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

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

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

LOTTO 04

Fabbricati - Comune di Dorno

Foglio 2 – mapp. 473 sub.2 graffato 533 sub.2 – D10

Foglio 2 – mapp. 473 sub.3 – A3

Foglio 2 – mapp. 533 sub.1 – A7

Terreni Agricoli – Comune di Dorno

**Foglio 2 – mapp. 121, 122, 145, 168, 169, 170, 171,
175, 176, 177, 181, 189, 190, 28, 35, 36, 532, 534, 536,
538, 540, 96,**

Foglio 7 – mapp. 13, 131, 132, 133

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 766/2018 Lotto 04

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Compendio immobiliare rurale denominato “Cascina Chiozzino” in Dorno oltre a terreni a vocazione agricola e Villa multipiano come residenza padronale situati nel Comune di Dorno in area agricola. Al lordo delle tare produttive, delle eventuali differenze tra superficie reale e superficie catastale.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA’ ED ALTRO

Quanto a Comune di Dorno Foglio 2 mappali 532, 534, 536, 538, 540

(col precedente identificativo 34, 92, 93, 95, 123), 168, 169

Foglio 7 mappali 13, 131, 132

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

XXXXXXX per la quota di 1/1

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dichiara in atto di essere celibe.

Quanto a

Comune di Dorno Foglio 2 mappali 121, 122, 145, 170, 171, 175, 176,



Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151/75, XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX dichiara in atto di coniugato in regime di separazione
dei beni.

Stato di possesso

- SCRITTURA PRIVATA DI CONTRATTO AGRARIO D’AFFITTO
A favore di XXXXXXXXXXXX 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, nulla risulta presso i registri.
NON REGISTRATO, NON RISULTA TRASCritto. NON OPPONIBILE
ALLA PROCEDURA. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano il 30/07/2014 ai n.ri 5833/706 in
forza di atto di mutuo del 08/07/2014 ai n.ri 66543/32555 di rep. Notaio
SAMPIETRO PIETRO REMO a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX (
debitore ipotecario), colpisce quota di 1/1 di abitazione in villini Comune di
Dorno Foglio 2 mappale 533 sub.1

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

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 18/06/2019 ai n.ri 5267/3765, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 23/05/2019 n. 3871 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX. Il pignoramento
colpisce **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà di abitazione in villini
Comune di Dorno Foglio 2 mappale 533 sub.1

4 - VALORE	
Valore di stima	680.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	102.000,00 10.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	568.000,00

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



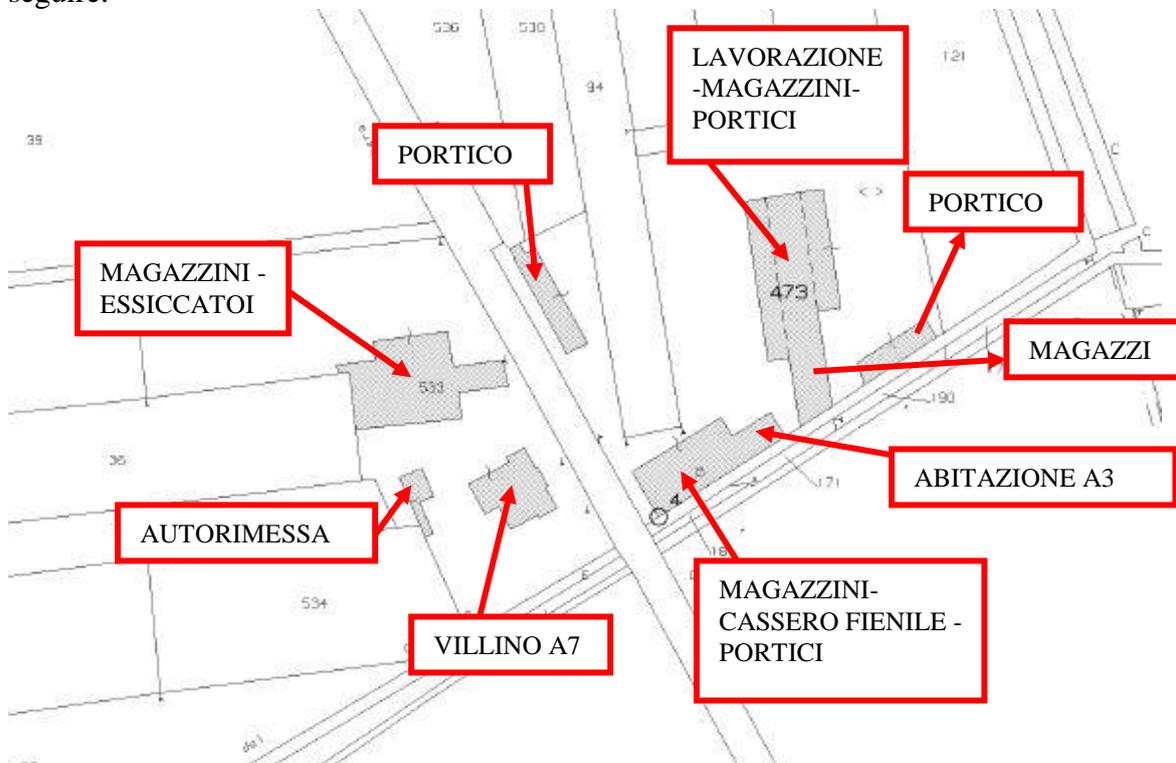
Beni in DORNO - GARLASCO PV

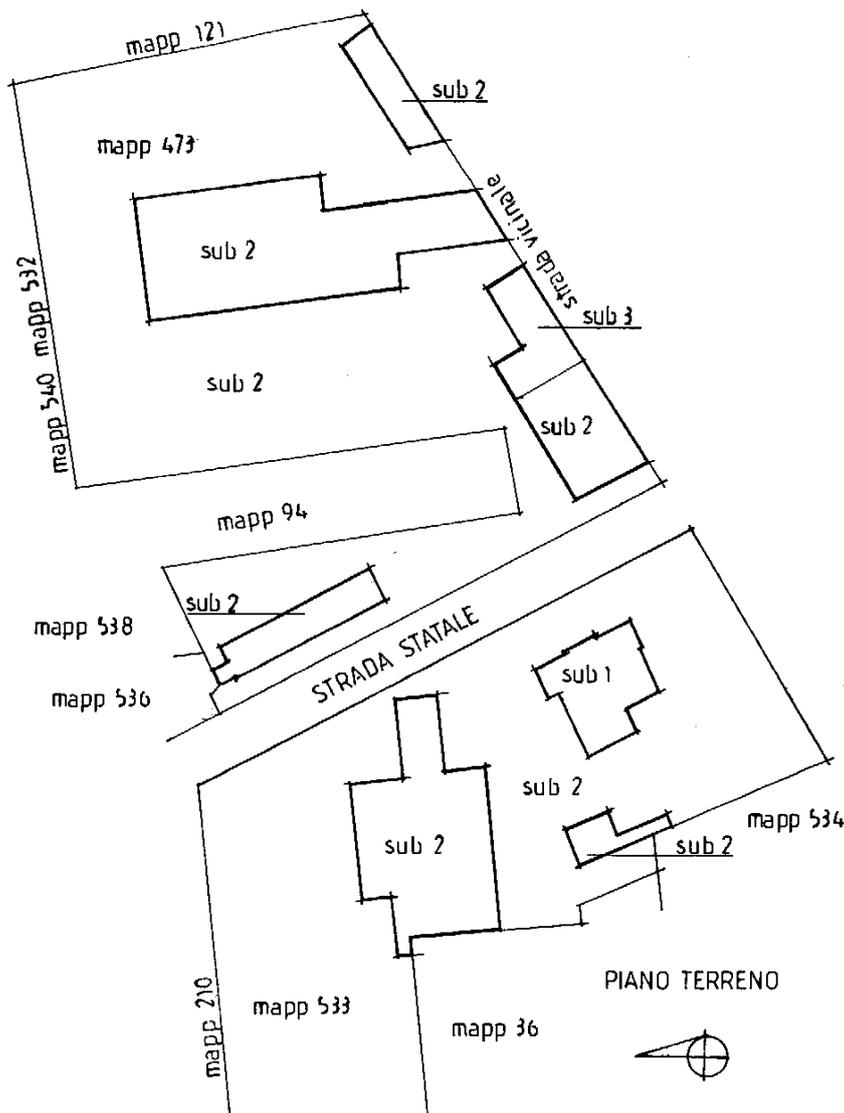
LOTTO 04

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
FABBRICATI D10, A7, A3, TERRENI A VOCAZIONE AGRICOLA.**

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

Compendio rurale “Cascina Chiozzino” oltre a terreni a vocazione agricola e Villa multipiano come residenza padronale situati nel Comune di Dorno in area agricola. Al lordo delle tare produttive, delle eventuali differenze tra superficie reale e superficie catastale. Insediamento agricolo di antica formazione attestato sulla provinciale 206. Compendio come rappresentato in estratto di mappa ed elaborato planimetrico catastale di cui agli estratti a seguire:





La cascina è separata dalla Sp.206. Da un lato compendio D10 avente più corpi di fabbrica al sub.2 ovvero fabbricato per lavorazione cereali e magazzini, portici e casseri ex fienile, magazzino ex abitazione, altro corpo di fabbrica per ricovero mezzi e casseri. Portici in corpi di fabbrica diversi; abitazione al sub.3. Sul lato opposto ancora fabbricato produttivo al sub. 2 con essiccatoio e magazzini; villino padronale su più livelli.



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

**Foglio 2 – mappale 473 – sub. 2 – cat. D10 – STRADA CASCINA
CHIOZZINO n. SN Piano T-1 - R.C. 5.130,00**

Graffato Foglio 2 – mappale 533 – sub. 2

**Foglio 2 – mappale 473 – sub. 3 – cat. A3 – CL. 3 – 7 VANI - STRADA
CASCINA CHIOZZINO n. SN Piano T-1 – R.C. 307,29**

**Foglio 2 – mappale 533 – sub. 1 – cat. A7 – CL. 2 – 13,5 VANI -
STRADA CASCINA CHIOZZINO n. SN Piano T-1 – R.C. 599,61**

Mappali Terreni Correlati

Foglio 2 – mappale 533 – ENTE URBANO – are 47 ca 20

Foglio 2 – mappale 473 – ENTE URBANO – are 54 ca 59

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

**Foglio 2 – mappale 121 – risaia – cl. U – Ha 0 are 32 ca 18 – RD 42,38 –
RA 16,62**

**Foglio 2 – mappale 122 AA – semin. Irrig. – cl. 4 – Ha 0 are 11 ca 59 –
RD 11,97 – RA 08,38**

**Foglio 2 – mappale 122 AB – risaia Stab. – Ha 0 are 00 ca 91 – RD 1,20 –
RA 0,47**

**Foglio 2 – mappale 145 – bosco ceduo – cl. 1 – are 1 ca 31 – RD 0,12 –
RA 0,03**

Foglio 2 – mappale 168 – bosco misto – cl. 1 – Ha 0 are 01 ca 74 – RD



0,27 – RA 0,05

Foglio 2 – mappale 169 – bosco misto – cl. 1 – Ha 0 are 06 ca 55 – RD

1,01 – RA 0,20

Foglio 2 – mappale 170 – bosco misto – cl. 1 – Ha 0 are 00 ca 99 – RD

0,15 – RA 0,03

Foglio 2 – mappale 171 – bosco misto – cl. 1 – Ha 0 are 00 ca 74 – RD

0,11 – RA 0,02

Foglio 2 – mappale 175 – bosco misto – cl. 1 – Ha 0 are 02 ca 42 – RD

0,37 – RA 0,07

Foglio 2 – mappale 176 – incolto produttivo – cl. U – Ha 0 are 03 ca 72 –

RD 0,08 – RA 0,04

Foglio 2 – mappale 177 – incolto produttivo – cl. U – Ha 0 are 01 ca 22 –

RD 0,03 – RA 0,01

Foglio 2 – mappale 181 – incolto produttivo – cl. U – Ha 0 are 00 ca 47 –

RD 0,01 – RA 0,01

Foglio 2 – mappale 189 – risaia stab. – cl. U – Ha 0 are 18 ca 58 – RD

24,47 – RA 9,60

Foglio 2 – mappale 190 – bosco misto – cl. 1 – Ha 0 are 0 ca 99 – RD 0,15

– RA 0,03

Foglio 2 – mappale 28 – seminativo – cl. 3 – Ha 0 are 25 ca 63 – RD 6,62

– RA 8,60

Foglio 2 – mappale 35 – risaia – cl. U – Ha 0 are 18 ca 76 – RD 24,71 –

RA 9,69

Foglio 2 – mappale 36 AA – risaia – cl. – Ha 0 are 23 ca 63 – RD 28,92 –

RA 12,20



Foglio 2 – mappale 36 AB – semin. Arbor. – cl. 2 - Ha 0 are 13 ca 16 – RD 6,12 – RA 6,12

Foglio 2 – mappale 532 – sem. irr. Arb. – cl. 3 – Ha 0 are 1 ca 15 – RD 1,01 – RA 0,71

Foglio 2 – mappale 534 – seminativo – cl. 3 – Ha 0 are 21 ca 26 – RD 5,49 – RA 7,14

Foglio 2 – mappale 536 – semin. Irrig. – cl. 4 – Ha 0 are 15 ca 18 – RD 15,68 – RA 10,98

Foglio 2 – mappale 538 – semin. Irrig. – cl. 4 – Ha 0 are 14 ca 24 – RD 13,38 – RA 10,30

Foglio 2 – mappale 540 – semin. Arbor. – cl. 3 – Ha 0 are 1 ca 13 – RD 0,29 – RA 0,38

Foglio 2 – mappale 96 – semin. irrig. – cl. 4 – Ha 0 are 12 ca 78 – RD 13,20 – RA 9,24

Foglio 7 – mappale 13 – bosco alto – cl. U – are 10 ca 54 – RD 2,99 – RA 0,33

Foglio 7 – mappale 131 – bosco misto – cl. 1 – are 03 ca 71 – RD 0,57 – RA 0,11

Foglio 7 – mappale 132 – bosco misto – cl. 1 – are 17 ca 76 – RD 2,75 – RA 0,55

Foglio 7 – mappale 133

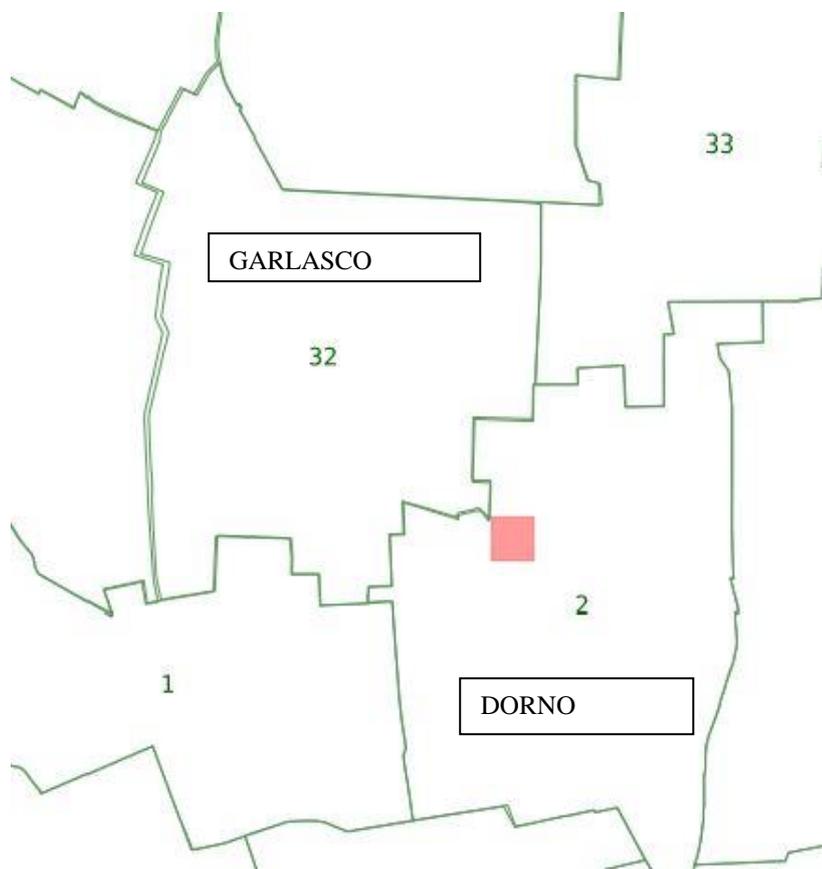
AA – seminativo – cl. 2 – are 2 ca 31 – RD 1,07 – RA 1,07

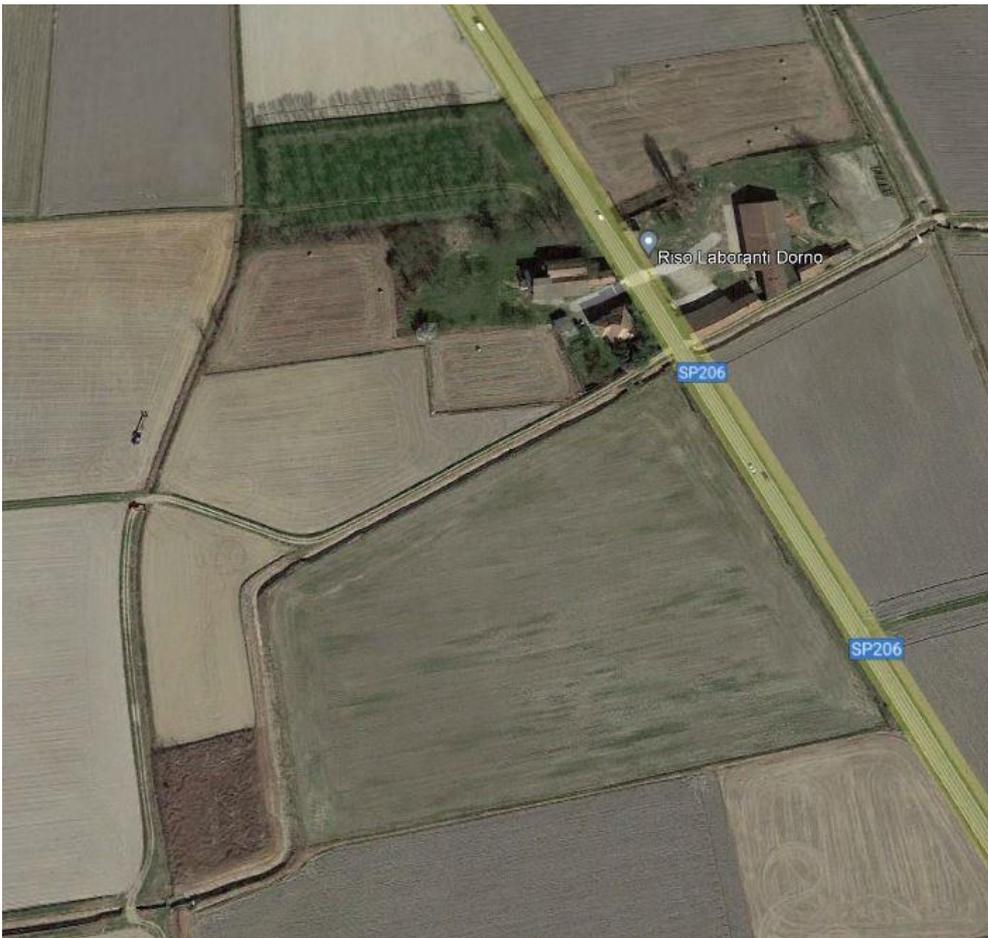
AB – bosco misto – cl. 1 – are 0 ca 16 – RD 0,02 – RA 0,01

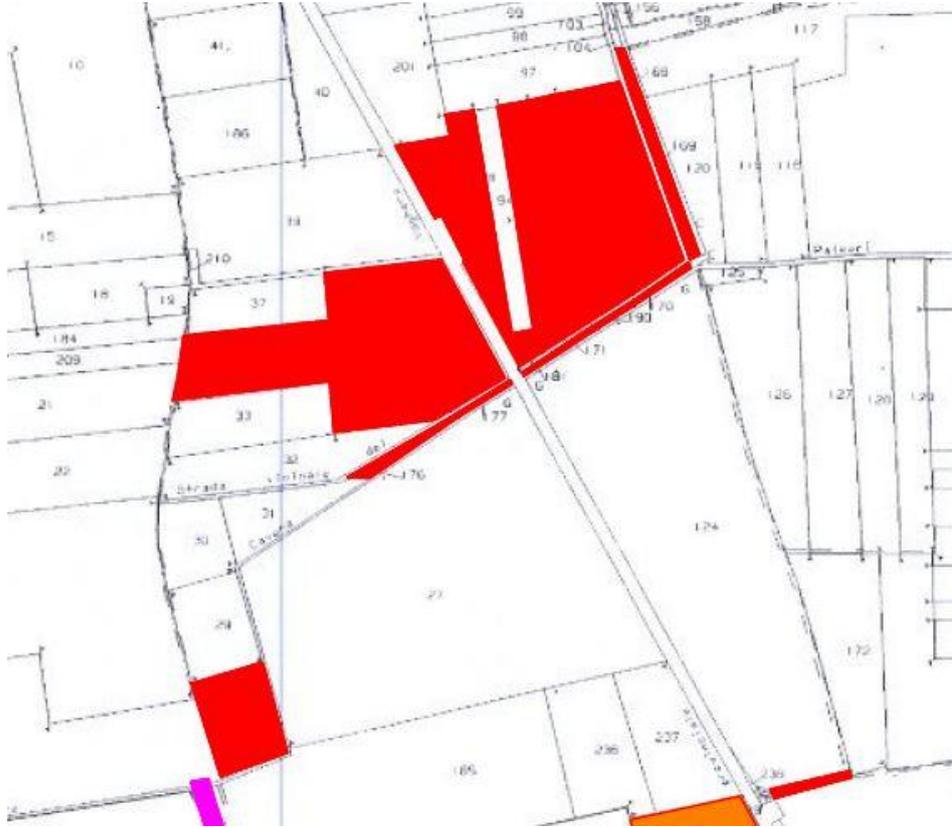


Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

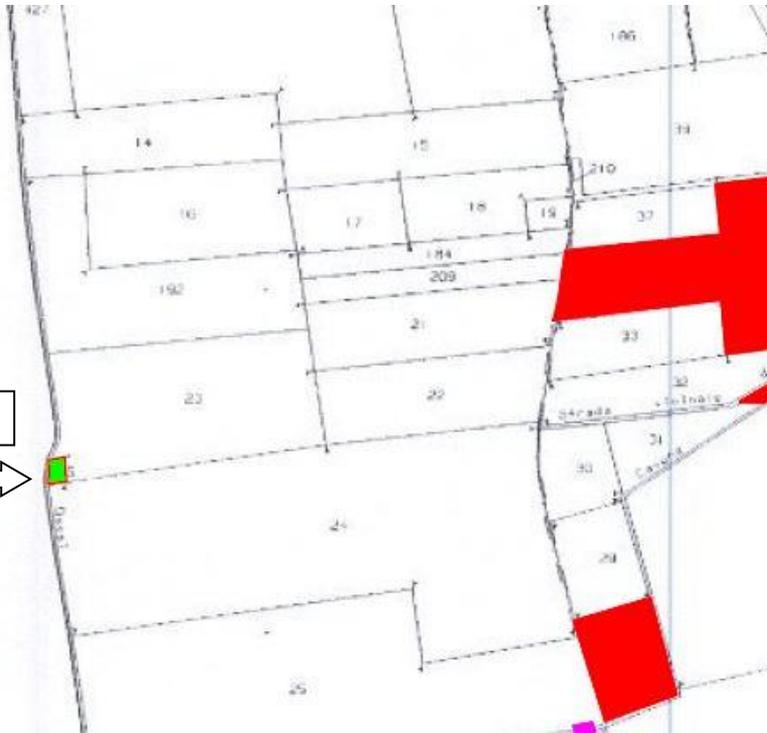
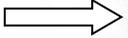
PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 568.000,00**



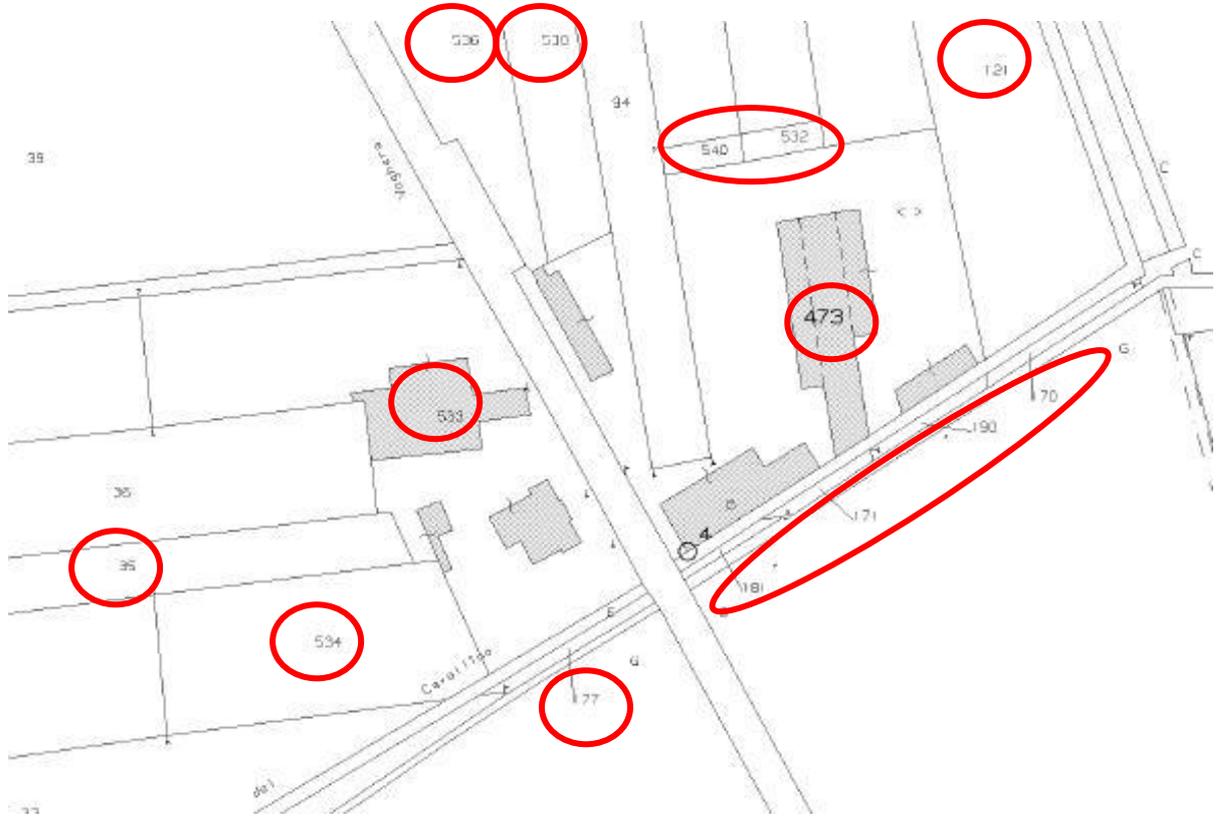


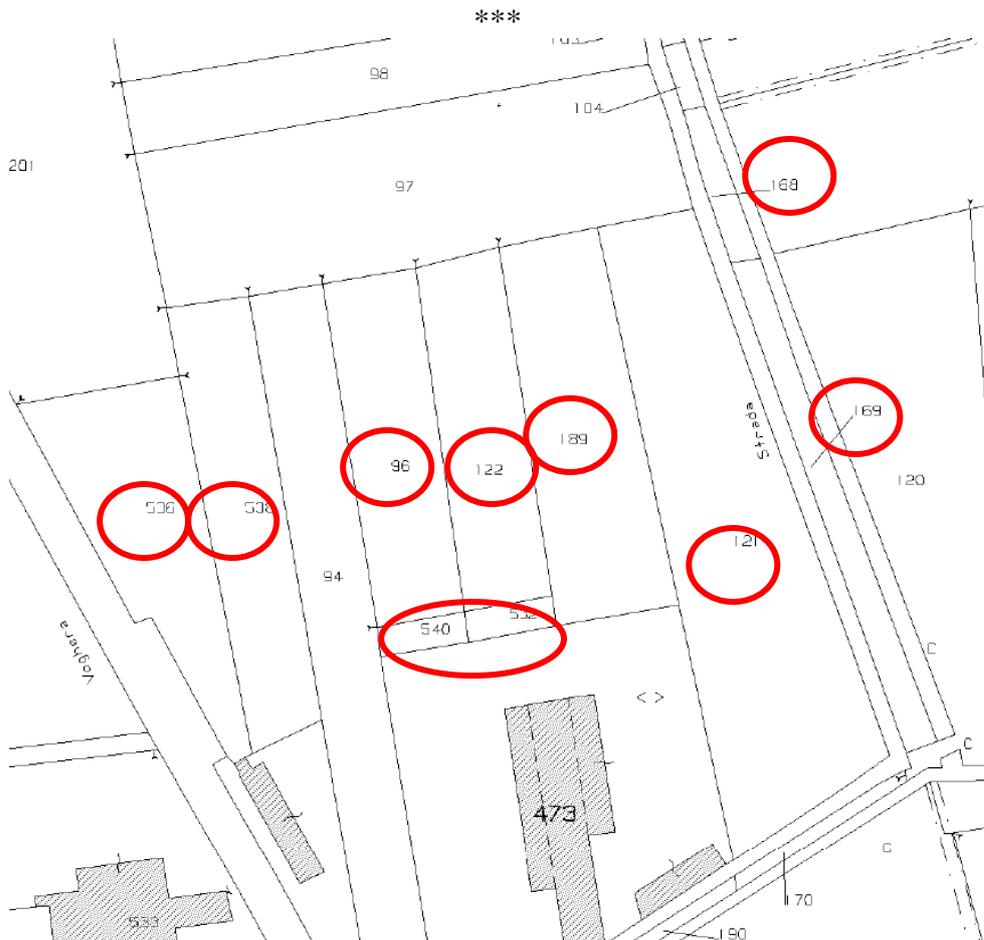


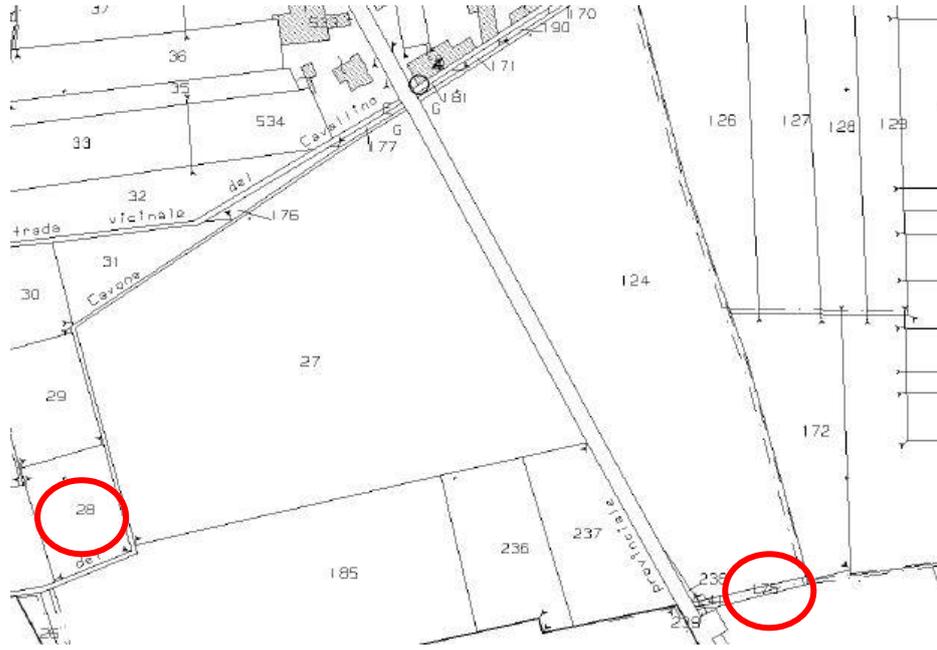
MAPP. 145



EDM DORNO











Coerenze in contorno in corpo unico da mappa di Catasto Terreni

Confini della particella 473: strata provinciale 206, mappali 536, 538, 94, 540, 532, 189, 121, strada.

Confini della particella 533 strata provinciale 206, mappali 210, 37, 36, 35, 534, strada.

Confini della particella 121: strada, mappali 473, 189, 97.

Confini della particella 122: mappali 532, 96, 97, 189.

Confini della particella 145: a nord Cavo Dassi e particella 23; ad est particella 23; a sud particella 24; ad ovest Cavo Dassi.

Confini della particella 168: strada, mappali 104, fosso irriguo, 169.

Confini della particella 169: strada, mappali 168, fosso irriguo, 120.

Confini della particella 170: strada, mappali 190, 124, 120.

Confini della particella 171: strada, mappali 181, 124, 190.

Confini della particella 175: mappali 241, 124, 172, 143.

Confini della particella 176: strada, mappali 177, fosso irriguo, 31.

Confini della particella 177: strada, strada provinciale 206, fossi irrigui.

Confini della particella 181: strada, strada provinciale 206, fossi irrigui, 171.

Confini della particella 189: mappali 97, 121, 473, 532, 122.

Confini della particella 190: strada, mappali 170, fossi irrigui, 171.

Confini della particella 28: mappali 29, 24, 25, fossi irrigui.

Confini della particella 35: mappali 533, 36, 21, 33, 534.

Confini della particella 36: mappali 533, 37, 209, 21, 35.

Confini della particella 532: mappali 473, 189, 122, 540.

Confini della particella 534: strada, mappali 533, 35, 33, 32.

Confini della particella 536: strada provinciale 206, mappali 473, 538, 201.

Confini della particella 538: mappali 97, 201, 536, 473, 94.



Confini della particella 540: mappali 94, 96, 532, 473.

Confini della particella 96: mappali 540, 94, 97, 122.

Confini della particella 13: fosso irriguo, particella Fg 2/185, particelle 14, 262, 208, 209, 210, 211, 134, 130, 132

Confini della particella 131: particella 10, fosso irriguo, strada.

Confini della particella 132: particella 130, fosso irriguo, particella 13.

Confini della particella 133: particella 626, 134, 50, 52.

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 XXXXXXXXXXXX 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, nulla risulta presso i registri.

Relativamente a



COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SAU	SUP. catast
DORNO	2	1		0,8957
DORNO	2	2		0,3102
DORNO	2	8		1,169
DORNO	2	9		0,3718
DORNO	2	34		0,2896
DORNO	2	35		0,1876
DORNO	2	36		0,3679
DORNO	2	38		0,2326
DORNO	2	44		0,314
DORNO	2	49		1,1707
DORNO	2	54		0,9188
DORNO	2	55		3,2365
DORNO	2	56		3,0066
DORNO	2	121		0,3218
DORNO	2	122		0,125
DORNO	2	145		0,0131
DORNO	2	147		0,0915
DORNO	2	148		0,068
DORNO	2	168		0,0174
DORNO	2	169		0,0655
DORNO	2	170		0,0099
DORNO	2	171		0,0074
DORNO	2	175		0,0242
DORNO	2	176		0,0372
DORNO	2	177		0,0122
DORNO	2	178		0,0145
DORNO	2	179		0,0044
DORNO	2	181		0,0047
DORNO	2	189		0,1858
DORNO	2	190		0,0099
DORNO	2	225		0,176
DORNO	2	226		0,2593
DORNO	2	229		0,01
DORNO	2	231		4,0492
DORNO	2	232		3,2725
DORNO	7	13		0,1054
DORNO	7	131		0,0371
DORNO	7	132		0,1776
DORNO	7	133		0,0247
DORNO	32	152		0,0315
DORNO	32	153		0,2794
DORNO	32	154		0,0645
DORNO	32	164		0,0732

NON REGISTRATO, 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:*

relativamente al mappale 145 del Foglio 2 in Dorno

- **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:*



Comune di Dorno Foglio 2 mappale 533 sub.1

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia-catastale:

Con riferimento ai titoli edilizi di cui al paragrafo 7 della presente relazione:

Villino mapp. 533/1: fabbricato di vecchia formazione, scheda catastale del 28/03/1952. Non sono stati reperiti atti edilizi presso i registri comunali riferiti all'edificazione. Presente in archivio del comune pratica edilizia per modifiche prospettiche. Si da atto che l'elaborato planimetrico catastale di cui al Foglio 2 mapp. 473 rappresenta l'intera corte mapp.533 al sub.2 omettendo la perimetrazione della corte al sub.1. Necessita variazione di elaborato planimetrico per corretta rappresentazione. Dal rilievo si riscontrano lievi modifiche della partizione interna, necessita provvedimento in sanatoria e aggiornamento catastale.

Abitazione mapp. 473/3: rispetto i titoli edilizi si evidenzia diversa partizione degli spazi interni, lievi modifiche prospettiche. Inoltre si rileva che il vano sala ex stalla ha soffitto a voltini con altezza compresa tra 260-270 cm, il vano non ha i requisiti igienico sanitari di abitabilità evidenziando che negli elaborati di progetto l'altezza interna indicata era > 270 cm.

Fabbricati agricoli D10: composto da diversi corpi di fabbrica si riscontrano rispetto i titoli edilizi modifiche prospettiche poiché alcune aperture finestrate realizzate non sono state realizzate, una zona a lavorazione delle materie urbanisticamente è magazzino.

.....
Per le difformità sopra esposte si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria che prevede il pagamento di sanzione e relativo aggiornamento



catastale. Si decurta al valore di stima a corpo importo che tiene conto di onorari professionali, sanzioni e accessori per un totale di € 10.000,00. Detto importo poiché forfettario, deve intendersi a copertura di ogni onere e spesa sia necessario alla regolarizzazione anche se dovesse risultare infine maggiore di quanto stimato e resterà a carico dell'aggiudicatario.

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: Si vedano osservazioni al punto precedente. INSERITI IN MAPPA DI CATASTO TERRENI.

Nell'atto di provenienza 29/10/1999 Numero di repertorio 74111 notaio SEDINO PAOLO e nella relativa nota di trascrizione si dava atto che:

“SI PRECISA CHE LA CASA PADRONALE PER DUPLICAZIONE RISULTA ALTRESI CENSITA A CATASTO TERRENI ALLA PARTITA 4469 E DISTINTA AL FOGLIO 2 MAPPALE 228 DI A. 5.85 FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE;”. Si precisa che il Numero di mappa è stato soppresso dal 23/12/2013.

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 532, 534, 536, 538, 540

(col precedente identificativo 34, 92, 93, 95, 123), 168, 169

Foglio 7 mappali 13, 131, 132

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Quanto a

Comune di Dorno Foglio 2 mappali 121, 122, 145, 170, 171, 175, 176,

177, 181, 189, 190, 35, 36, 96

Foglio 7 mappale 133

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
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

ESENTE DA BOLLO ART. 21 TAB. D.P.R. 26.10.1972 N. 642 - CASA
PADRONALE CON ANNESSI RUSTICI E SEDIMI DI TERRENO IL
TUTTO COSI CENSITO: AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI DORNO,
ALLA PARTITA 375, COME SEGUE: FOGLIO 2, MAPPALE 226,
VIA PER GARLASCO, PIANO T12, CATEGORIA A/7, CLASSE 2,
VANI 13,5, R.C.L. 1.161.000. SI PRECISA CHE LA CASA
PADRONALE PER DUPLICAZIONE RISULTA ALTRESI CENSITA
A CATASTO TERRENI ALLA PARTITA 4469 E DISTINTA AL
FOGLIO 2 MAPPALE 228 DI A. 5.85 FABBRICATO URBANO DA
ACCERTARE; N. 31 PUNTI SU 86 NEL "CAVO REALE"
COMUNEMENTE DETTO "CAVO MASSAZZA" SCORRENTE NEI
TERRITORI DEI COMUNI DI GAMBOLO, TROMELLO,
GARLASCO E DORNO.

- Osservazioni del ctu: Si precisa che il Numero di mappa 228 è stato
soppresso dal 23/12/2013. N. 31 PUNTI SU 86 NEL "CAVO REALE"
non sono oggetto di pignoramento.

Quanto a



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di successione in morte di XXXXXXXXXXXX deceduto il 05/05/2002 giusta denuncia di secessione registrata a Pavia ai n.ri 30/09/2002 ai n.ri 48/376, trascritta a Vigevano il 05/01/2004 ai n.ri 36/24 – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a Vigevano il 13/12/2012 ai n.ri 10359/7314.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

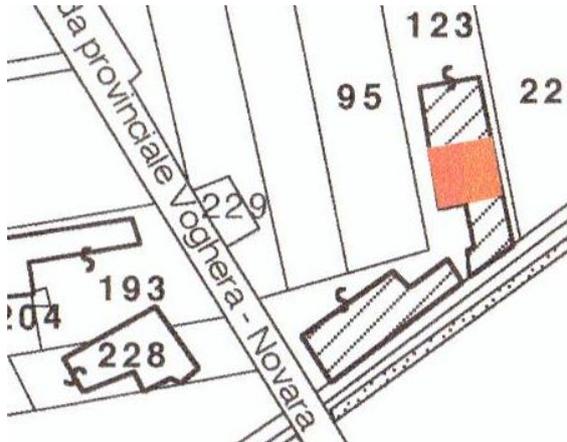
Compendio edificato in epoca remota e anteriore al 1 settembre 1967. Si ricostruisce a ritroso la cronistoria degli interventi edilizi come forniti dal Comune di Dorno in data 24/11/2022:

- DIA del 11/07/2001 P.E. 108/01 prot. N. 3674 portico sud: manutenzione straordinaria e rinforzo statico.

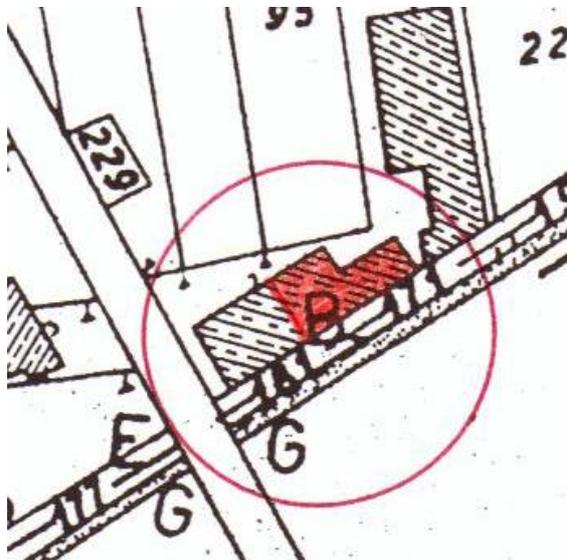


- DIA del 13/12/2000 P.E. 80/2000 prot. N. 5607 sistemazione magazzino a servizio riseria





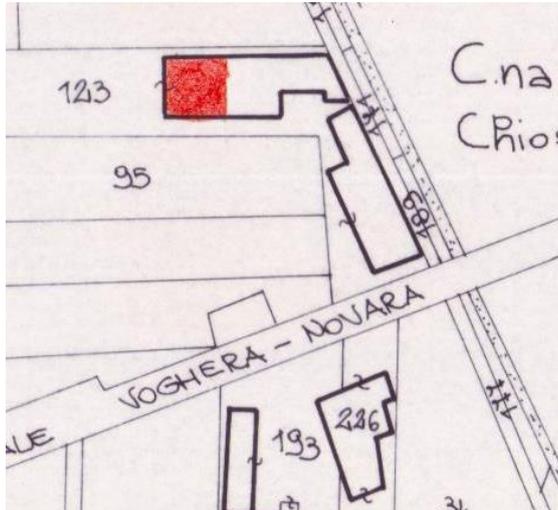
- Concessione edilizia P.E. 23/99 VARIANTE a C.E. 6/99 rilasciata il 05/08/1999, prot. N. 3132 del 05/07/1999: manutenzione straordinaria
- Concessione edilizia P.E. 6/1999 del 31/03/1999, domanda prot. N. 698 del 17/02/1999 per manutenzione straordinaria.



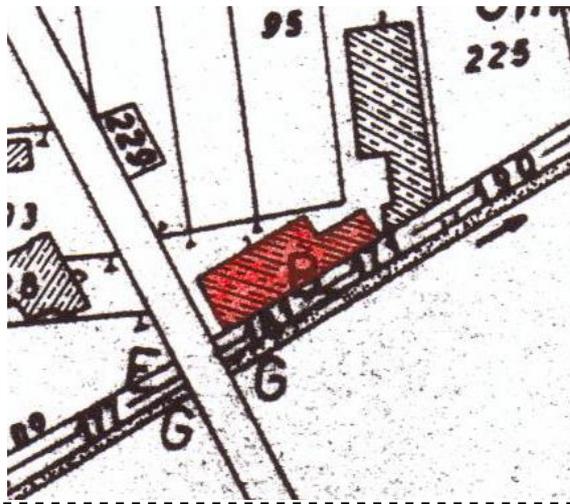
- Concessione edilizia del 21/06/1999 P.E. 18/1999 in VARIANTE alla C.E. 4/99.



- Concessione edilizia P.E. 4/1999 del 27/02/1999 domanda del 15/12/1998 prot. N. 5030 per cambio destinazione d'uso da stalla a riseria a servizio dell'azienda agricola.
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot.n. 3529 del 03/08/1999: riferito al pratiche edilizie n.ri 4/1999, 18/1999 e relativo a NEGOZIO E RISERIA A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA.



- Concessione edilizia P.E. 23/98 prot. N. 3752 del 23/09/1998: cambio d'uso da stalla a riseria al servizio dell'Azienda. (opere non realizzate ad eccezione di finestre sul fronte sud. Non si rileva agli atti variante.)



- Autorizzazione edilizia P.E. 15/1992 del 16/03/1992, domanda del 19/02/1992 prot.n. 497 per manutenzione straordinaria portico agricolo. (non sono state realizzate le demolizioni)

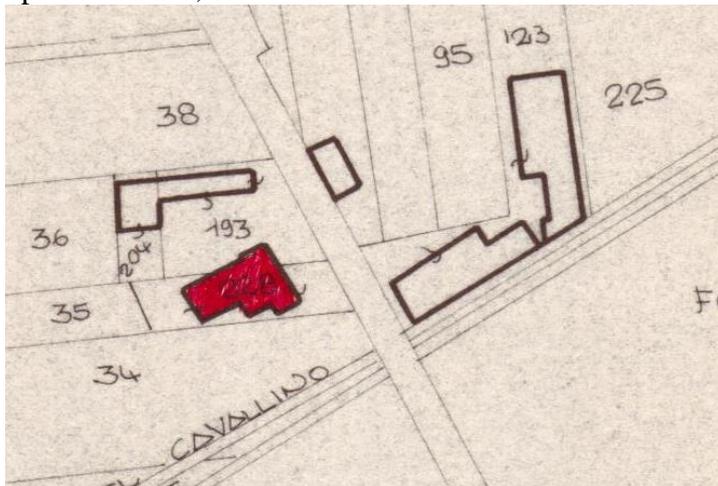


- Autorizzazione edilizia P.E. 53/1986 del 11/01/1986 prot.n. 53 del 10/01/1986 per manutenzione e ricostruzione dei tetti dei fabbricati rurali danneggiati dalle nevicate gennaio 1985.



Autorizzazione 129/67 del 01/08/1986 manutenzione tetti fabbricati rurali.

Concessione edilizia P.E. 46/1982 prot. N. 1520 del 29/06/1982 messa in opera tettuccio, scala esterna e manutenzione tetto.



7.2. Concessioni idriche:

ATTI DI PROVENIENZA

Atto P. Sedino 101738 del 2009: Nulla è precisato

Atto P. Sedino 74111 del 1999: Nulla è precisato

Atto P. Sedino 71670 del 1999:

mappali al Foglio 7 “si effettua con acque di proprietà del Cavo Massazza”

mappali al Foglio 2 “si effettua con acque di proprietà del Cavo Paleari”

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.

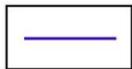
CONSORZIO DEL CAVONE

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





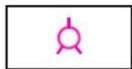
Reticolo irriguo Est Sesia



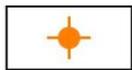
Reticolo irriguo cavi privati



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

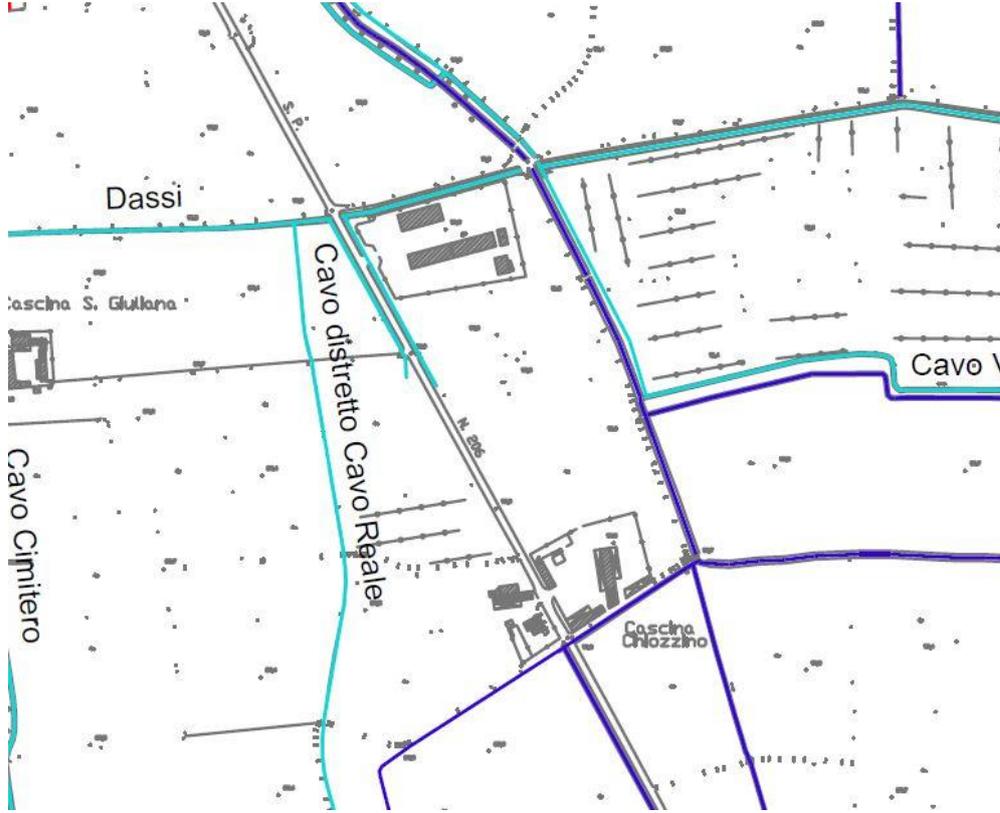


DEPOSITI ALLUVIONALI INCOERENTI A PERMEABILITA' PRIMARIA ELEVATA PER POROSITA' - Ghiaie, sabbie e limi.



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



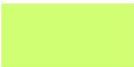


7.3. Posizione urbanistica:



— Fasce di rispetto stradale e ferroviario (DM 285/92 e DPR 753/80) (Art. 36.3 NTA)

ZONE A TESSUTO AGRICOLO

-  Tessuto agricolo - ZTA (Art. 31 NTA)
-  Tessuto agricolo speciale - ZTAS (Art. 32 NTA)
-  Edifici residenziali in zona agricola (Art. 33 NTA)

Art. 31 - "Zona a tessuto agricolo"- ZTA

In questa zona si applicano le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche di cui al Titolo III della LR 12/2005: il rilascio dei titoli abilitativi è quindi subordinato alla verifica dei requisiti indicati dalla legge regionale per l'edificazione dei soli manufatti. La richiesta di costruzione di nuovi edifici e attrezzature, o di ampliamento di quelle esistenti, deve essere corredata dalla documentazione richieste dalla legge regionale. Sono quindi ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle,



silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita di prodotti agricoli.

Al fine del computo delle volumetrie realizzabili, in questa zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli

appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree utilizzate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere sugli appositi registri immobiliari.

a) Normativa funzionale

Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5. Non sono in ogni caso ammessi in nuove aree insediamenti destinati ad allevamento di ogni genere. E' ammessa invece la possibilità della riconversione tipologica e strutturale degli insediamenti già destinati ad allevamento, anche se dismessi, con possibilità di adeguamento funzionale anche mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di zona, con diversa distribuzione delle strutture, differenti dall'esistente. In tale caso il numero dei capi non può essere superiore a quello preesistente rapportato a peso vivo, fermo restando il rispetto della vigente normativa circa il refluo zootecnico prodotto da destinare all'uso agronomico ed il Decreto legislativo 7 luglio 2011 n. 122 attuazione della direttiva 2008/120/CE circa le norme minime per la protezione dei suini" nonché le norme di settore a livello europeo in merito al benessere animale.

Si definiscono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% delle unità foraggere consumate nell'anno per l'allevamento bovino può essere prodotto in azienda. Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici la percentuale di approvvigionamento è del 20%.

E' ammesso l'ampliamento delle strutture nel limite dell'indice di zona b) Parametri urbanistici ed edilizi

- per gli edifici destinati alla residenza annessa
- $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$
- $H = \max 7,50 \text{ ml}$ (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc.)
- Per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture in genere
- $H = \max 9,00$ (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc.)
- $R_c = 10\%$

c) Modalità di attuazione

- E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Esclusivamente per i nuclei cascinali presenti alla data di adozione delle presenti NTA (ad eccezione degli edifici individuati e normati al successivo Art. 33), è consentito il recupero degli accessori agricoli verso una destinazione U4/6, U4/7, U5/4, U7/1, U7/2 attraverso la ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione. In tal caso, la Su totale riconosciuta per tali nuovi "Usi" può essere massimo pari a quella esistente prima della ristrutturazione e/o demolizione. In tale Su max riconosciuta può essere

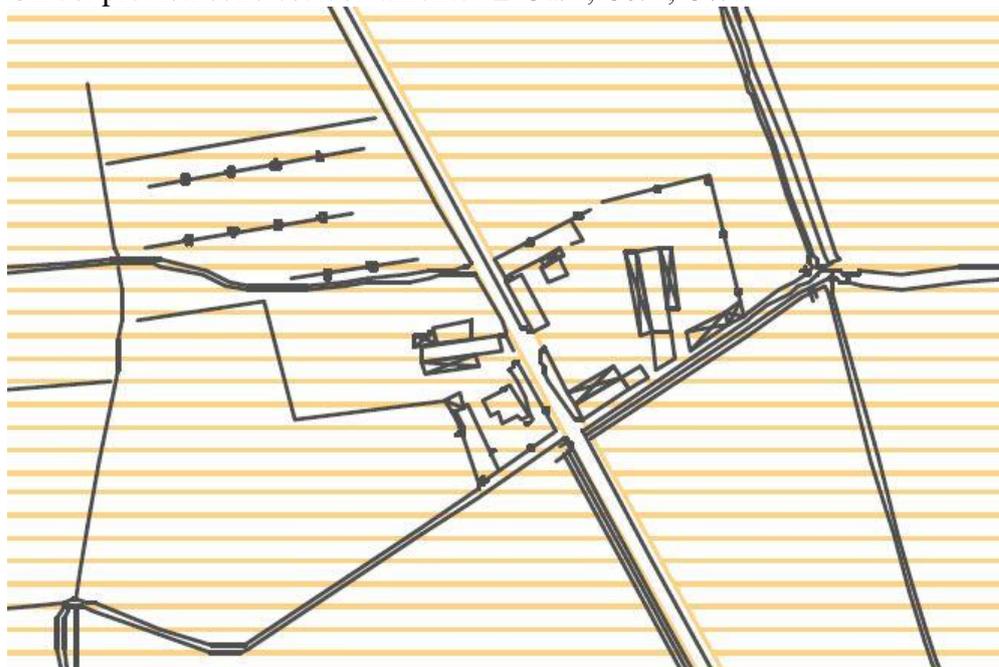


compresa la residenza del proprietario per un massimo di 100 mq complessivi di Su

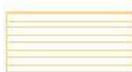
Art. 33 - Edifici residenziali in zona agricola

Negli elaborati grafici del presente PdR sono puntualmente localizzati, con specifica simbologia grafica, gli edifici residenziali esistenti e ricadenti nel "Tessuto agricolo", individuati sulla base di uno specifico rilievo degli usi in atto, costituiti prevalentemente da manufatti mono e bifamiliari e da edifici per attrezzature. Per tali edifici il piano riconosce la caratterizzazione di residenza civile e non agricola, consentendo la destinazione residenziale. Per tali edifici, come consentito dall'art. 62 della LR 12/2005 ("Interventi regolati dal Piano di Governo del territorio"), valgono le modalità di intervento M1 Manutenzione ordinaria, M2 Manutenzione straordinaria, M3 Restauro, M4 Risanamento conservativo, M5 Ristrutturazione comprensiva di demolizione e ricostruzione (con un aumento "una tantum" del 20% della Su esistente finalizzato al miglioramento degli standard abitativi, con un massimo di 30 mq di Su).

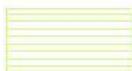
Gli usi previsti sono esclusivamente: □ U1/2, U5/4, U7/1



AMBITI AGRICOLI STRATEGICI DEL PTCP



Ambiti di prevalente interesse produttivo - comma 1 let.a



Ambiti di interazione con il sistema ecologico e naturalistico - comma 1 let. c



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



Comune di
DORNO

P.za G. Bonacossa, 3
27020 Dorno PV
C.F. 00473740181
Tel. 0382 84003 Fax 0382 84085

Servizio Territorio e Ambiente

info@comune.dorno.pv.it
comune.dorno@pec.comune.dorno.pv.it
www.comune.dorno.pv.it

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)



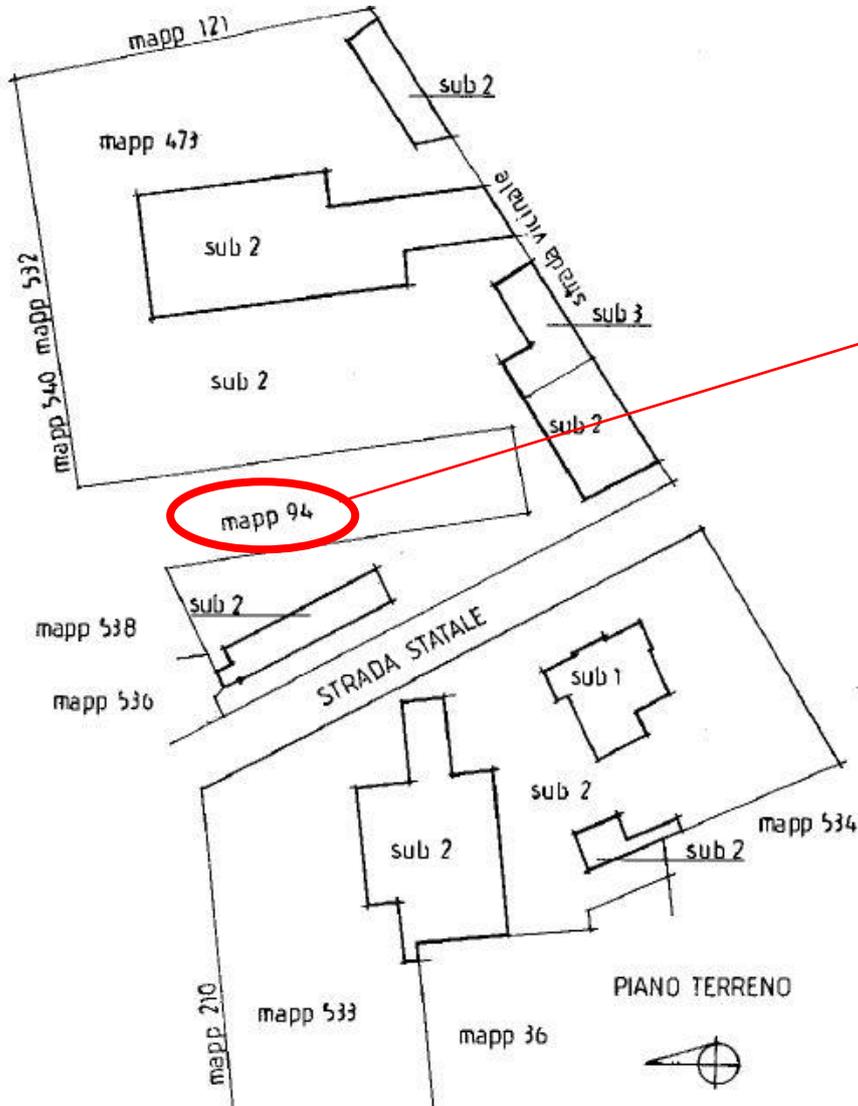
8. DESCRIZIONE DEI BENI

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

ESTRATTO GEOPORTALE LOMBARDIA – VALORE SUOLO



DESCRIZIONE FABBRICATI



Fg 2 mappale 94 estraneo alla procedura



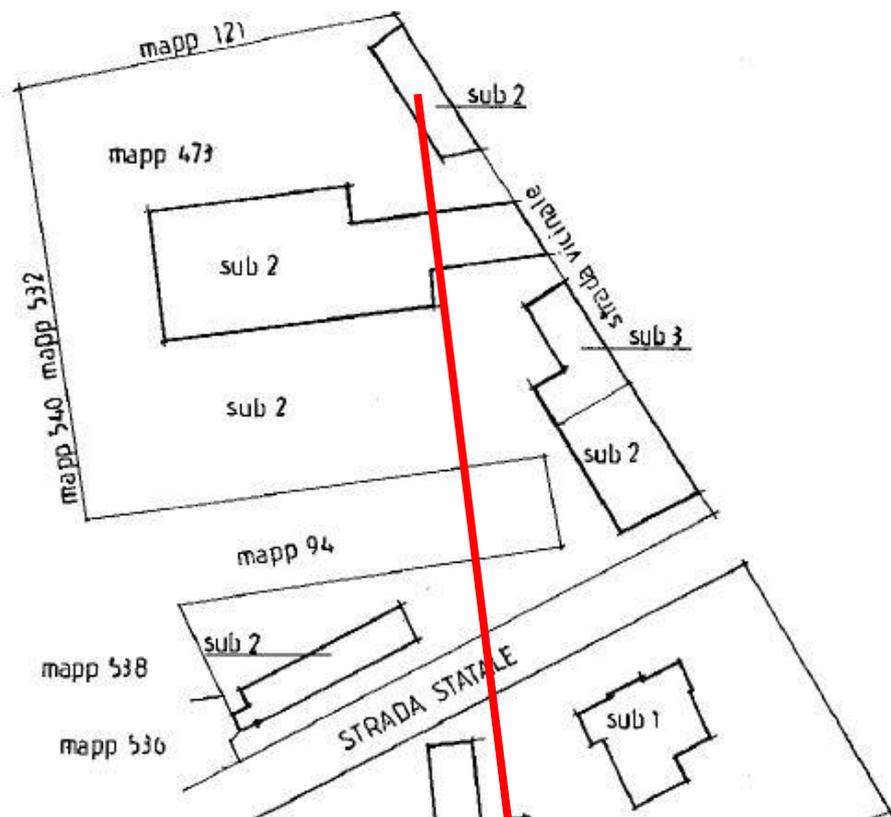


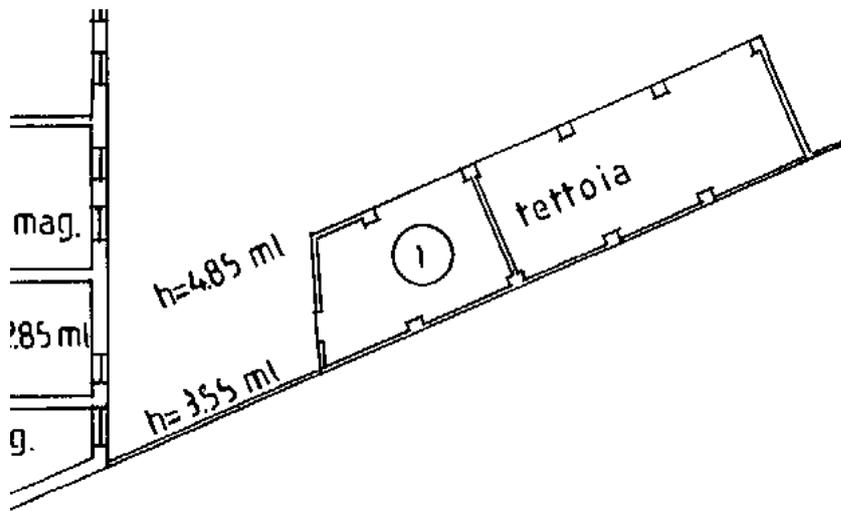
Si da atto che il mappale 94 del Foglio 2 estraneo alla presente procedura penetra nella corte 473 limitando l'accessibilità all'intero compendio.

Compendio immobiliare Cascina Chiozzino composta da fabbricati strumentali per l'attività agricola, porzione di fabbricato ad abitazione e altra abitazione in villino. Il tutto come meglio descritto a seguire e negli elaborati grafici, atti, documenti tecnici e rilievo fotografico.

DIMENSIONI INDICATIVE: 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.







A

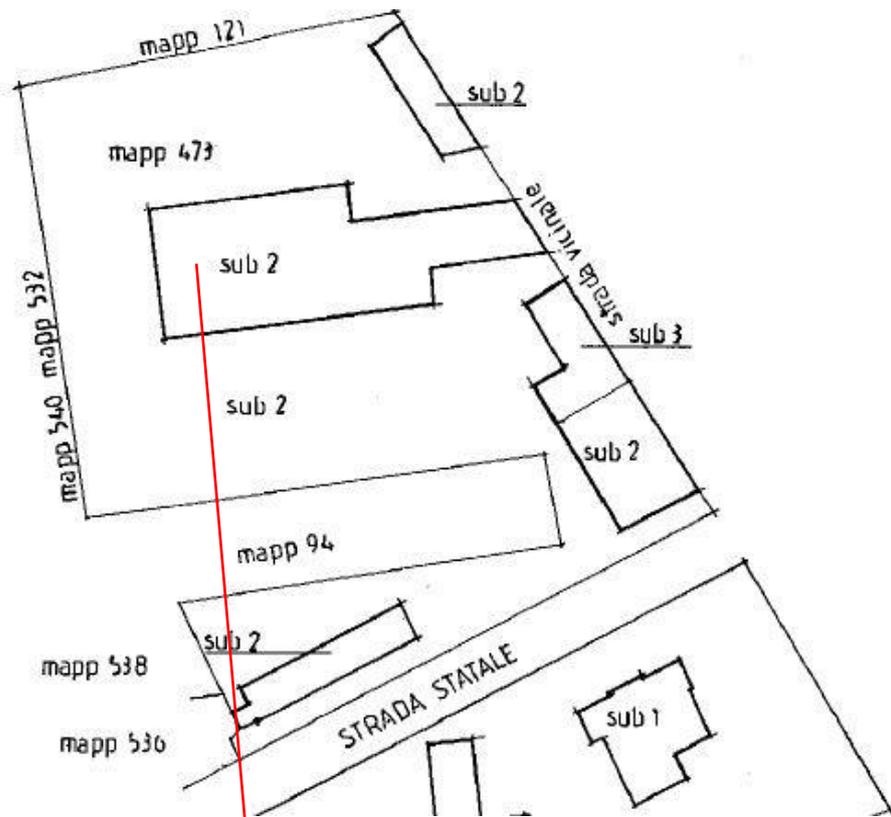


Fabbricati non presenti in planimetria catastale

Fabbricato accessorio in pessimo stato manutentivo praticamente collabente.

SUPERFICIE LORDA MQ 95,00 circa.







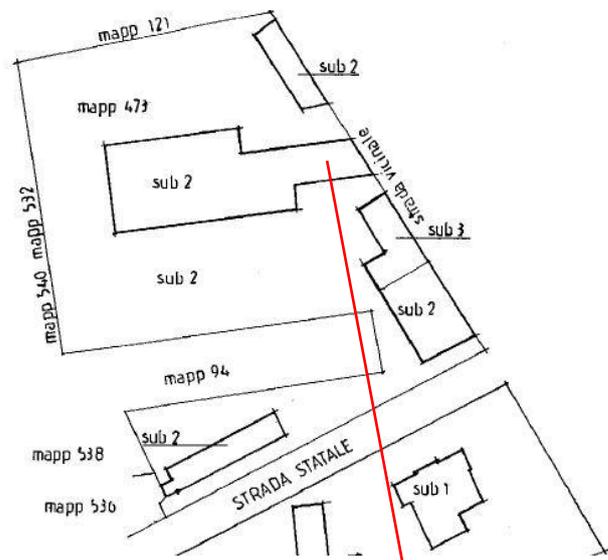


Fabbricato su due livelli oltre a porticato su ambo i fronti. Un porzione su due livelli con copertura in ordine al piano terra depositi e lavorazione riso e al P1 ex ufficio e silos. Altra porzione con magazzino al pt e cassero aperto al P1, copertura da sostituire con parziale bonifica di lastre in eternit.

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA MQ 866,00 circa

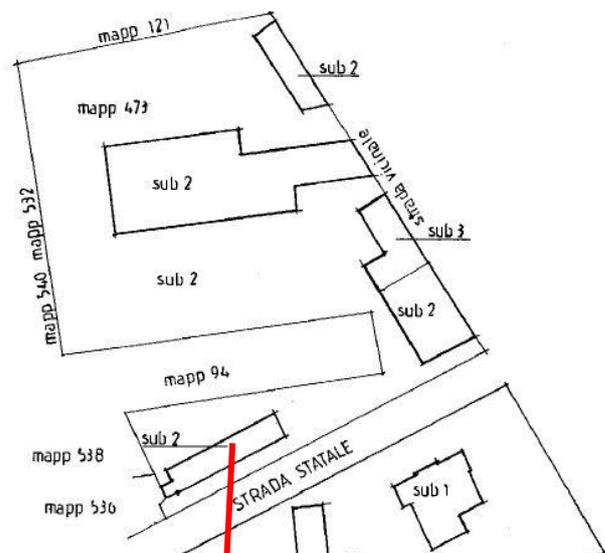
(vani utili, portici, cassere e varie)





Altro corpo di fabbrica senza portico, copertura ristrutturata, su due livelli a magazzino. Fabbricato da ristrutturare, una porzione di solaio interno crollato. CONSISTENZA LORDA PIANO T-P1° MQ 234,00 circa





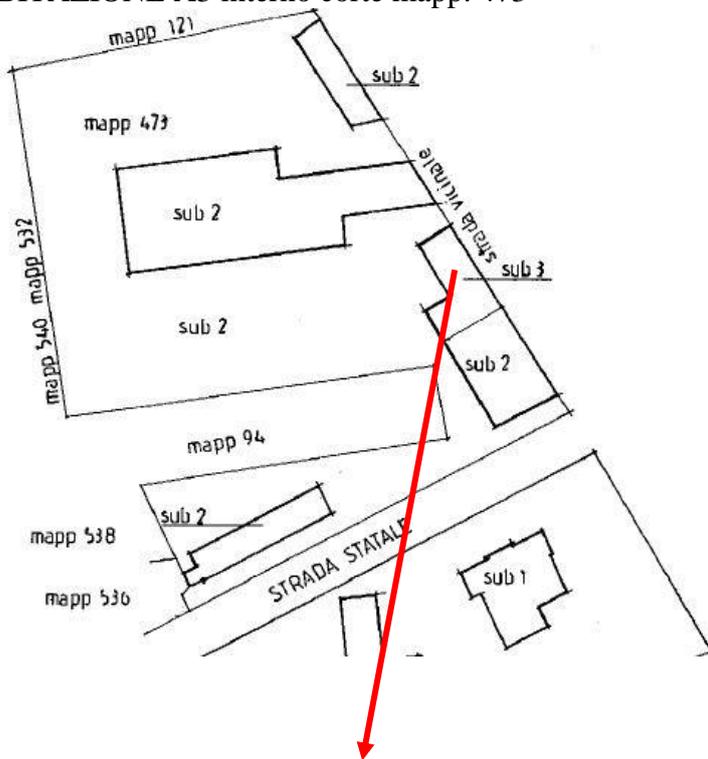
Portico a ridosso della sp.206 in scarso stato di manutenzione con porzione di falda, lato corte interna, avente lastre di eternit da bonificare.





CONSISTENZA LORDA MQ 133,00 circa

ABITAZIONE A3 interno corte mapp. 473





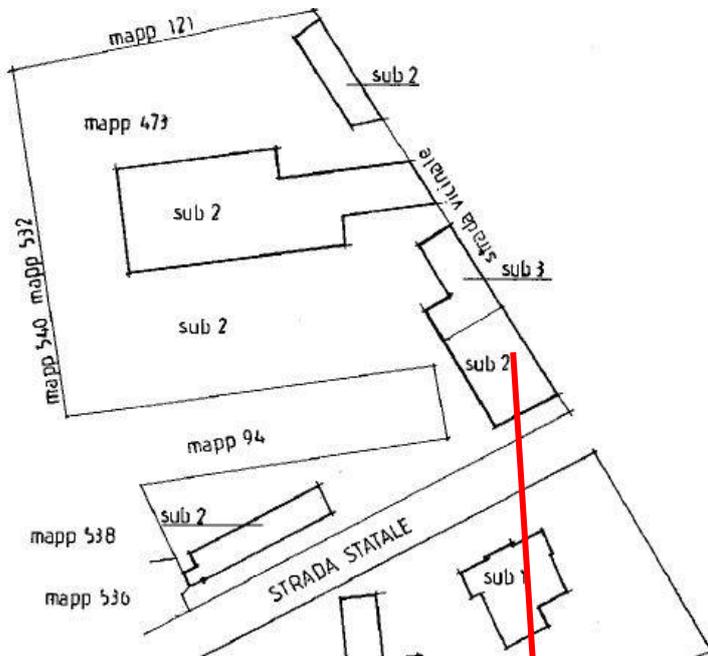
Porzione di fabbricato ad abitazione su due livelli PT-1 e porzione di portico: composto da sala (al P1 cassero aperto ex fienile al sub.2), cucina, bagno e accessori, al P1 con scala interna bagno e due camere.

Piano	Descrizione	Sup. u.	Note
P.T.	Sala	57,45	Soffitto con voltini. Altezze 260-270 cm
P.T.	Cucina	27,45	
P.T.	Disimpegno		
P.T.	Bagno	07,40	
P.T.	Locale caldaia		
P.1	Corridoio	13,10	Presenza di mufe sul fronte ovest e soffitto
P.1	Bagno	07,10	
P1	Camera 1	10,15	
P.1	Camera 2	21,00	
P.T.	Portico	56,00	

ABITAZIONE 473/3 CAT. A3

Superficie commerciale 187,00 mq

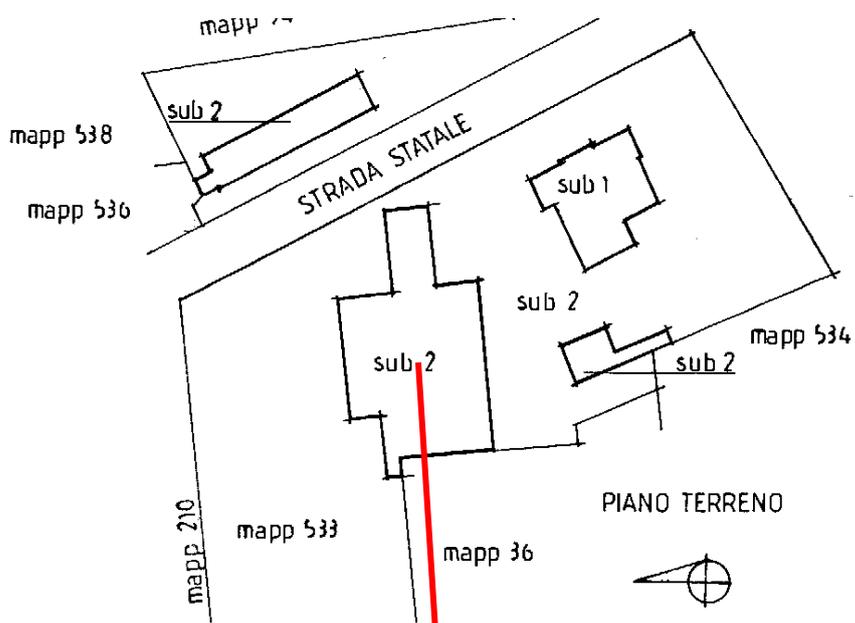




Portici, deposito e cassere ex fienile, livello manutenzione copertura appena sufficiente. Si rilevano dal perlinato infiltrazioni d'acqua.

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA MQ 245,00 circa





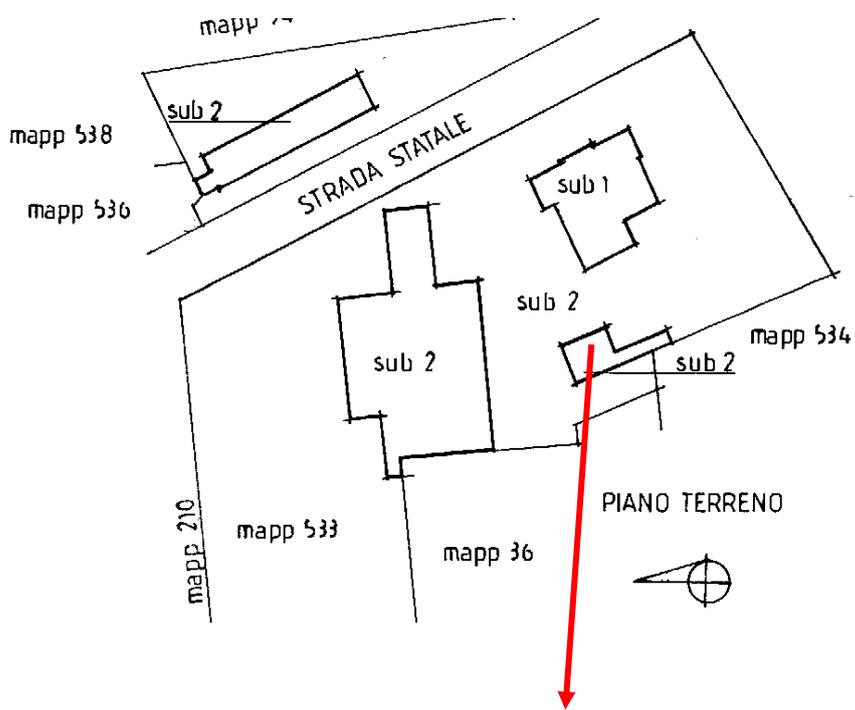




Edificio a produttivo composto da più corpi di fabbrica in aderenza e portico fronte corte interna. Porzione di fabbrica su due livelli ex abitazione per questioni di sicurezza non è stato visionato l'interno, si riscontrano fessurazioni strutturali sulle murature portanti, edificio in pessimo stato. Altro corpo di fabbrica a magazzino, su due livelli con copertura a volta. Portico ed essiccatore.

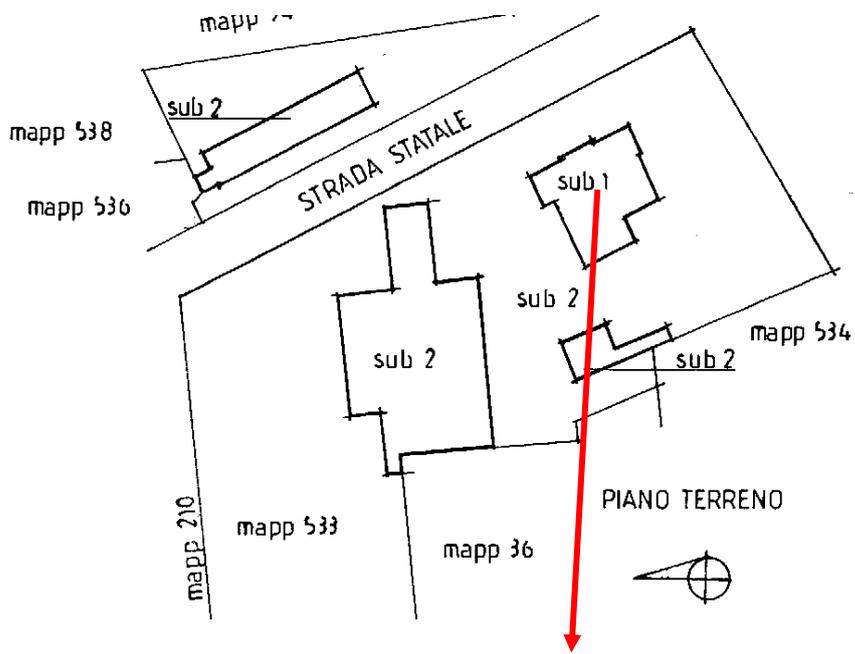
SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA MQ 802,00 CIRCA





Autorimessa. SUPERFICIE LORDA MQ 38,00 circa







Fabbricato ad abitazione al piano T e P1, porzione di cantina al S1 e soffitta



al P2.

SUPERFICIE CATASTALE MQ 497,00

Impianto di riscaldamento a gasolio con vecchia caldaia e impianto di distribuzione nel cantinato in ferro rivestito con feltro cementato che potrebbe contenere amianto vista l'epoca di realizzazione: si rende necessaria indagine a cura dell'aggiudicatario ed eventuale bonifica.

Il fabbricato richiede importanti interventi di manutenzione a partire dal tetto con struttura lignea e tegole, tutta l'impiantistica e i serramenti.

COSTO MEDIO DI UNA RISTRUTTURAZIONE AL METRO QUADRO





TERRENI AGRICOLI

Come in premessa e con le consistenze catastali.

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

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.



OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: DORNO

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.5) - INTERO TERRITORIO COMUNALE**

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	920	1100	L			
Ville e Villini	Normale	740	840	L			



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: DORNO

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.5) - INTERO TERRITORIO COMUNALE**

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	245	325	L			



9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Compendio composto da fabbricati e terreni	a corpo	compresi	EURO 680.000

Valore complessivo del lotto: € **680.000,00**

Rilevato che il Villino di cui al Fg 2 mappale 553/1 cat.A7 è colpito anche da ipoteca volontaria e secondo pignoramento, si precisa che il valore stimato è di circa € 130.000,00. **L'incidenza del Villino rispetto all'intero compendio è del 19%.**

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 680.000,00 x 15% € 102.000,00

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: **a corpo € 10.000,00**

Sono a carico dell'aggiudicatario i Rilievi topografici per identificazione confini dematerializzati dei terreni. Sono a carico dell'aggiudicatario ogni



onere di indagine e bonifica degli elementi contenenti amianto.

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

€ 568.000,00

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

