed esclusiva proprietà riferita agli immobili compresi nel complesso edilizio denominato "Cascina Pavesa", in Comune di Tromello -Pv-, tra cui anche quello oggetto della presente relazione, censito presso l'Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Territorio – al N.C.E.U. dello stesso Comune, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 299 cat. D/10 Cascina Pavesa n. 1 PT R.C. €. 9.866,74.

Attuale proprietario del bene immobile iscritto al NCEU del Comune di Tromello foglio 33 mapp 301.

6.1.2 Sig. Xx Xxxx Xxxxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX proprietario dell'intera quota, pari a 1000/1000, dal 04/02/2020 alla data odierna.

Con Decreto di Trasferimento immobili del Giudice del Tribunale di Pavia, in data 04/02/2020, registrato al numero 08/2020, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano -Pv- in data 17/02/2020 al Reg. Gen. 1096 e Reg. Part. 770, dalla "Xxxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxxx xxxxx Xxxxxxxx" con sede in Xxxxx c.f.: XXXXXXXXXXXX il Sig. Xx Xxxx Xxxxxxxx Xxxxxxxx, riceveva tra gli altri, anche la piena ed esclusiva proprietà della quota pari a 1/1, riferita agli immobili compresi nel complesso edilizio denominato "Cascina Pavesa", in Comune di Tromello -Pv-, iscritti presso l'Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Territorio – al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 301 cat. D/10 Via Cascinino snc PT-1 R.C. €. 19.536,66.

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili al NCEU del Comune di Tromello del foglio 33 mapp 299

6.2.1 Xx Xxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xx Xxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e Sig.ra Xx Xxxx Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx -Xx- XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, comproprietari, per pari quota, della piena ed esclusiva proprietà, pari a



1000/1000, dal 30/12/1991 al 24/07/2008.

- Per titoli anteriori al 01/01/2004.

6.3 Precedenti proprietari dei beni immobili al NCEU del Comune di Tromello del foglio 33 mapp 301

6.3.1 "Xxxxxxx XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX xxxxx XXXXXXXXXXX" con sede in Xxxxxxx c.f.: XXXXXXXXXXXX, titolare della piena ed intera quota di proprietà, pari a 1/3, insieme per l'intero, dal 19/02/2009 al 04/02/2020.

Con atto pubblico per fusione ed incorporazione di Società redatto dal Dott. XXXXXXXX XXXXXX, Notaio in Xxxxxxx -Xx-, in data 19/02/2009, al proprio Rep. n. 33949 e Racc. 10244, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano -Pv- in data 24/02/2009 al Reg. Gen. 1941 e Reg. Part. 1229, la Xxxxxxx XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX xxxxx XXXXXXXXXXX diveniva proprietaria, per incorporazione della Xxx. XXXXXXXX X.x.X. con sede in Xxxxxxx -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXX, della piena, intera ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, riferita agli immobili compresi nel complesso edilizio denominato "Cascina Pavesa", in Comune di Tromello -Pv-, censiti presso l'Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Territorio – al N.C.E.U. del Comune di Tromello con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 301 cat. D/10 Via Cascinino snc PT-1 R.C. €. 19.536,66.

6.4.1 Soc. XXXXXXXX X.x.X. con sede in Xxxxxxx -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXX, titolare dell'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000, dal 09/02/1979 al 19/02/2009.

Per titoli anteriori al 01/01/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del complesso edilizio in esame, in Comune di Tromello, che comprende fabbricati per lo svolgimento dell'attività agricola quali tettoie, silos, depositi, ripostigli ed immobili con caratteristiche residenziali, è avvenuta in parte in antica data e comunque prima del 01/09/1967, parte invece successivamente .

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

- Licenza Edilizia rilasciata in data 28/07/1975 registrata al Prot. n. 2047, riferito alla Pratica Edilizia n. 10/1975 alla Sig.ra Xxxxxxx XXXXXXXX per costruzione di n. 4 capannoni agricoli .
- Licenza Edilizia rilasciata in data 27/01/1977 registrata al Prot. n. 3298, riferito alla Pratica Edilizia n. 1/1977 all'Immobiliare Pavesa per costruzione di n. 1 capannone agricolo.
- Concessione Edilizia rilasciata in data 25/03/1987 registrata al Prot. n. 1786/1785 riferita alla Pratica Edilizia n. 16/1987, per la "Costruzione di bacini per raccolta di liquami dell'allevamento e recinzione".
- Autorizzazione in Sanatoria rilasciata in data 18/01/1990, registrata al Prot. n. 292

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



e n. 2/AUT/1990, all'Xxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxxx X.x.X.

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Tromello in data 19/12/2008, registrata al Prot. Gen. n. 0014149.

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 nel Lotto tre, 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.

In merito alle tettoie comprese nella particella a fg 33 mapp 301, poiché le strutture, attualmente, sono collabenti ed inutilizzabili, considerata anche la presenza di lastre in cemento amianto utilizzate per la copertura delle tettoie, lo scrivente procede alla valutazione di tali fabbricati a corpo e non a misura.

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 Fabbricati per allevamento bovini al fg 33 mapp 299	1.500,00	500,00,00	€ 750.000,00
N. 5 tettoie fatiscenti e vasche per dispersione liquami al fg 33 mapp 301	A corpo		€ 50.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo e per contratto di locazione in corso.	€	120.000,00
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:	€	0,00

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: €. **680.000,00**

Pavia, 20 aprile 2024

Il Perito

Allegati:

- Allegato 1: Atti di proprietà.
- Allegato 2: Estratto satellitare.
- Allegato 2 : Estratto NCT.
- Allegato 3: Visure catastali fg. 33 mapp. 299 e mapp. 301.
- Allegato 4: Schede catastali fg. 33 mapp. 299 e mapp. 301.
- Allegato 5 : Fotografie da 1 a 22.

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:

