

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 quattro -

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

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi



**Terreni per l'attività agricola
in Comune di Tromello ed in Comune di Garlasco -Pv-
- Lotto quattro -**

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 ai beni immobili costituiti da appezzamento di terreno formato da quattro particelle catastali per la coltivazione di cereali, nel tessuto agricolo comunale, periferico ed all'esterno del centro edificato, attualmente utilizzati per la produzione di mais, tutti pianeggianti, di forma irregolare, con buona possibilità di accesso e con diritti d'acqua, con superficie complessiva pari a ha 01.54.85, nel territorio del Comune Garlasco, nella Provincia di Pavia, a confine con il Comune di Tromello.

Dall'atto di pignoramento risulta che la proprietà sopra descritta, formata esclusivamente da terreni per lo svolgimento dell'attività agricola, s'identifica catastalmente con le unità immobiliari iscritte presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia, Servizio Territorio al N.C.T. dello stesso Comune come segue:

- fg. 19 mapp. 37 ha 00.14.29 semin. cl. 3 R.D. €. 4,80 R.A. €. 4,80;
- fg. 19 mapp. 38 ha 00.36.32 semin. cl. 3 R.D. €. 12,19 R.A. €. 12,19;
- fg. 19 mapp. 39 ha 00.13.62 semin. Irr. cl. 3 R.D. €. 4,57 R.A. €. 4,57;
- fg. 19 mapp. 40 ha 00.90.62 semin. Irr. cl. 2 R.D. €. 140,40 R.A. €. 63,18.

Coerenze dell'intera proprietà in corpo unico come da estratto della mappa NCT de Comune di Garlasco allegato:

a nord: fg 32 mapp 40 del Comune di Tromello, al punto A.3 di questa relazione;

ad est: mapp 36, e mapp 41;

a sud: particelle nel Comune di Tromello;

ovest: altre particelle nel Comune di Tromello;

All'Ufficio Territoriale della Provincia di Pavia, le unità immobiliari sopra descritte, sono correttamente intestate in capo al proprietario:

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

titolare della piena d intera proprietà riferita alla quota pari a 1000/1000.

A.2 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, riferita ai beni immobili in Comune di Tromello, posti sul confine che delimita questo Comune con quello di Garlasco, costituiti da appezzamento di terreno formato da tre particelle catastali, confinanti tra loro, utilizzati per lo svolgimento di attività agricola consistente nella coltivazione di prodotti cereali, posta all'interno del nel tessuto agricolo comunale, periferico ed all'esterno del centro edificato, per una superficie complessiva di 03.03.09, al momento del sopraluogo, effettuato dallo scrivente in data 15/03/2004, impiegati per la produzione di mais, tutti pianeggianti, di forma irregolare, con buona possibilità di accesso e con diritti d'acqua.

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi



Dall'atto di pignoramento risulta che la proprietà sopra descritta, formata esclusivamente da terreni per lo svolgimento dell'attività agricola, s'identifica catastalmente con le particelle immobiliari iscritte presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia, Servizio Territorio al N.C.T. dello stesso Comune di Tromello come segue:

- fg. 32 mapp. 34 risaia stabile cl. 2 ha. 00.89.92 R.D. € 132,35 R.A. € 51,08;
- fg. 32 mapp. 35 semin. irr. arb. cl. 4 ha. 01.75.57 R.D. € 194,95 R.A. € 145,089;
- fg. 32 mapp. 39 semin. irr. cl. 4 ha. 00.37.60 R.D. € 33,98 R.A. € 31,07.

Coerenze dell'intera proprietà in un solo corpo, per le particelle descritte in questo punto A.2, in Comune di Tromello, identificate al fg. 32 mappali 34 – 35 e 39, come da estratto della mappa NCT allegato:

a nord: mapp. 38;

ad est: mapp. li 38 e 42;

a sud: mapp. li 41 e 42;

ovest: strada di accesso.

All'Ufficio Territoriale della Provincia di Pavia, le unità immobiliari sopra descritte, sono correttamente intestate in capo al proprietario:

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

titolare del diritto per l'esclusiva, piena ed intera proprietà riferita alla quota pari a 1000/1000.

A.3 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 500/1000, riferita al bene immobile in Comune di Tromello, posto sul confine che delimita questo Comune con quello di Garlasco, costituito da una sola particella di terreno che si trova nelle immediate vicinanze delle particelle descritte al precedente punto A.2, quasi confinanti tra loro, utilizzata per lo svolgimento di attività agricola consistente nella coltivazione di prodotti cereali, posta all'interno del tessuto agricolo comunale, periferico ed all'esterno del centro edificato, per una superficie complessiva di ha 00.95.20.

Al momento del sopralluogo, effettuato dallo scrivente in data 15/03/2004, alla presenza del proprietario, impiegato per la produzione di mais, di forma irregolare, pianeggiante, con buona possibilità di accesso e con diritti d'acqua, per una superficie complessiva pari a ha 00.95.20, nel territorio del Comune Tromello.

Dall'atto di pignoramento risulta che la proprietà sopra descritta, formata esclusivamente da terreni per lo svolgimento dell'attività agricola, s'identifica catastalmente con le particelle immobiliari iscritte presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia, Servizio Territorio al N.C.T. dello stesso Comune come segue:

- fg. 32 mapp. 40 semin. irr. cl. 4 ha. 00.95.20 R.D. € 86,04 R.A. € 78,67.

Coerenze dell'intera proprietà in un solo corpo, per la particella descritta in questo punto A.3, in Comune di Tromello identificata al fg. 32 mappali 40, come da estratto della mappa NCT allegato:

a nord: mapp. li 41 e 42;

ad est: mapp 38;



a sud: beni in Comune di Garlasco tra cui il mapp al fg 19 mapp 37 descritto a punto A.1;
ovest: beni in Comune di Garlasco e strada di accesso.

All'Ufficio Territoriale della Provincia di Pavia, le unità immobiliari sopra descritte, sono correttamente intestate in capo al proprietario:

- Xxx. Xx Xxxx XXXXXXXX, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX;
- Xxx.xx XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX;

comproprietari per parti uguali del diritto riferito alla esclusiva, piena ed intera proprietà per la quota pari a 500/1000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare descritta oggetto di questa perizia valutativa comprende otto particelle di terreno, poste in prossimità del confine che delimita il territorio del Comune di Garlasco e quello di Tromello, per una superficie complessiva pari a ha. 05.53.14, tutti pianeggianti, con buona possibilità di accesso, con diritti di acqua ed utilizzati per la produzione agricola, tali particelle di terreno pur non formando un unico appezzamento, sono vicine tra loro e si trovano in parte in Comune di Garlasco ed in parte nel Comune di Tromello.

Si precisa che il bene immobile che si descrive viene trasferito per una superficie di ha. 00.95.20 per la quota di comproprietà indivisa pari a 500/1000 e per una superficie di ha. 04.57.94 per la piena ed esclusiva quota di proprietà pari a 1000/1000.

Gli immobili sono facilmente raggiungibili dalle strade esistenti, ubicati nella medesima zona del territorio comunale, tutti pianeggianti, livellati e con buona struttura, all'interno di un tessuto agricolo che caratterizza la zona rurale in cui si trovano.

Le particelle di terreno inserite nel presente procedimento sono evidenziate negli estratti di mappa NCT allegati alla presente relazione.

Tali appezzamenti si trovano in posizione equidistante tra il centro edificato del Comune di Garlasco e quello di Tromello, sono completamente liberi ed hanno vocazione esclusivamente agricola, facilmente raggiungibili utilizzando le strade vicinali ed interpoderali esistenti, garantendo, oltre ad un agevole accesso, anche un buon collegamento con i fabbricati agricoli compresi in questa relazione e la strada provinciale 596.

Le colture praticate nei terreni di questa particolare zona agricola sono prevalentemente quelle del riso e del mais, favorite dalla buona esposizione e dalla presenza di numerose diramazioni di cavi irrigui e canali che forniscono l'acqua necessaria.

La natura e la qualità dei terreni esaminati ed individuati con le particelle elencate in precedenza, è di tipo omogenea e simile, pregiata per il tipo di coltura attualmente praticata, con possibilità di produzioni agricole alternative.

Dalle fotografie allegate e dalle mappe catastali unite, tutte le particelle di cui si tratta risultano facilmente individuabili ed è possibile determinare l'esatta consistenza stabilendo con precisione i confini che dovranno essere accertati successivamente.

Caratteristiche della zona: tessuto agricolo del Comune di Garlasco e 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

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi



appezzamenti con le pubbliche strade.

Garlasco è un comune di 10.000 abitanti e Tromello ha una popolazione di 3.500 abitanti, e si trovano nella Lomellina centro-orientale, il primo sulla riva sinistra del Terdoppio, il secondo su quella destra, non lontano dal terrazzamento della valle del Ticino, in prossimità della strada statale n. 596 dei Cairoli che collega Pavia a Vercelli. Il territorio di questi comuni sono inclusi nel parco naturale lombardo della Valle del Ticino ed il territorio ha una vocazione prevalentemente agricola con terreni irrigabili per allagamento, basata sulla coltivazione del riso e sull'allevamento, con buona presenza di attività industriali e artigianali legata al settore calzaturiero e meccanico oltre alle numerose commerciali all'ingrosso ed al dettaglio.

Principali distanze dai centri urbani: Milano (Km. 38), Vercelli (km. 42), Pavia (km. 18), Vigevano (Km. 13).

Principali collegamenti pubblici: autostrada A7 Mi-Ge (Km. 6), autostrada A26 Ge-Gravellona Toce (km. 36), A21 To-Pc-Bs (Km. 25), Stazione Ferroviaria Vc-Pv (Km. 4), Aeroporto Milano Linate (Km. 39), Aeroporto Milano Malpensa (Km. 51).

Nelle vicinanze dell'immobile che si descrive, ci sono principalmente attività agricole, mentre nel centro urbano dei vicini comuni di Tromello e Garlasco ci sono negozi al dettaglio e per la grande distribuzione (sufficiente), farmacia (sufficiente), ufficio postale e banche (sufficiente), scuola dell'infanzia e primaria (sufficiente), parchi e giardini (sufficiente).

Comune	Foglio	Mapp.	Superficie ha	Qualità	CI	R.D.€.	R.A.€.
Garlasco	19	37	00.14.29	Semin.	3	4,80	4,80
Garlasco	19	38	00.36.32	Semin.	3	12,19	12,19
Garlasco	19	39	00.13.62	Semin. Irr.	3	4,57	4,57
Garlasco	19	40	00.90.62	Semin. Irr.	2	140,40	63,18
Tromello	32	34	00.89.92	Risaia Stabile	2	132,35	51,08
Tromello	32	35	01.75.57	Semin. Irr. Arb.	4	194,95	145,08
Tromello	32	39	00.37.60	Semin. Irr.	4	33,98	31,07
Tromello	32	40	00.95.20	Semin. Ir.	4	86,04	76,67
Totale			05.53.14				

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 gli immobili erano utilizzati per lo svolgimento dell'attività agricola, impiegati per la produzione cerealicola annuale: per queste unità immobiliari non risultano contratti di locazione o scritture opponibili alla presente procedura.

L'accesso a questi beni immobili avviene dalle strade interpoderali esistenti.

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**

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi



- 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

- 4.3.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione d'ipoteca volontaria derivante da atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario redatto dal Dott. Xxxxx Xxxxx, Notaio in Xxxxxxxx -Xx- in data 30/0/2020 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 Xxx Xxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, e si riferisce, tra gli altri, anche agli immobili in Comune di Tromello -Pv-, iscritti al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 32 mapp. 34 risaia stabile cl. 2 ha. 00.89.92 R.D. € 132,35 R.A. € 51,08;
- fg. 32 mapp. 35 semin. irr. arb. cl. 4 ha. 01.75.57 R.D. € 194,95 R.A. € 145,089;
- fg. 32 mapp. 39 semin. irr. cl. 4 ha. 00.37.60 R.D. € 33,98 R.A. € 31,07.

- 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 Xxx Xxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxx -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.T. del Comune di Garlasco -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 19 mapp. 37 ha 00.14.29 semin. cl. 3 R.D. € 4,80 R.A. € 4,80;
- fg. 19 mapp. 38 ha 00.36.32 semin. cl. 3 R.D. € 12,19 R.A. € 12,19;
- fg. 19 mapp. 39 ha 00.13.62 semin. Irr. cl. 3 R.D. € 4,57 R.A. € 4,57;
- fg. 19 mapp. 40 ha 00.90.62 semin. Irr. cl. 2 R.D. € 140,40 R.A. € 63,18;

comprendendo anche gli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi



di Pavia al N.C.T. del Comune di Tromello -Pv- , intestati allo stesso proprietario, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 32 mapp. 34 risaia stabile cl. 2 ha. 00.89.92 R.D. € 132,35 R.A. € 51,08;
- fg. 32 mapp. 35 semin. irr. arb. cl. 4 ha. 01.75.57 R.D. € 194,95 R.A. € 145,089;
- fg. 32 mapp. 39 semin. irr. cl. 4 ha. 00.37.60 R.D. € 33,98 R.A. € 31,07.

Inoltre il citato pignoramento è trascritto sul diritto della piena ed esclusiva quota di proprietà, pari a 500/1000, intestata al Sig. Xx Xxxx XXXXXXXX, nato a XXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXXXe si riferisce, tra gli altri, anche all'immobile iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.T. del Comune di Tromello -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 32 mapp. 40 semin. irr. cl. 4 ha. 00.95.20 R.D. € 86,04 R.A. € 78,67.

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità edilizia: *nessuna difformità.*

In seguito al sopralluogo effettuato in località, presa visione delle particelle sopra descritte ed oggetto nella presente valutazione, non sono state riscontrate opere edili che richiedono il rilascio di provvedimenti autorizzativi comunali.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Garlasco -Pv- e quello di Tromello, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a nome degli attuali o dei precedenti proprietari.

4.4.2. Conformità urbanistico: *nessuna difformità.*

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Garlasco, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n 8 del 20/04/2016, approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 11/04/2017, pubblicato sul B.U.R.L. n. 21 del 24/05/2017, con Variante al P.G.T. adottato con Delibero del Consiglio Comunella n. 35 del 27/07/2023, come risulta del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, l'immobile in oggetto si trova all'esterno del perimetro del "Centro edificato" ed è ricompreso nella "Zona G2 – Zona di pianura irrigua a preminente vocazione agricola".

Si precisa che una parte delle particelle al mapp. 38 e mapp. 40 si trovano all'interno della fascia di rispetto all'elettrodotto.

La funzione agricola per le particelle in esame, 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.*

Le particelle che formano l'appezzamento di terreno in esame sono iscritte, per una parte, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale – Territorio della Provincia di Pavia, al N.C.T. Comune di Garlasco -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 19 mapp. 37 ha 00.14.29 semin. cl. 3 R.D. € 4,80 R.A. € 4,80;



- fg. 19 mapp. 38 ha 00.36.32 semin. cl. 3 R.D. € 12,19 R.A. € 12,19;
- fg. 19 mapp. 39 ha 00.13.62 semin. cl. 3 R.D. € 4,57 R.A. € 4,57;
- fg. 19 mapp. 40 ha 00.90.62 semin. cl. 2 R.D. € 140,40 R.A. € 63,18;

per un'altra parte risultano iscritti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale – Territorio della Provincia di Pavia, al N.C.T. Comune di Tomello -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 32 mapp. 34 risaia stabile cl. 2 ha. 00.89.92 R.D. € 132,35 R.A. € 51,08;
- fg. 32 mapp. 35 semin. irr. arb. cl. 4 ha. 01.75.57 R.D. € 194,95 R.A. € 145,089;
- fg. 32 mapp. 39 semin. irr. cl. 4 ha. 00.37.60 R.D. € 33,98 R.A. € 31,07;

ed infine anche l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale – Territorio della Provincia di Pavia, al N.C.T. Comune di Tomello -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 32 mapp. 40 semin. irr. cl. 4 ha. 00.95.20 R.D. € 86,04 R.A. € 78,67.

Come risulta dalle visure catastali allegate, i beni immobili sopra descritti al punto A.1 e A.2, sono correttamente intestati in capo al proprietario:

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

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

invece, il bene immobile sopra descritto al punto A.3 è correttamente intestato in capo ai proprietari:

- Sig. Xx Xxxx XXXXXXXXXXX, nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX;
- Xxx.xx Xxxxxxx Xxxxxxx, nata a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX;

comproprietari per parti uguali del diritto riferito alla esclusiva, piena ed intera proprietà per la quota pari a 500/1000.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario dei beni immobili al NCT del Comune di Garlasco al foglio 19 mapp 37, mapp. 38, mapp. 39 e mapp 40.

6.1.1 Sig. Xx Xxxx Xxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della piena ed intera quota di proprietà, pari a 1000/1000, dal 21/02/2020 alla data odierna.

Con atto pubblico di compravendita redatto dal Dott. Xxxxx Xxxxxx, Notaio in Xxxxxxx -Xx-, in data 21/02/2020, al proprio Rep. n. 198163 e Racc. 20746, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vigevano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio –



Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano -Pv- in data 10/03/2020 al Reg. Gen. 1897 e Reg. Part. 1334, il Sig. Xx Xxxxxx Xxxxxxxx acquistava dalla Soc. "XXX Xxxxxxxx X.x.X." con sede in Xxxxxx p.i.: XXXXXXXXXXXX, la piena ed esclusiva proprietà della quota pari a 1/1, riferita agli immobili compresi nel Comune di Garlasco -Pv-, appezzamento di terreno agricolo costituito dalle particelle iscritte presso l'Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Territorio – al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 19 mapp. 37 ha 00.14.29 semin. cl. 3 R.D. €. 4,80 R.A. €. 4,80;
- fg. 19 mapp. 38 ha 00.36.32 semin. cl. 3 R.D. €. 12,19 R.A. €. 12,19;
- fg. 19 mapp. 39 ha 00.13.62 semin. cl. 3 R.D. €. 4,57 R.A. €. 4,57;
- fg. 19 mapp. 40 ha 00.90.62 semin. cl. 2 R.D. €. 140,40 R.A. €. 63,18.

Attuale proprietario dei beni immobili al NCT del Comune di Tromello al foglio 32 mapp 34, mapp. 35 e mapp. 39.

6.1.2 Sig. Xx Xxxx Xxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della piena ed intera quota di proprietà, 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 "Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxxx xxxxx Xxxxxxxx" con sede in Xxxxxx c.f.: XXXXXXXXXXXX il Sig. Xx Xxxx Xxxxxx Xxxxxxxx, riceveva tra gli altri, anche la piena ed esclusiva proprietà della quota pari a 1/1, riferita agli immobili compresi in Comune di Tromello -Pv-, iscritti presso l'Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Territorio – al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 32 mapp. 34 risaia stabile cl. 2 ha. 00.89.92 R.D.€ 132,35 R.A. € 51,08;
- fg. 32 mapp. 35 semin. irr. arb. cl. 4 ha. 01.75.57 R.D. €. 194,95 R.A. €. 145,089;
- fg. 32 mapp. 39 semin. irr. cl. 4 ha. 00.37.60 R.D. €. 33,98 R.A. €. 31,07.

Attuali proprietari del bene immobile al NCT del Comune di Tromello al foglio 32 mapp 40.

6.1.3 Sig. Xx Xxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX e Xxx.xx Xxxxxx Xxxxxxxx, nata a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX comproprietari per pari quota indivisa, di 500/1000 ciascuno, da 19/06/2008 alla data odierna.

Con atto pubblico di compravendita redatto dal Dott. Xxxx Xxxxx, Notaio in Xxxxxx -Xx-, in data 19/06/2008, al proprio Rep. n. 100764 e Racc. 27287, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vigevano, in data 16/07/2008 al n. 4029 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano -Pv- in data 16/07/2008 al Reg. Gen. 8837 e



Reg. Part. 5755, il Sig. Xxxxxx Xxxxxxx, nato a Xxxxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXX XXXX vendeva ai Sigg. Xx Xxx Xxxxxxxx e Xxxxxx Xxxxxxx, coniugi in regime di separazione dei beni, che acquistavano per parti uguali ed indivise, la piena ed esclusiva proprietà della quota pari a 1/1, riferita all'appezzamento di terreno agricolo compreso nel Comune di Tromello -Pv-, costituito da una particella iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Territorio – al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 32 mapp. 40 semin. irr. cl. 4 ha. 00.95.20 R.D. €. 86,04 R.A. €. 78,67.

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili al NCT del Comune di Garlasco al foglio 19 mapp 37, mapp. 38, mapp. 39 e mapp 40.

6.2.1 Soc. "XXX Xxxxxxxx X.x.X." con sede in Xxxxxxx p.i.: XXXXXXXXXXXX proprietaria per quote indivise ed insieme per l'intera quota, dal 05/02/2009 al 07/02/2020.

Con atto di scissione redatto dal Dott. Xxxxxx Xxxxxxxx, Notaio in Xxxxxxxx -Xx-, in data 05/02/2009, al proprio Rep. n. 96566 e Racc. 10589, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano -Pv- in data 27/02/2009 al Reg. Gen. 2114 e Reg. Part. 1289, alla "Xxx. XXX Xxxxxxxx X.x.X." veniva ceduto, dalla Xxxxx "XXX X.x.X." con sede in Xxxxxx -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXX, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile compreso nel territorio agricolo del Comune di Garlasco -Pv-, appezzamento di terreno formato da più particelle iscritte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Territorio – al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 19 mapp. 37 ha 00.14.29 semin. cl. 3 R.D. €. 4,80 R.A. €. 4,80;
- fg. 19 mapp. 38 ha 00.36.32 semin. cl. 3 R.D. €. 12,19 R.A. €. 12,19;
- fg. 19 mapp. 39 ha 00.13.62 semin. cl. 3 R.D. €. 4,57 R.A. €. 4,57;
- fg. 19 mapp. 40 ha 00.90.62 semin. cl. 2 R.D. €. 140,40 R.A. €. 63,18.

6.2.2 Soc. "XXX X.x.X." con sede in Xxxxxx -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXX, proprietaria dell'intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 dal 07/11/2003 al 05/02/2009.

Per titoli anteriori al 01/01/2004.

Precedenti proprietari dei beni immobili al NCT del Comune di Tromello al foglio 32 mapp 34, mapp. 35 e mapp. 39.

6.2.3 Società Xxxxxxxx Xxxxxxxx xxxxx Xxxxxxxx" con sede in Xxxxxx 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 Xxxxxx -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 Società Xxxxxxxx Xxxxxxxx della Xxxxxxxx



diveniva proprietaria, per incorporazione della Soc. XXXXXXXX X.x.X. con sede in XXXXXXXX -Xx- c.f.: XXXXXXXXXXXX, della piena, intera ed esclusiva quota di proprietà, pari a 1000/1000, riferita agli immobili compresi territorio agricolo del 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. 32 mapp. 34 risaia stabile cl. 2 ha. 00.89.92 R.D. € 132,35 R.A. € 51,08;
- fg. 32 mapp. 35 semin. irr. arb. cl. 4 ha. 01.75.57 R.D. € 194,95 R.A. € 145,089;
- fg. 32 mapp. 39 semin. irr. cl. 4 ha. 00.37.60 R.D. € 33,98 R.A. € 31,07.

6.2.4 Soc. XXXXXXXX X.x.X. con sede in XXXXXXXX -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.

Precedente proprietario del bene immobile al NCT del Comune di Tromello al foglio 32 mapp 40.

6.2.5 Sig. XXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare dell'intera proprietà per 1000/1000, dal 09/04/1998 al 19/06/2008.

Per titoli anteriori al 01/01/2024.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In seguito al sopralluogo effettuato in località, presa visione delle particelle sopra descritte ed oggetto nella presente valutazione, non sono state riscontrate opere edili che richiedono il rilascio di provvedimenti autorizzativi comunale.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Garlasco -Pv- e di Tromello -Pv-, non ci sono procedimenti amministrativi in corso 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 quattro, 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 Garlasco e di Tromello, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia, che inseriscono i beni immobili in parola nella zona agricola, codice di zona R1 e microzona catastale 1 del Comune di Garlasco e del Comune di Tromello.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Garlasco - Terreno agricolo formato da quattro particelle - quota 1000/100	15.485	3,00	€ 46.455,00
A.2 Tromello - Terreno agricolo formato da tre particelle quota 1000/1000	30.309	3,00	€ 90.927,00
A.3 Tromello - Terreno agricolo formato da una sola particella quota 500/1000	9.520	1,50	€ 14.280,00

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.	€	0,00
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: € 151.662,00

Pavia, 20 aprile 2024

Il Perito

Allegati:

- Allegato 1: Atto di proprietà
- Allegato 2: Estratto satellitare.
- Allegato 3: Estratto NCT

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito: Arch. Massimo Bruggi



- Allegato 4: Visure catastali fg. 33 mapp. 70 sub 1; fg. 33 mapp. 173; fg. 33 mapp. 314; fg. 33 mapp. 317; fg. 33 mapp. 310.
- Allegato 5: Fotografie da 1 a 6.

