

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 sei -

*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:



**Appezamento di terreno per lo svolgimento di attività agricola
in Comune di Tromello -Pv-
- Lotto sei -**

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 dal bene immobile composto da appezzamento di terreno formato da dodici 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, 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, per una superficie complessiva pari a ha 12.76.14, nel territorio del Comune Tromello, in prossimità dell'azienda Agricola già denominata "Cascina Pavesa", in Via Cascinino SNC. Dall'atto di pignoramento risulta che la proprietà sopra descritta, formata esclusivamente da porzioni di terreno 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. 33 mapp. 1 ha 00.88.81 semin. Irr. cl. 5 R.D. €. 64,21 R.A. €. 68,80;
- fg. 33 mapp. 6 ha 00.43.33 semin. Irr. cl. 6 R.D. €. 26,85 R.A. €. 33,57
- fg. 33 mapp. 7 ha 00.36.04 bosco alto cl. U R.D. €. 6,51 R.A. €. 0,90;
- fg. 33 mapp. 166 ha 06.20.67 semin. cl. 5 R.D. €. 448,77 R.A. €. 480,82;
- fg. 33 mapp. 167 ha 01.41.43 semin. Irr. cl. 6 R.D. €. 86,75 R.A. €. 109,56;
- fg. 33 mapp. 178 ha 00.11.47 semin. Irr. cl. 3 R.D. €. 5,92 R.A. €. 5,93;
- fg. 33 mapp. 179 ha 0.03.05 risaia stabile cl. 2 R.D. €. 4,49 €. 1,73;
- fg. 33 mapp. 180 ha 00.01.41 area rurale;
- fg. 33 mapp. 181 ha 00.31.38 seminativo cl. 3 R.D. €. 16,21 R.A. €. 14,59;
- fg. 33 mapp. 182 ha 00.03.69 semin. Irr. cl. 3 R.D. €. 4,10 €. 3,43;
- fg. 33 mapp. 183 ha 00.87.36 semin. Irr. cl. 5 R.D. €. 63,16 €. 67,68;
- fg. 33 mapp. 184 ha 02.07.56 risaia stabile cl. 2 R.D. €. 219,69 €. 117,88.

Coerenze dell'intera proprietà in corpo unico per i mappali 1- 6 - 7 - 166 e 167, come da estratto della mappa NCT allegato:

a nord: mapp 160 - 138 - 2 - 125 - 4 - 141 - 142 - 5 e 8;

ad est: mapp 9 e 10;

a sud: strada vicinale della Cantonina;

ovest: cavo irriguo.

Coerenze dell'intera proprietà in corpo unico per i mappali 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 e 184, come da estratto della mappa NCT allegato:

a nord: strada vicinale della Cantonina;

ad est: mapp 301 - 293 e 170;

a sud: mapp 293 - 295 - 173 - 311 - 310 - 309 - 308 - 170 e 74

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



a ovest: cavo irriguo

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 Xxxxx 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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare che si descrive, oggetto della presente perizia valutativa, si riferisce alla piena, esclusiva ed intera quota di proprietà, pari a 1000/1000 composta complessivamente dodici particelle di terreno, tutte al fg 33, in un unico corpo, con all'intero parte della strada vicinale, da cui si accede, denominata della Cantonina.

L'appezzamento di terreno in esame ha una superficie complessiva di ha. 12.76.14 ed è posta all'interno della zona agricola, in prossimità del complesso edilizio già denominato "Cascina Pavesa", in Comune di Tromello.

Tute le particelle che compongono l'appezzamento sono pianeggianti, livellate e con buona struttura, all'interno di un tessuto agricolo che caratterizza la zona rurale in cui si trovano, con buona possibilità di accesso, facilmente raggiungibili dalle strade esistenti, con diritti di acqua ed utilizzate per la produzione agricola, tali particelle di terreno formano un unico appezzamento e si trovano tutte nel territorio comunale di Tromello.

Le particelle di terreno inserite nel presente procedimento sono evidenziate nell'estratto di mappa NCT allegato alla presente relazione.

Tale appezzamento è completamente libero da costruzioni o manufatti in genere ed ha vocazione esclusivamente agricola, si raggiunge utilizzando le strade vicinali ed interpoderali esistenti, e le servitù di passaggio così come fino ad oggi praticate, che garantisco un agevole accesso ed un buon collegamento con la Via Cascinino, dove si trovano i fabbricati per l'uso agricolo del complesso edilizio già denominato "Cascina Pavesa", 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 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.

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



Tromello è un Comune della Provincia di Pavia, in Lombardia, nella Lomellina centrale sulla riva destra del torrente Terdoppio, in prossimità della strada statale n. 596 dei Cairoli che collega Pavia a Vercelli: il Comune ha una popolazione di circa 3.500. Il territorio del comune è incluso 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.

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 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.€.
Tromello	33	1	00.88.81	Semi. Irr.	5	64,21	68,80
Tromello	33	6	00.43.33	Semin. Irr.	6	26,85	33,57
Tromello	33	7	00.36.04	Bosco alto	U	6,51	0,93
Tromello	33	166	06.20.67	Semin. Ir.	5	448,77	480,82
Tromello	33	167	01.41.43	Semin. Ir.	6	87,65	109,56
Tromello	33	178	00.11.47	Seminativo	3	5,92	5,33
Tromello	33	179	00.03.05	Risaia Stab.	2	4,49	1,73
Tromello	33	180	00.01.41	Aerea rurale	-	-	-
Tromello	33	181	00.31.38	Seminativo	3	16,21	14,59
Tromello	33	182	00.03.69	Semin. Irr.	3	4,10	3,43
Tromello	33	183	00.87.36	Semin. Irr.	5	63,16	67,68
Tromello	33	184	02.07.50	Risaia Stab.	2	219,69	117,88
Totale			12.76.14				

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**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento: **Nessuno**

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. Xxxx Xxxxx, Notaio in Xxxxxxx -Xx- in data 30/09/2020 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 02/10/2020 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 Xxxxxxx, nato a Xxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, riferendosi, 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. 33 mapp. 1 ha 00.88.81 semin. Irr. cl. 5 R.D. €. 64,21 R.A. €. 68,80;
- fg. 33 mapp. 6 ha 00.43.33 semin. Irr. cl. 6 R.D. €. 26,85 R.A. €. 33,57
- fg. 33 mapp. 7 ha 00.36.04 bosco alto cl. U R.D. €. 6,51 R.A. €. 0,90;
- fg. 33 mapp. 166 ha 06.20.67 semin. cl. 5 R.D. €. 448,77 R.A. €. 480,82;
- fg. 33 mapp. 167 ha 01.41.43 semin. Irr. cl. 6 R.D. €. 86,75 R.A. €. 109,56;
- fg. 33 mapp. 179 ha 0.03.05 risaia stabile cl. 2 R.D. €. 4,49 €. 1,73;
- fg. 33 mapp. 180 ha 00.01.41 area rurale;
- fg. 33 mapp. 181 ha 00.31.38 seminativo cl. 3 R.D. €. 16,21 R.A. €. 14,59;
- fg. 33 mapp. 182 ha 00.03.69 semin. Irr. cl. 3 R.D. €. 4,10 €. 3,43;
- fg. 33 mapp. 183 ha 00.87.36 semin. Irr. cl. 5 R.D. €. 63,16 €. 67,68;
- fg. 33 mapp. 184 ha 02.07.56 risaia stabile cl. 2 R.D. €. 219,69 €. 117,88.

