
TRIBUNALE DI PAVIA
E.I. n. 766/2018 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *d.ssa F. P. Claris Appiani*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

LOTTO 01

**Terreni Agricoli – Comune di Dorno
Foglio 2 – mapp. 147, 148, 49, 54, 55**

**Terreni Agricoli – Comune di Garlasco
Foglio 32 – mapp. 152, 153, 154, 164**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



data 29/10/1999 n.ri 74111 di rep. Notaio Paolo Sedino trascritto a
Vigevano il 06/11/1999 ai n.ri 9472/6380 contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151/75, XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dichiara in atto di essere celibe.

Stato di possesso

CONTRATTO D’AFFITTO DI FONDI RUSTICI

A favore XXX

Per la durata dal 31/10/2013 al 10/11/2043 per un canone annuo di € 5.075 al
loro delle particelle escluse dalla presente relazione; registrato il
19/11/2013 ai n.ri 3409.

NON RISULTA TRASCRITTO

Stante la mancata trascrizione si ritiene il contratto non più opponibile a far
data del 10/11/2022. Giuridicamente liberi.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

NESSUNA

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 21/11/2018 ai n.ri
9820/6646, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data
08/11/2018 n. 8445 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore
XX
XXXX contro XXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1**
del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	203.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	30.450,00
Valore al netto delle decurtazioni	172.550,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione
nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



Beni in DORNO - GARLASCO PV

LOTTO 01

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
TERRENI A VOCAZIONE AGRICOLA.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Terreni a vocazione agricola situati nel Comune di Dorno e Garlasco PV in area agricola. Al lordo delle tare produttive, delle eventuali differenze tra superficie reale e superficie catastale.

Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Dorno come segue:

Foglio 2 – mappale 49 – risaia stab. – cl. U – Ha 1 are 17 ca 07 – RD 143,29 – RA 60,46

Foglio 2 – mappale 54 – risaia stab. – cl. U – are 91 ca 88 – RD 87,79 – RA 47,45

Foglio 2 – mappale 55 – risaia stab. – cl. U – Ha 3 are 23 ca 65 – RD 309,23 – RA 167,15

Foglio 2 – mappale 147 – bosco misto – cl. 1 – are 9 ca 15 – RD 1,42 – RA 0,28

Foglio 2 – mappale 148 – bosco misto – cl. 1 – are 6 ca 80 – RD 1,05 – RA 0,21

Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Garlasco come segue:

Foglio 32 – mappale 152 –

Porzione AA – bosco misto – cl. 1 – are 1 ca 70 – RD 0,26 – RA 0,05

Porzione AB – risaia – cl. 1 – are 1 ca 45 – RD 2,02 – RA 0,75

Foglio 32 – mappale 153 – risaia stab. – cl. 1 – are 27 ca 94 – RD 27,42 –



RA 14,43

Foglio 32 – mappale 154 – semin. Irrig. – cl. 5 – are 6 ca 45 – RD 4,66 –

RA 3,16

Foglio 32 – mappale 164 –

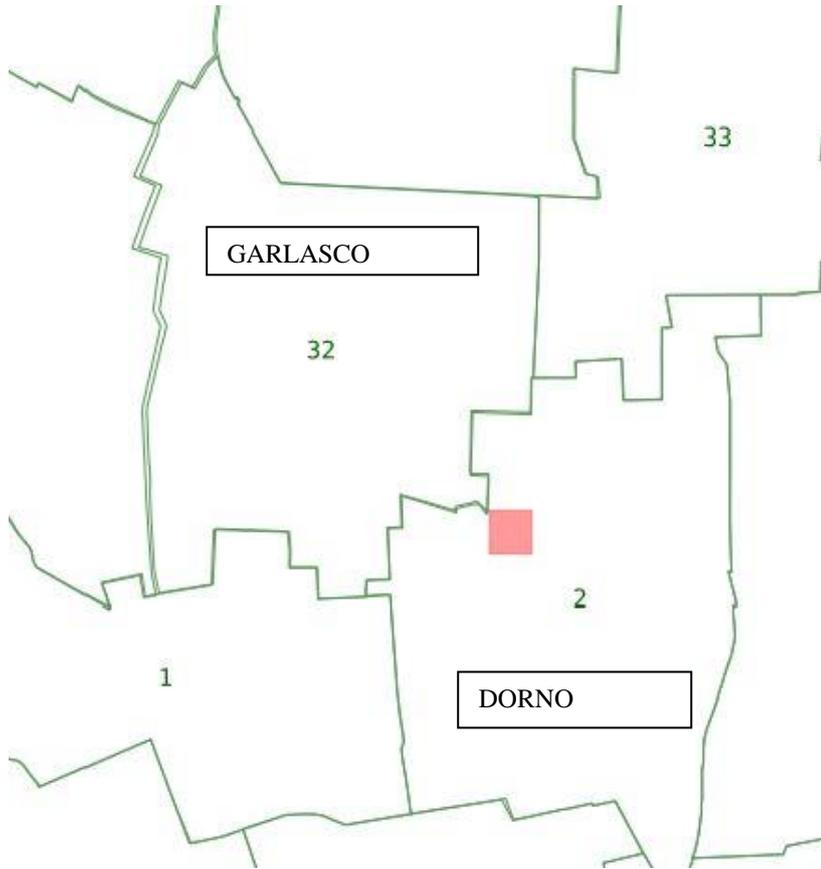
Porzione AA – risaia – cl. 1 – are 4 ca 06 – RD 3,15 – RA 2,10

Porzione AB – bosco misto – cl. 1 – are 3 ca 26– RD 0,51 – RA 0,10

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

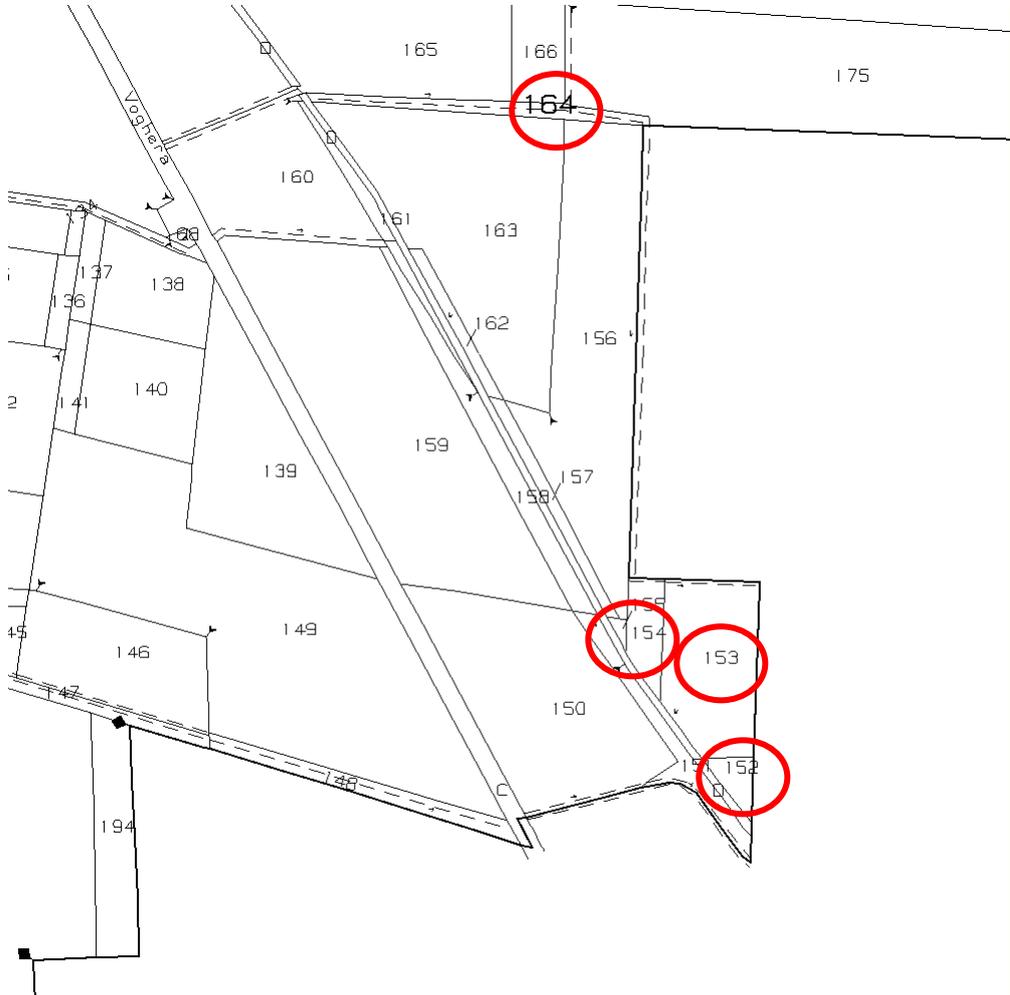
PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 172.550,00**







EDM GARLASCO



Coerenze in contorno in corpo unico da mappa di Catasto Terreni

Confini della particella 147: a nord Cavone Paleari; ad est particella 50; a sud particella 217.

Confini della particella 148: a nord particella 51; ad est particella 232; a sud Cavone Paleari; ad ovest particella 49.

Confini in corpo delle particelle 49, 54 e 55: a nord beni in Comune di Garlasco; ad est particelle 56, 53, 52, 51 e 148; a sud Cavone Paleari.

Confini in corpo delle particelle 152, 153 e 154: a nord e ad est beni in Comune di Dorno; a sud termina in punta; ad ovest Cavo Paleari e particelle 155, 156 .

Confini della particella 164: a nord particelle 165, 166 e 175; ad est particella 175; a sud particelle 163 e 156; ad ovest Cavo Paleari.

Accesso ai terreni: dalla strada provinciale 206 transitando su strade campestri e vicinali come fin qui praticato.

2. STATO DI POSSESSO (per le valutazioni di natura giuridica si rimette al G.E. e alle parti)

CONTRATTO D’AFFITTO DI FONDI RUSTICI

A favore XXX

Per la durata dal 31/10/2013 al 10/11/2043 per un canone annuo di € 5.075 al lordo delle particelle escluse dalla presente relazione; registrato il 19/11/2013 ai n.ri 3409

Relativamente a



CATASTO TERRENI

COMUNE DI DORNÒ

Foglio 2 mappale 231 di ettari 4 are 04 centiare 92;
Foglio 2 mappale 232 di ettari 3 are 27, centiare 25;
Foglio 2 mappale 49 di ettari 1 are 17 centiare 07;
Foglio 2 mappale 54 di ettari 0 are 91 centiare 88;
Foglio 2 mappale 55 di ettari 3 are 23 centiare 65;
Foglio 2 mappale 145 di ettari 0 are 01 centiare 45
Foglio 2 mappale 147 di ettari 0 are 09 centiare 15
Foglio 2 mappale 148 di ettari 0 are 06 centiare 80

COMUNE DI GARLASCO

Foglio 32 mappale 152 di ettari 0 are 03 centiare 15;
Foglio 32 mappale 153 di ettari 0 are 27 centiare 94;
Foglio 32 mappale 154 di ettari 0 are 06 centiare 45;
Foglio 32 mappale 164 di ettari 0 are 07 centiare 32;

NON RISULTA TRASCRITTO

Stante la mancata trascrizione si ritiene il contratto non più opponibile a far data del 10/11/2022. Giuridicamente liberi.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 01/12/2022

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **preliminare di compravendita** trascritto a Vigevano il 31/12/2015 ai n.ri 9862/6808 in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 30/12/2015 n.ri 38227/14944 di rep. Notaio MARCHETTI MARCO

A favore

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



NB: non risultano né annotamenti a margine della citata trascrizione, né trascrizione in esecuzione di detto preliminare, dandosi atto dell'ormai avvenuto decorso del periodo previsto dal terzo comma dell'art. 2645-bis del C.C.

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

3.1.5. Servitù: Nessuna trascrizione

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

3.2.1 Iscrizioni:

NESSUNA

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 21/11/2018 ai n.ri 9820/6646, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 08/11/2018 n. 8445 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore
XX
XXXX contro XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1**
del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: NON RICORRE. SI



VEDA PARAGRAFO POSIZIONE URBANISTICA

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: INSERITI IN MAPPA DI CATASTO TERRENI.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
NON RICORRE

5. PRESTAZIONE ENERGETICA
NON RICORRE

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

1) TITOLARE ATTUALE: a tutto il 01/12/2022 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

Quanto a Comune di Dorno Foglio 2 mappali 148

XX
XXXXXXXXXXXX per acquisto fattone con atto di compravendita in



data 01/03/1999 n.ri 71670 di rep. Notaio Paolo Sedino trascritto a
Vigevano il 02/03/1999 ai n.ri 1400/991 contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151/75, XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX dichiara in atto di essere celibe.

Quanto a

Comune di Dorno Foglio 2 mappali 147, 49, 54, 55

Comune di Garlasco Foglio 32 mappali 152, 153, 154, 164

XX

XXXXXXXXXXXXXXXX per acquisto fattone con atto di compravendita in
data 29/10/1999 n.ri 74111 di rep. Notaio Paolo Sedino trascritto a
Vigevano il 06/11/1999 ai n.ri 9472/6380 contro

XX

XXXXXXX per la quota di 1/1

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151/75, XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX dichiara in atto di essere celibe.



7.2. Concessioni idriche:

ATTI DI PROVENIENZA

Fg 2 mapp. 148: “ *Irrigazione: si effettua con acque di proprietà del Cavo Massazza*”.

Altri mappali – Atto P. Sedino rep. 74111 del 1999: *Nulla è precisato.*

PROVINCIA:

“*OGGETTO: Ricerca Catasto concessioni idriche Comune di Garlasco e Comune di Dorno (R.G.E. 766/2018 Tribunale di Pavia)*

Gent. Geom. Cannilla,

facendo riferimento alla Pec del 02/11/2022 prot. prov. 54436 si comunica che a seguito di verifiche effettuate sul Sistema Integrato di Polizia Idraulica e Utenze Idriche (Portale Sipiui), non si è riscontrata alcuna utenza idrica concessionata riferita ai dati forniti a seguito riportati:

Comune di Garlasco

Foglio 32 Mappali 152, 153, 154, 164, 194

Comune di Dorno

Foglio 2 Mappali 473, 553

Foglio 2 Mappali 1, 121, 122, 145, 147, 148, 168, 169, 170, 171, 175, 176, 177, 178, 179, 181, 189, 190

Foglio 2 Mappali 2, 226, 28, 35, 36, 44, 49, 532, 534, 536, 538, 54, 540, 55, 8, 9, 96

Foglio 7 Mappali 13, 131, 132, 133, 16, 589”.

REGIONE LOMBARDIA:



In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, acquisita al protocollo regionale in data 04/11/2022 prot.n. VI.2022.0051129, si evidenzia che i mappali elencati potrebbero beneficiare dell'irrigazione a mezzo di due distinti canali irrigui essendo lambiti:

a) Dal Cavo Dassi, che si origina in comune di Gambolò (PV), su cui risulta essere in atto una piccola derivazione esercita dall'Associazione Irrigazione Est Sesia e di competenza della Provincia di Pavia (ID pratica: PV014321994);

b) Dal Cavone, diramazione del Naviglio Sforzesco derivato dall'Associazione Irrigazione Est Sesia in sponda destra del fiume Ticino in comune di Galliate (NO), di competenza della Regione Piemonte.

ASSOCIAZIONE IRRIGAZIONE EST SESIA - UFFICIO ZONALE DI VIGEVANO

Buongiorno geometra,

in riferimento all'elenco mappali forniti si comunica i mappali irrigati dalle acque appartenenti al distretto a gestione diretta Cavo Reale dell'Associazione Irrigazione Est Sesia_

COMUNE DI GARLASCO

foglio 32: mappali 152, 153, 154, 194

COMUNE DI DORNO

foglio 2: mappali 1, 2, 8, 9, 44, 49, 54, 55, 96, 121, 122, 189, 226, 536, 538, 540.

Dalla ricerca si comunica inoltre che:

i mappali 473 e 553 del foglio 2 di Dorno sono i fabbricati aziendali/abitazione;

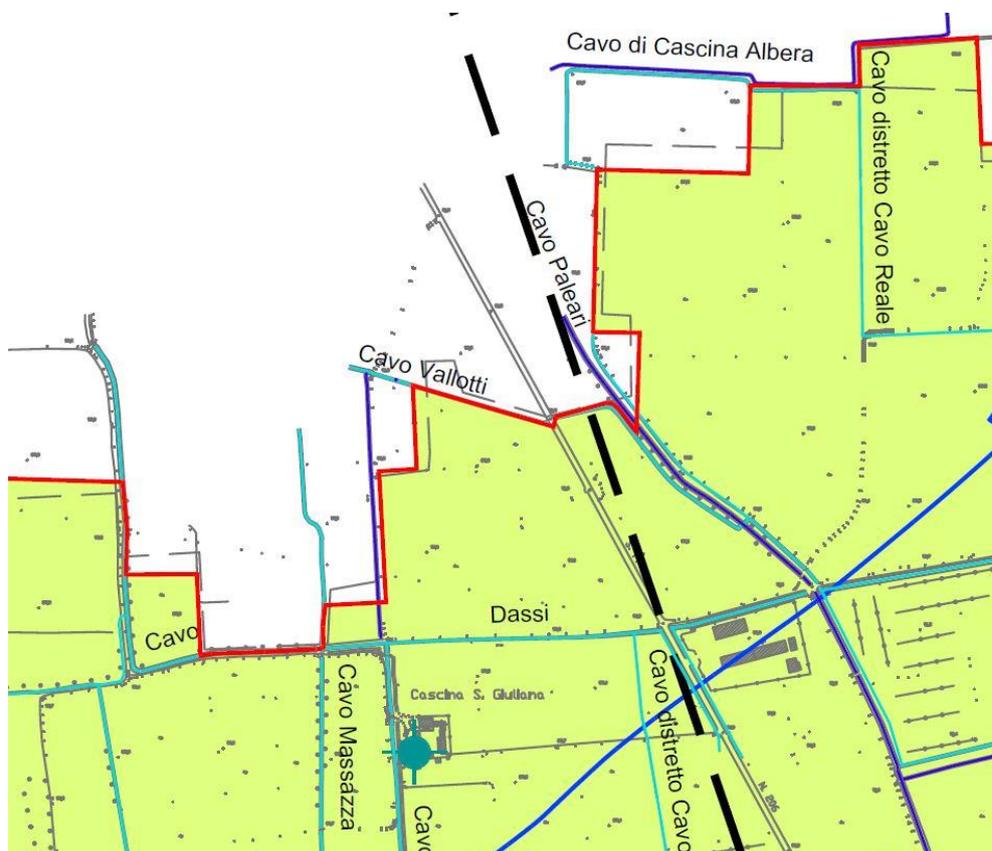


i mappali 16, 35, 36, 534, 589 sono terreni agricoli irrigabili probabilmente dal Consorzio del Cavone.

i rimanenti mappali trattasi di terreni non irrigabili essendo dossi e rive.

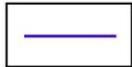
CONSORZIO DEL CAVONE

I mappali 16, 35, 36, 534, 589 sono terreni agricoli irrigati dal Consorzio del Cavone.





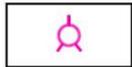
Reticolo irriguo Est Sesia



Reticolo irriguo cavi privati



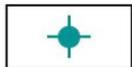
Corso d'acqua pubblico



Pozzo ad uso idropotabile alimentante l'acquedotto comunale



Pozzo privato ove è disponibile la stratigrafia



Pozzo privato ove non è disponibile la stratigrafia

UNITA' IDROGEOLOGICHE

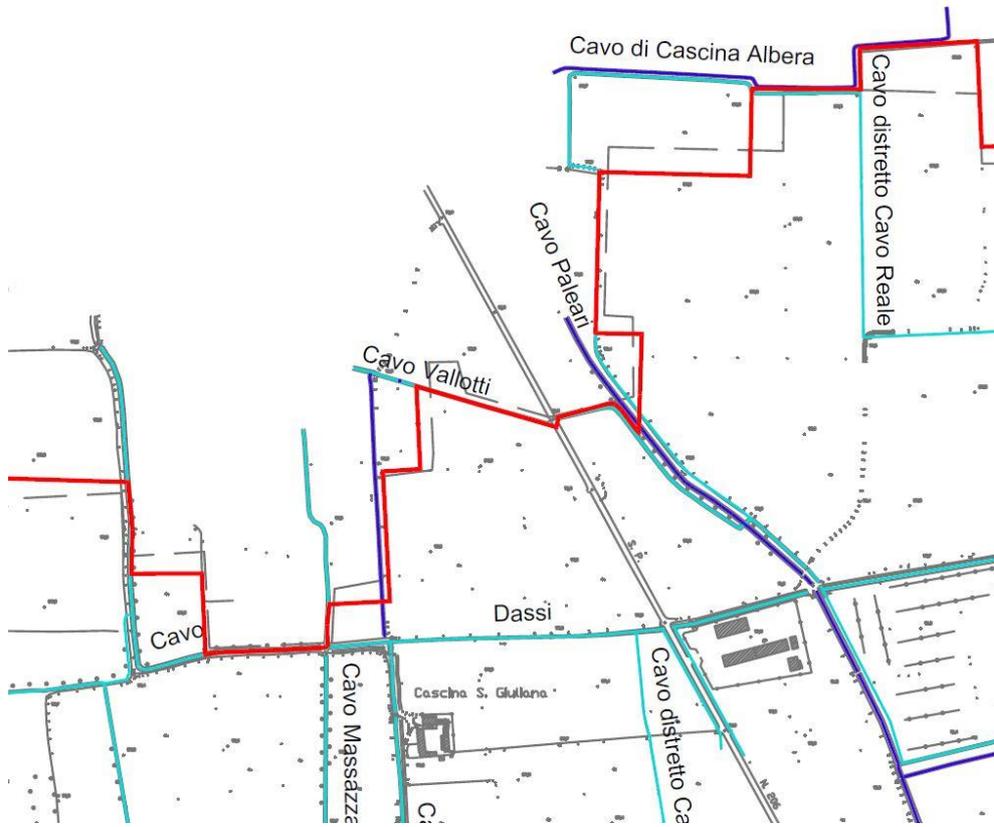


DEPOSITI ALLUVIONALI INCOERENTI A PERMEABILITA' PRIMARIA
ELEVATA PER POROSITA' - Ghiaie, sabbie e limi.



DEPOSITI ALLUVIONALI INCOERENTI A PERMEABILITA' PRIMARIA
MEDIO - ALTA PER POROSITA' - Sabbie, sabbie limose e limi sabbiosi.





7.3. Posizione urbanistica:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



Imposta di bollo assolta
tramite annullamento M.B.
da €. 16,00 rilasciata in data
09.11.2022 cod.
identificativo:
01211170176318

CITTÀ DI GARLASCO
Provincia di Pavia
Area Territorio
UFFICIO URBANISTICA

PROT. _____/6.2.1

DEL _____

OGGETTO: Rilascio di certificato ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 301/2002

IL CAPO AREA TERRITORIO

- Vista l'istanza di carattere **URGENTE** in data 09.11.2022 prot. n. 20741, presentata dal Geom. **MASSIMILIANO CANNILLA**, residente in Via Trivulzio n. 37 in VIGEVANO (PV);
- Visto il comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 301/2002;
- Visti gli atti relativi alla Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, approvato dalla Regione Lombardia con Deliberazione n. 7/5983 del 02.10.2001;
- Vista la Deliberazione di Giunta Regionale del 04/05/2007 n. 8/4659 - Progetto preliminare relativo all'autostrada regionale "Integrazione del sistema transpadano direttrice Broni - Pavia - Mortara" - Assunzione delle determinazioni della Conferenza dei Servizi indetta con d.g.r. n. 83540/2006.
- Visto l'art. 19 comma 3 lettera B) e C) e comma 4 della L.R. 04 maggio 2001 n. 9;
- Visti gli atti relativi alla **VARIANTE** al P.G.T. (Piano del Governo del Territorio) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 08 del 20/04/2016
- Visti gli atti relativi alla **VARIANTE** al P.G.T. (Piano del Governo Territorio) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 11/04/2017;
- **VISTA** la pubblicazione sul BURL n. 21 del 24 maggio 2017 che sancisce la presa efficacia della Variante al P.G.T.

CERTIFICA

che le aree censite a catasto, come sotto riportato, sono soggette alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Fg. 32 map. 194;

- P.G.T. VIGENTE:

- Zone del Parco Lombardo della Valle del Ticino (parte);
- Zona del Parco Lombardo della Valle del Ticino all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto (parte);
- **Variante generale P.T.C.:**
- Zone G2: Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola;



Fg. 32 map. 152, 153, 154;

- P.G.T. VIGENTE:

- Zone del Parco Lombardo della Valle del Ticino (parte);
- Zone del Parco Lombardo della Valle del Ticino all'interno della fascia di rispetto (4 – 5 mt. da sommità delle sponde incisa) ai sensi dell'art. 133 del Regio Decreto n. 368 del 1904 (parte);
- **Variante generale P.T.C.:**
- Zone G2: Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola;

Fg. 32 map. 164;

- P.G.T. VIGENTE:

- Zone del Parco Lombardo della Valle del Ticino sottoposte a VINCOLO DI SALVAGUARDIA URBANISTICA ai sensi dell'art. 19 comma 3 lettera C) della L.R. 9/2001 in relazione al corridoio di salvaguardia regionale "Integrazione del sistema traspadano direttrice Broni – Pavia – Mortara" (parte);
- Zone del Parco Lombardo della Valle del Ticino sottoposte a VINCOLO DI SALVAGUARDIA URBANISTICA ai sensi dell'art. 19 comma 3 lettera C) della L.R. 9/2001 in relazione al corridoio di salvaguardia regionale "Integrazione del sistema traspadano direttrice Broni – Pavia – Mortara" e all'interno della fascia di rispetto (4 – 5 mt. da sommità delle sponde incisa) ai sensi dell'art. 133 del Regio Decreto n. 368 del 1904 (parte);
- **Variante generale P.T.C.:**
- Zone G2: Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola;





Protocollo n° 15287

Risposta a nota n° 14290 del 2.11.2022

Dorno, 19 novembre 2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N. 36/2022

Vista la richiesta in data 2.11.2022 presentata dal Geom. **MASSIMILIANO CANNILLA** con Studio a Vigevano in Via Trivulzio n. 37, in qualità di C.T.U. dell'Esecuzione Immobiliare n. 766/2018, nella quale chiede il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei seguenti terreni siti in questo Comune;

Visto il vigente P.G.T. , approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 10/04/2019 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 36 del 4/09/2019;

SI CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, che le aree poste nel territorio di questo Comune e meglio individuate al C.T. del Comune di Dorno rispettivamente al:

Foglio 2 Mapp. 473 - 533 risultano destinati a:

Tessuto Agricolo - ZTA - (Art. 44 N.T.A.) nel quale insistono dei fabbricati ed interessati in parte dalla Fascia di Rispetto Stradale (Art. 36.3 N.T.A.)

**Foglio 2 Mapp. 1 - 121 - 122 - 145 - 147 - 148 - 168 - 169 - 170 - 171 - 176 - 178 - 179 - 189
190 - 2 - 226 - 28 - 35 - 36 - 49 - 532 - 534 - 54 - 540 - 55 - 96**

Foglio 7 Mapp. 13 - 131 - 132 - 133 - 625 - 626 risultano destinate a:

Tessuto Agricolo - ZTA - (Art. 44 N.T.A.)



Foglio 2 Mapp. 175 – 177 – 181 – 44 – 536 – 538 – 8 – 9 risultano destinati a:

**Tessuto Agricolo - ZTA - (Art. 44 N.T.A.)
interessati in parte dalla Fascia di Rispetto Stradale (Art. 36.3 N.T.A.)**

Foglio 7 Mapp. 589 risulta destinato a:

**Parte a Tessuto Agricolo - ZTA - (Art. 44 N.T.A.) interessato in parte dalla Fascia di Rispetto
Stradale (Art. 36.3 N.T.A.) e
Parte a Zona per la Viabilità (Art. 25.3 N.T.A.)**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Cogn. Geom. Daniele)



8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: In area agricola pianeggiante, sulla Sp.206 Dorno - Garlasco.

GEOPORTALE REGIONE LOMBARDIA – VALORE AGRICOLO



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di



compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Vigevano. Ufficio Tecnico.

Osservatori del mercato immobiliare: VAM – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

VAM

Ufficio del territorio di PAVIA



Valori Agricoli Medi della provin

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblica

n.1 del 22/01/2019

n.6 del

REGIONE AGRARIA N°: 5 LOMELLINA ORIENTALE Comuni di: ALAGNA, ALBONESE, BORGO SAN SIRO, CASSOLNOVO, CERGNAGO, CILAVEGNA, DORNO, GAMBOLO, GARLASCO, GRAVELLONA, GROPELLO CAIROLI, MORTARA, PARONA, SAN GIORGIO LOMELLINA, TROMELLO, VIGEVANO, ZERBOLO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7900,00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	11800,00	SI		
BOSCO MISTO	9200,00	SI		
INCOLTO PRODUTTIVO	5000,00	SI		
ORTO	30900,00	SI		
ORTO IRRIGUO	42500,00	SI	SI	
PRATO IRRIGUO	29000,00	SI		
PRATO MARCITO	30000,00	SI		
RISAIA STABILE	28600,00	SI		15-PER RISAIA STABILE SI INTENDE TERRENO CHE NON PERMETTE NESSUN ALTRO TIPO DI COLTIVAZIONE ALTERNATIVA)
SEMINATIVO	34000,00	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	39500,00	SI		



DORNO

<p>Abitanti: 4.854 Superficie: kmq 30 Altitudine: m 80 Classificazione climatica: zona E 2619 GG</p>	
--	---

Si trova nella Lomellina centro-orientale. Comune a vocazione prevalentemente agricola. Dista circa 20 Km dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G388A	33.000	48.000
Seminativo irriguo	G388A	36.000	52.000
Orto	G388A	35.000	50.000
Orto irriguo	G388A	45.000	65.000
Prato irriguo	G388A	26.000	38.000
Bosco alto fusto	G388E	7.000	17.000
Bosco misto	G388F	2.300	9.000
Bosco ceduo	G388F	1.800	7.000
Pioppeto	G388D	24.000	50.000
Incolto sterile	G388G	2.200	3.800
Risaia	G388A	29.000	42.000



GARLASCO



Si trova nella Lomellina centro-orientale. Comune a vocazione agricola e industriale. Dista circa 23 Km dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G388A	33.000	48.000
Seminativo irriguo	G388A	36.000	52.000
Orto	G388A	35.000	50.000
Orto irriguo	G388A	45.000	65.000
Prato irriguo	G388A	26.000	38.000
Bosco alto fusto	G388E	7.000	17.000
Bosco misto	G388F	2.300	9.000
Bosco ceduo	G388F	1.800	7.000
Pioppeto	G388D	24.000	50.000
Incolto sterile	G388G	2.200	3.800
Risaia	G388A	29.000	42.000

COMPARABILI DI MERCATO: la ricerca di compravendite con l’ausilio della piattaforma web Stimatrixcity condotta per i fogli catastali del Comune di Dorno 2 e 7, Comune di Grlasco 32, relativamente all’ultimo biennio ha evidenziato la compravendita utile ai fini della comparazione di cui a seguire:

- COMPRAVENDITA di terreno con applicazione dei benefici della Piccola Proprietà Contadina: atto 06/2021 notaio Fanfaroni. Prezzo di vendita circa 1.750 €/p.m.



9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Terreno agricolo	a corpo	compresi	EURO 203.000

Valore complessivo del lotto: € **203.000,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ **203.000,00 x 15%** € **30.450,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:
Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamento delle opere: **Nessuna**

Sono a carico dell'aggiudicatario i Rilievi topografici per identificazione confini dematerializzati



9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

VALORE ARROTONDATO

QUOTA INTERO 1/1

€ 172.550,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 01/12/2022

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla

