

---

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

PROMOSSA DA

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONTRO

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

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

**LOTTO 03**

**Terreni Agricoli – Comune di Dorno  
Foglio 2 – mapp.226,1, 2, 8, 9, 44, 178, 179**

**Terreni Agricoli – Comune di Garlasco  
Foglio 32 – mapp. 194**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---



# RGE n. 766/2018 Lotto 03

## “CONCLUSIONI DEFINITIVE”

### 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a 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.

### 2 - DIRITTI REALI – COMPROMIETÀ ED ALTRO

#### **Proprietà DEBITORE ESECUTATO**

XX

XXXXXXXXXXXX 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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dichiara in atto di essere celibe.

#### **Stato di possesso**

- SCRITTURA PRIVATA DI CONTRATTO AGRARIO D’AFFITTO  
A favore di XXXXXXXXXX con scadenza in data 10/11/2042 per un totale di 30 annate agrarie. Il contratto fornito dal debitore esecutato non riporta gli estremi di registrazione e non ha data certa. Con mail del 31/10/2022 lo scrivente CTU ha interrogato Agenzia delle Entrate per ricerca di eventuali



estremi di registrazione. Con mail del 02/11/2022 l'Agencia delle Entrate Ufficio di Stradella forniva elenco dei contratti tra le parti e il presente non risulta agli atti.

NON RISULTA TRASCritto. NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA. Giuridicamente libero.

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

4 - VALORE

Valore di stima	122.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	18.300,00
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<b>103.700,00</b>

**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 03**

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

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX**

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 226 – risaia – cl. U – are 25 ca 93 – RD 34,15 – RA 13,39**

**Foglio 2 – mappale 1 – risaia – cl. U – are 89 ca 57 – RD 117,96 – RA 46,26**

**Foglio 2 – mappale 2 – risaia stab. – cl. U – are 31 ca 02 – RD 34,12 – RA 16,02**

**Foglio 2 – mappale 8 – risaia – cl. U – Ha 1 are 16 ca 90 – RD 111,69 – RA 60,37**

**Foglio 2 – mappale 9 – risaia – cl. U – are 37 ca 18 – RD 48,96 – RA 19,20**

**Foglio 2 – mappale 44 – risaia stab. – cl. U – are 31 ca 40 – RD 38,43 – RA 16,22**

**Foglio 2 – mappale 178 – incolt. Prod. – cl. U – are 1 ca 45 – RD 0,03 – RA 0,01**

**Foglio 2 – mappale 179 – incolt. Prod. – cl. U – are 00 ca 44 – RD 0,01 –**



**RA 0,01**

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

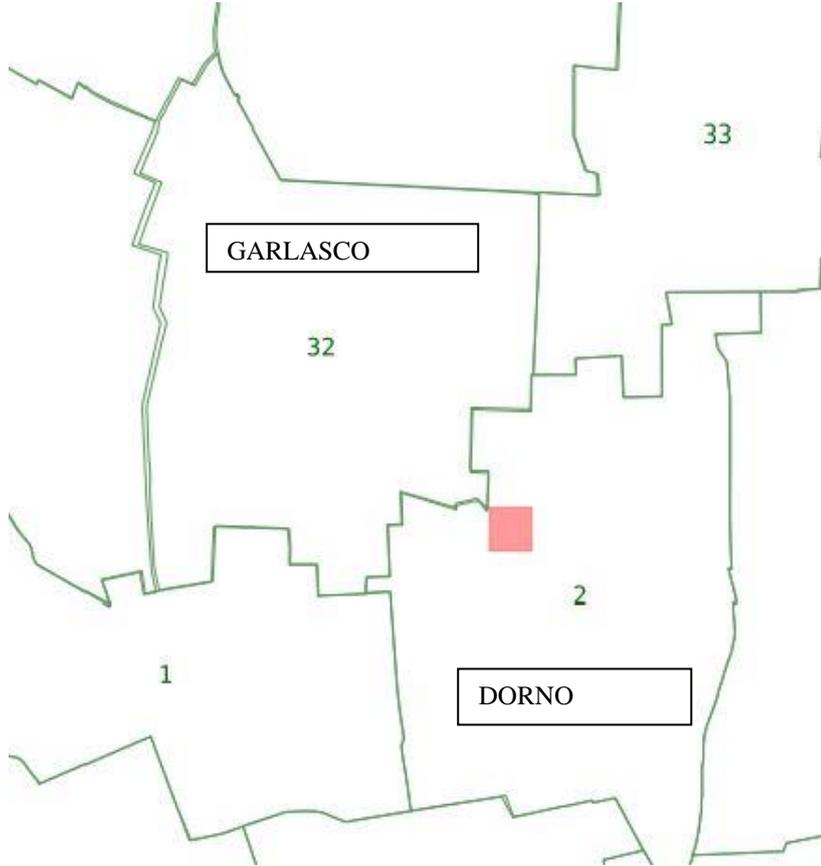
**Foglio 32 – mappale 194 – risaia stab. – cl. 1 – are 18 ca 00 – RD 19,99 –**

**RA 9,30**

**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: **€ 103.700,00**

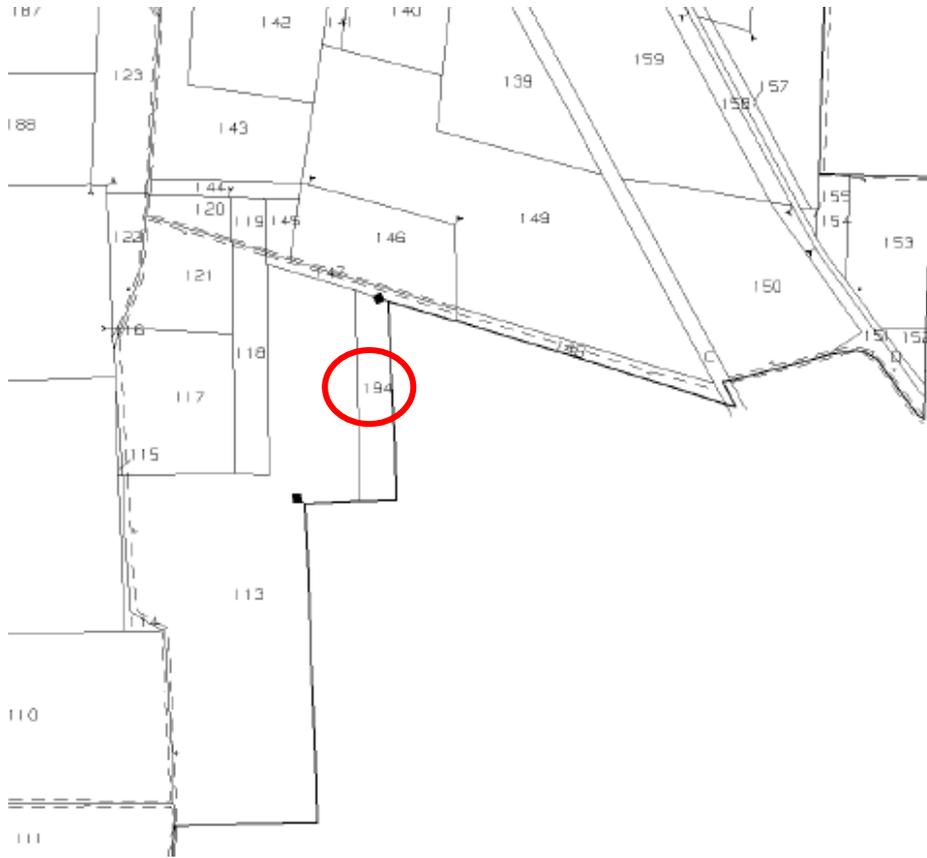




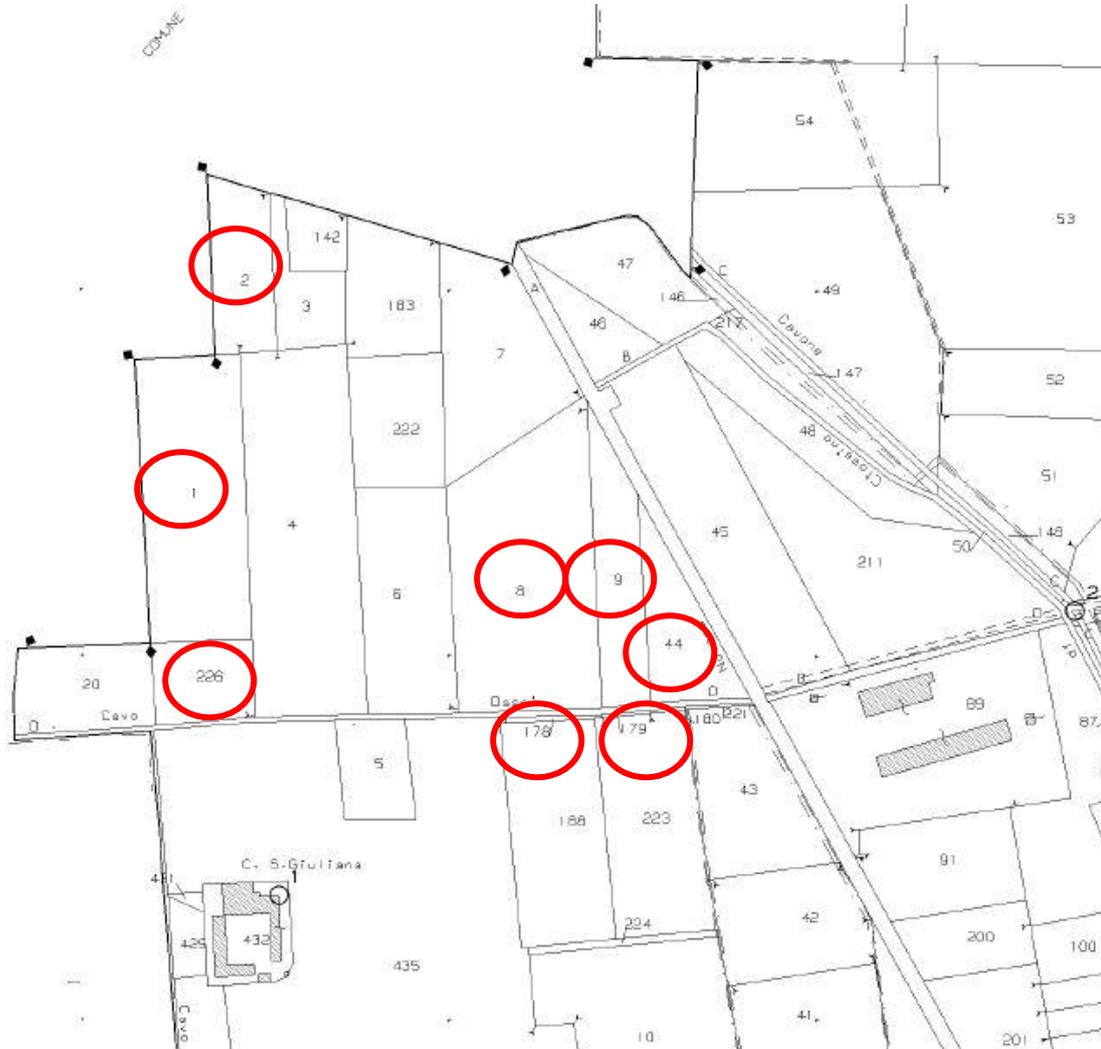
Garlasco Fg 32 Mapp. 194



# EDM GARLASCO



## EDM DORNO



### *Coerenze in contorno in corpo unico da mappa di Catasto Terreni*

#### **Comune di Dorno Foglio 2**

**Confini della particella 226:** mappale 20, Garlasco Fg 32/113, mappale 1, 4, fosso irriguo.

**Confini della particella 1:** mappale del Comune di Garlasco 32/113 e 32/194, mappale 2, 4, 226.

**Confini della particella 2:** mappale del Comune di Grlasco 32/194 e 32/147, mappale 3, 4, 1.



**Confini della particella 8:** cavo irriguo, mappale 6, 7, Strada S. 206, mappale 9.

**Confini della particella 9:** cavo irriguo, mappale 8, Strada S. 206, mappale 44.

**Confini della particella 44:** strada, cavo irriguo, mappale 9.

**Confini della particella 178:** cavo irriguo, mappale 179, 223, 188.

**Confini della particella 179:** cavo irriguo, mappale 180, 223, 178.

### **Comune di Garlasco Foglio 32**

**Confini della particella 194:** mappale 147, 113, mappale nel Comune di Dorno 2/1 e 2/2.

**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)

- SCRITTURA PRIVATA DI CONTRATTO AGRARIO D’AFFITTO  
A favore di XXXXXXXX con scadenza in data 10/11/2042 per un totale di 30 annate agrarie. Il contratto fornito dal debitore esecutato non riporta gli estremi di registrazione e non ha data certa. Con mail del 31/10/2022 lo scrivente CTU ha interrogato Agenzia delle Entrate per ricerca di eventuali estremi di registrazione. Con mail del 02/11/2022 l’Agenzia delle Entrate Ufficio di Stradella forniva elenco dei contratti tra le parti e il presente non risulta agli atti.

NON RISULTA TRASCRITTO. NON OPPONIBILE ALLA  
PROCEDURA. Giuridicamente libero.

### **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:* Nessuna

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

Si da atto che sono presenti sul fondo pali di sostegno catenaria della tensione elettrica.



**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





di proprietà.

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

XX

XXXXXXXXXXXX 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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151/75, XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX dichiara in atto di essere celibe.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. *Pratiche edilizie e amministrative*: NON RICORRE.

7.2. *Concessioni idriche*:

### ATTI DI PROVENIENZA

**Atto P. Sedino 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. V1.2022.0051129, 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;*

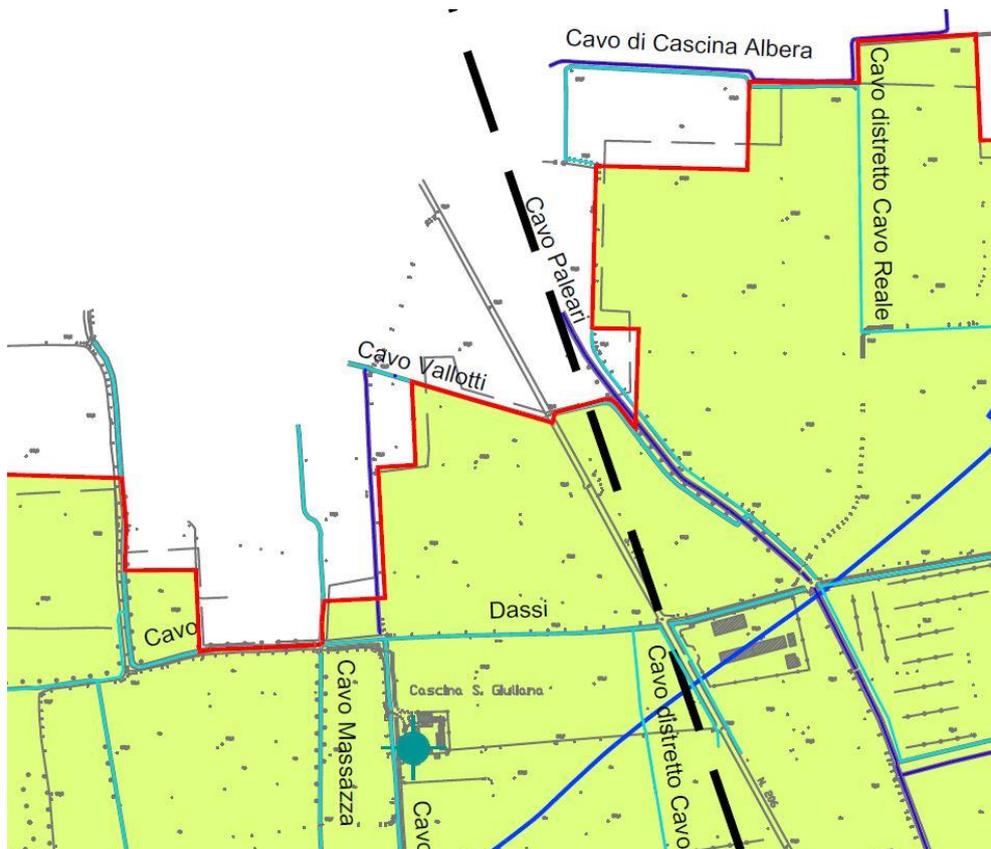
*i mappali 16, 35, 36, 534, 589 sono terreni agricoli irrigabili probabilmente  
dal Consorzio del Cavone.*

*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**



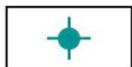
**Corso d'acqua pubblico**



**Pozzo ad uso idropotabile alimentante l'acquedotto comunale**



**Pozzo privato ove è disponibile la stratigrafia**



**Pozzo privato ove non è disponibile la stratigrafia**



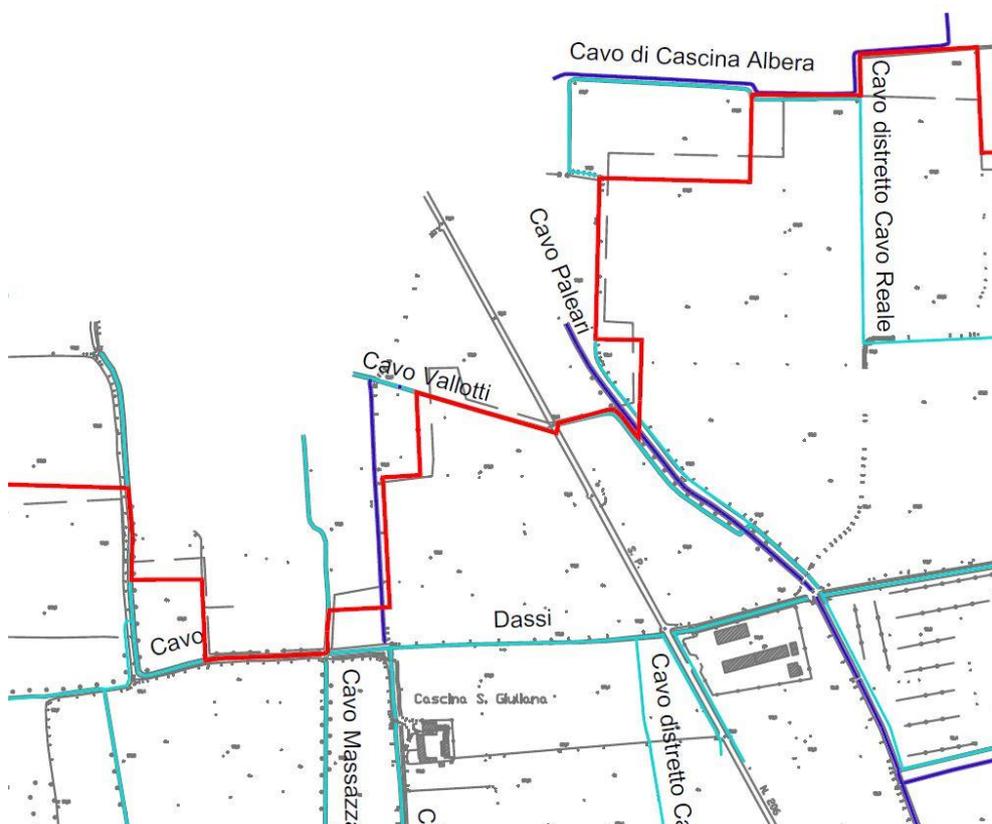
## UNITA' IDROGEOLOGICHE



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



DEPOSITI ALLUVIALI 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

(Caffèlli 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 SUOLO





## 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 prudentiale, 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	<b>EURO 122.000</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 122.000,00**

### 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:

**€ 122.000,00 x 15% € 18.300,00**

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**

**€ 103.700,00**



\*\*\*\*\*

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*