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

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



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 Xxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxx il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, e si riferisce, tra gli altri, anche agli immobili iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia al N.C.T. del Comune di Tromello -Pv- con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 1 ha 00.88.81 semin. Irr. cl. 5 R.D. €. 64,21 R.A. €. 68,80;
- fg. 33 mapp. 6 ha 00.43.33 semin. Irr. cl. 6 R.D. €. 26,85 R.A. €. 33,57
- fg. 33 mapp. 7 ha 00.36.04 bosco alto cl. U R.D. €. 6,51 R.A. €. 0,90;
- fg. 33 mapp. 166 ha 06.20.67 semin. cl. 5 R.D. €. 448,77 R.A. €. 480,82;
- fg. 33 mapp. 167 ha 01.41.43 semin. Irr. cl. 6 R.D. €. 86,75 R.A. €. 109,56;
- fg. 33 mapp. 178 ha 00.11.47 semin. Irr. cl. 3 R.D. €. 5,92 R.A. €. 5,93;
- fg. 33 mapp. 179 ha 0.03.05 risaia stabile cl. 2 R.D. €. 4,49 €. 1,73;
- fg. 33 mapp. 180 ha 00.01.41 area rurale;
- fg. 33 mapp. 181 ha 00.31.38 seminativo cl. 3 R.D. €. 16,21 R.A. €. 14,59;
- fg. 33 mapp. 182 ha 00.03.69 semin. Irr. cl. 3 R.D. €. 4,10 €. 3,43;
- fg. 33 mapp. 183 ha 00.87.36 semin. Irr. cl. 5 R.D. €. 63,16 €. 67,68;
- fg. 33 mapp. 184 ha 02.07.56 risaia stabile cl. 2 R.D. €. 219,69 €. 117,88.

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 Tromello -Pv-, 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 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.**

Le particelle che formano l'appezzamento di terreno in esame sono iscritte presso



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

- fg. 33 mapp. 1 ha 00.88.81 semin. Irr. cl. 5 R.D. €. 64,21 R.A. €. 68,80;
- fg. 33 mapp. 6 ha 00.43.33 semin. Irr. cl. 6 R.D. €. 26,85 R.A. €. 33,57
- fg. 33 mapp. 7 ha 00.36.04 bosco alto cl. U R.D. €. 6,51 R.A. €. 0,90;
- fg. 33 mapp. 166 ha 06.20.67 semin. cl. 5 R.D. €. 448,77 R.A. €. 480,82;
- fg. 33 mapp. 167 ha 01.41.43 semin. Irr. cl. 6 R.D. €. 86,75 R.A. €. 109,56;
- fg. 33 mapp. 178 ha 00.11.47 semin. Irr. cl. 3 R.D. €. 5,92 R.A. €. 5,93;
- fg. 33 mapp. 179 ha 0.03.05 risaia stabile cl. 2 R.D. €. 4,49 €. 1,73;
- fg. 33 mapp. 180 ha 00.01.41 area rurale;
- fg. 33 mapp. 181 ha 00.31.38 seminativo cl. 3 R.D. €. 16,21 R.A. €. 14,59;
- fg. 33 mapp. 182 ha 00.03.69 semin. Irr. cl. 3 R.D. €. 4,10 €. 3,43;
- fg. 33 mapp. 183 ha 00.87.36 semin. Irr. cl. 5 R.D. €. 63,16 €. 67,68;
- fg. 33 mapp. 184 ha 02.07.56 risaia stabile cl. 2 R.D. €. 219,69 €. 117,88.

Come risulta dalle visure catastali allegate, i beni immobili sopra descritti, sono correttamente intestati in capo al proprietario:

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

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

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 mappali 1 - 6 - 7 - 166 - 167.

6.1.1 Sig. Xx Xxxx Xxxxxx 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.

In forza del Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Pavia in data 04/02/2020 al Prot. n. 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, il sig. La Rosa Enrico Giuseppe, riceveva, dalla Xxxxxx Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx xxxxx Xxxxxxxx, con sede in Xxxxxx - Xx-, c.f.: XXXXXXXXXXXX, la piena ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000 riferita all'appezzamento di terreno agricolo, che si trova in prossimità del complesso edilizio già denominato "Cascina Pavesa", in Comune di Tromello - Pv-, formato da una particella catastale che si identifica presso l'Ufficio Provinciale di Pavia – Sezione Territorio – al N.C.T. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 33 mapp. 1 ha 00.88.81 semin. Irr. cl. 5 R.D. €. 64,21 R.A. €. 68,80;

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:



- fg. 33 mapp. 6 ha 00.43.33 semin. Irr. cl. 6 R.D. €. 26,85 R.A. €. 33,57
- fg. 33 mapp. 7 ha 00.36.04 bosco alto cl. U R.D. €. 6,51 R.A. €. 0,90;
- fg. 33 mapp. 166 ha 06.20.67 semin. cl. 5 R.D. €. 448,77 R.A. €. 480,82;
- fg. 33 mapp. 167 ha 01.41.43 semin. Irr. cl. 6 R.D. €. 86,75 R.A. €. 109,56.

Attuale proprietario dei mappali 178 – 179 – 180 – 182 – 183 e 184.

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 25/09/2018 alla data odierna.

Con atto pubblico di compravendita redatto dal Dott. Xxxxx Xxxxx, Notaio in Xxxxxxx -Xx-, in data 25/09/2018, al proprio Rep. n. 196696 e Racc. 19670, 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 10/10/2018 al Reg. Gen. 8607 e Reg. Part. 5803, il Sig. Xx Xxxxx XXXXXXX acquistava dai Sigg. Xx Xxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxx il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xx Xxxx Xxxxxx, nata a Xxxxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xx Xxxx Xxxxxx, nato a Xxxxx il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, la piena ed esclusiva proprietà della quota pari a 1/1, riferita agli immobili compresi nel Comune di Tromello -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. 33 mapp. 178 ha 00.11.47 semin. Irr. cl. 3 R.D. €. 5,92 R.A. €. 5,93;
- fg. 33 mapp. 179 ha 0.03.05 risaia stabile cl. 2 R.D. €. 4,49 €. 1,73;
- fg. 33 mapp. 180 ha 00.01.41 area rurale;
- fg. 33 mapp. 181 ha 00.31.38 seminativo cl. 3 R.D. €. 16,21 R.A. €. 14,59;
- fg. 33 mapp. 182 ha 00.03.69 semin. Irr. cl. 3 R.D. €. 4,10 €. 3,43;
- fg. 33 mapp. 183 ha 00.87.36 semin. Irr. cl. 5 R.D. €. 63,16 €. 67,68;
- fg. 33 mapp. 184 ha 02.07.56 risaia stabile cl. 2 R.D. €. 219,69 €. 117,88.

6.2 Precedenti proprietari dei mappali 1 - 6 - 7 - 166 - 167.

6.2.1 Società "XXXXXXXXXX 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 Xxxxxx -Xx-, in data XX/XX/XXXX, 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 XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX xxxxx XXXXXXXXXXX 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. 33 mapp. 1 ha 00.88.81 semin. Irr. cl. 5 R.D. €. 64,21 R.A. €. 68,80;
- fg. 33 mapp. 6 ha 00.43.33 semin. Irr. cl. 6 R.D. €. 26,85 R.A. €. 33,57
- fg. 33 mapp. 7 ha 00.36.04 bosco alto cl. U R.D. €. 6,51 R.A. €. 0,90;
- fg. 33 mapp. 166 ha 06.20.67 semin. cl. 5 R.D. €. 448,77 R.A. €. 480,82;
- fg. 33 mapp. 167 ha 01.41.43 semin. Irr. cl. 6 R.D. €. 86,75 R.A. €. 109,56.

6.2.2 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.

Precedenti proprietari dei mappali 178 – 179 – 180 – 182 – 183 e 184.

6.2.3 *Sigg. Xx Xxxx Xxxxxxxx*, nato a *Xxxxxx* il *XX/XX/XXXX*, c.f.: *XXX XXX XXXXX XXXXX*, *Xx Xxxx Xxxx Xxxxxx*, nata a *Xxxxxxxx -Xx-* 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*, titolari ciascuno della quota indivisa pari a 1/3 ed insieme per l'intero, pari a 1000/1000, dal 31/12/1991 al 25/09/2018.

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 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 sei, 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 nella zona agricola, 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 Tromello - Appezamento di terreno agricolo formato da dodici particelle catastali quota di proprietà 1000/1000	127.614	3,00	€ 382.842,00

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:	€	382.842,00
--	---	------------

Pavia, 20 aprile 2024

Il Perito
Arch. Massimo Bruggi

Allegati:

- Allegato 1: Atti di proprietà
- Allegato 2: Estratto satellitare.
- Allegato 3: Estratto NCT
- Allegato 4: Visure catastali fg. 33 mapp. 1-6-7-166-167-178-179-180-181-182-183 e 184.
- Allegato 5: Fotografie da 1 a 6.
- Allegato 6: CDU del Comune di Tromello.

Giudice Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Perito:

