

Terreno sito in Scaldasole
Lotto 4

A. Terreno sito nel Comune di Scaldasole

in ragione di:

- Proprietà per la quota di 1/2 di
- Proprietà per la quota di 1/2 di

Il terreno sviluppa una superficie lorda di circa ha – are 23 ca 02 ed è piantumato con n.52 pioppi di varietà Polargo al 9° anno dall'impianto con sesto d'impianto mt 7x5.

Identificato al catasto terreni, come segue:

Foglio 12, mappale 48, qualità semin arbor., classe 2, reddito dominicale: € 8,32, reddito agrario: € 5,35

Intestato a:

Coerenze terreno:

Nord-Est: mapp. 49, mapp.81

Nord-Ovest: mapp. 49, mapp. 47

Sud-Est: mapp. 81, mapp. 84

Sud-Ovest: mapp. 47, mapp.84



B. Terreno sito nel Comune di Scaldasole
in ragione di:

- Proprietà per la quota di 1/2 di
- Proprietà per la quota di 1/2 di

Il terreno sviluppa una superficie lorda di circa ha – are 21 ca 38 ed è piantumato con n.105 pioppi (unitamente al mapp.50) di varietà Polargo al 9° anno dall'impianto con sesto d'impianto mt 7x5.

Identificato al catasto terreni, come segue:

Foglio 12, mappale 49, qualità semin arbor., classe 2, reddito dominicale: € 7,73, reddito agrario: € 4,97

Intestato a:

Coerenze terreno:

Nord-Est: mapp. 50, mapp.81

Nord-Ovest: mapp. 50, mapp. 45

Sud-Est: mapp. 81, mapp. 48

Sud-Ovest: mapp. 47, mapp. 48, mapp. 45

C. Terreno sito nel Comune di Scaldasole
in ragione di:

- Proprietà per la quota di 1/2 di
- Proprietà per la quota di 1/2 di

Il terreno sviluppa una superficie lorda di circa ha – are 16 ca 03 ed è piantumato con n.105 pioppi (unitamente al mapp. 49) di varietà Polargo al 9° anno dall'impianto con sesto d'impianto mt 7x5.

Identificato al catasto terreni, come segue:

Foglio 12, mappale 50, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale: € 5,80, reddito agrario: € 3,73

Intestato a:

Coerenze terreno:

Nord-Est: mapp. 97

Nord-Ovest: mapp. 99, mapp. 45

Sud-Est: mapp. 49

Sud-Ovest: mapp. 49, mapp. 45

2.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: i fabbricati sono posti nel Comune di Scaldasole, a traffico locale e parcheggi scarsi.

Servizi della zona:

le unità sono situate in Via Piave, nella zona centrale di Scaldasole.

Il comune offre: farmacia, negozi al dettaglio, ufficio postale, ristoranti, parchi giochi.

3.

STATO DI POSSESSO:

Libero.



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: *Nessuno*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Trascrizioni:

trascrizione di pignoramento immobili trascritto a Vigevano il 15/07/2021 ai nn. 6917/4942, emesso dal Tribunale di Pavia e notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 04/05/2021 al n.2083 di cron., a favore di _____ a carico di _____

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Anteriormente al ventennio, i terreni risultavano di proprietà di _____

_____, per la quota di metà ciascuno, ad essi pervenuti per atto di compravendita autenticato dalle firme del notaio Sedino in data 24/09/1998 n.70003 di Rep., trascritto a Vigevano il 09/10/1998 ai nn.6678/4790 e nn. 6679/4791

SI PRECISA CHE NON RISULTANO TRASCRITE ACCETTAZIONI TACITE DI EREDITA'



Descrizione **Terreno** di cui al punto **A****A.** Terreno sito nel Comune di Scaldasole

in ragione di:

- Proprietà per la quota di 1/2 di
- Proprietà per la quota di 1/2 di

Il terreno sviluppa una superficie lorda di circa ha – are 23 ca 02 ed è piantumato con n.52 pioppi di varietà Polargo al 9° anno dall'impianto con sesto d'impianto mt 7x5.

Identificato al catasto terreni, come segue:

Foglio 12, mappale 48, qualità semin arbor., classe 2, reddito dominicale: € 8,32, reddito agrario: € 5,35

Intestato a:

Coerenze terreno:

Nord-Est: mapp. 49, mapp.81

Nord-Ovest: mapp. 49, mapp. 47

Sud-Est: mapp. 81, mapp. 84

Sud-Ovest: mapp. 47, mapp.84

CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Sup. parametrizzata
Pioppi	Quantità	n.52	n.52
Terreno	Sup. catastale	2.302 mq	2.302 mq

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**6.1. Criterio di Stima**

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

In particolare verrà valutato il terreno in base ai valori provinciali VAM (Valore Agricolo Medio) e i pioppi in base alle tabelle della Camera di Commercio di Pavia.

6.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Ufficio Tecnico di Scaldasole e Camera di Commercio di Pavia.

6.3. Valutazione corpi

Tenuto conto dei riferimenti dei prezzi della Camera di Commercio di Pavia, di cui si allegano, dalle indagini di mercato effettuate, si ritiene congruo assegnare un valore di stima per le piante in piedi pari a €/100Kg 13,20.

Avendo un peso medio di circa 8 quintali a pianta, il valore delle piante viene calcolato moltiplicando il valore per il peso medio. Il tutto poi, moltiplicato per la quantità di pioppi presenti sul terreno.

Per il terreno invece tenuto conto dei riferimenti VAM, di cui si allegano, dalle indagini di mercato effettuate, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a €/Ha 33000,00

ID	Immobile	Quantità	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
	Pioppi	n. 52	€ 5.491,20	€ 2.745,60
A	Terreno	2.302 mq	€ 7.596,60	€ 3.798,30
	<i>totale</i>		€ 13.087,80	€ 6.543,90



6.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 981,59
Oneri notarile e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

6.5 Prezzo base d'asta dell'immobile CON riduzione del 15%

Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni di cui al punto 6.4 Nello stato di fatto in cui si trova	€ 5.562,32
--	-------------------

6.6 Prezzo base d'asta dell'immobile SENZA riduzione del 15%

Valore dell'immobile al lordo di tutte le decurtazioni di cui al punto 6.4 Nello stato di fatto in cui si trova	€ 6.543,90
--	-------------------

Descrizione **Terreno** di cui al punto **B e C****B. Terreno sito nel Comune di Scaldasole**

in ragione di:

- Proprietà per la quota di 1/2 di
- Proprietà per la quota di 1/2 di

Il terreno sviluppa una superficie lorda di circa ha – are 21 ca 38 ed è piantumato con n.105 pioppi (unitamente al mapp. 50) di varietà Polargo al 9° anno dall'impianto con sesto d'impianto mt 7x5.

Identificato al catasto terreni, come segue:

Foglio 12, mappale 49, qualità semin arbor., classe 2, reddito dominicale: € 7,73, reddito agrario: € 4,97

Intestato a:

Coerenze terreno:

Nord-Est: mapp. 50, mapp.81

Nord-Ovest: mapp. 50, mapp. 45

Sud-Est: mapp. 81, mapp. 48

Sud-Ovest: mapp. 47, mapp. 48, mapp. 45

C. Terreno sito nel Comune di Scaldasole

in ragione di:

- Proprietà per la quota di 1/2 di
- Proprietà per la quota di 1/2 di

Il terreno sviluppa una superficie lorda di circa ha – are 16 ca 03 ed è piantumato con n.105 pioppi (unitamente al mapp. 49) di varietà Polargo al 9° anno dall'impianto con sesto d'impianto mt 7x5.

Identificato al catasto terreni, come segue:

Foglio 12, mappale 50, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale: € 5,80, reddito agrario: € 3,73

Intestato a:

Coerenze terreno:

Nord-Est: mapp. 97

Nord-Ovest: mapp. 99, mapp. 45

Sud-Est: mapp. 49

Sud-Ovest: mapp. 49, mapp. 45



CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Riduzione	Sup. parametrizzata
Pioppi	Quantità	n.105		n.105
Terreno	Sup. catastale	3.741 mq	0 mq	3.741 mq

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**6.1. Criterio di Stima**

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

In particolare verrà valutato il terreno in base ai valori provinciali VAM (Valore Agricolo Medio) e i pioppi in base alle tabelle della Camera di Commercio di Pavia.

6.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Ufficio Tecnico di Scaldasole e Camera di Commercio di Pavia.

6.3. Valutazione corpi

Tenuto conto dei riferimenti dei prezzi della Camera di Commercio di Pavia, di cui si allegano, dalle indagini di mercato effettuate, si ritiene congruo assegnare un valore di stima per le piante in piedi pari a €/100Kg 13,20.

Avendo un peso medio di circa 8 quintali a pianta, il valore delle piante viene calcolato moltiplicando il valore per il peso medio. Il tutto poi, moltiplicato per la quantità di pioppi presenti sul terreno.

Per il terreno invece tenuto conto dei riferimenti VAM, di cui si allegano, dalle indagini di mercato effettuate, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a €/Ha 33000,00

ID	Immobile	Quantità	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
	Pioppi	n. 105	€ 11.088,00	€ 5.544,00
	Terreni	3.741 mq	€ 12.345,30	€ 6.172,65
	<i>totale</i>		€ 23.433,30	€ 11.716,65

6.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.757,50
Oneri notarile e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

6.5 Prezzo base d'asta dell'immobile CON riduzione del 15%

Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni di cui al punto 6.4	
Nello stato di fatto in cui si trova	€ 9.959,15

6.6 Prezzo base d'asta dell'immobile SENZA riduzione del 15%

Valore dell'immobile al lordo di tutte le decurtazioni di cui al punto 6.4	
Nello stato di fatto in cui si trova	€ 11.716,65

