

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

contro:

N. Gen. Rep. **2/2021**

**Giudice Dott.**  
**Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato:*

*con studio in:*

*telefono:*

*email:*



**Beni in Certosa di Pavia (Pavia) Via Principale – Fraz. Torriano**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1 di terreno agricolo** sito in Certosa di Pavia (Pavia)  
Via Principale Frazione Torriano.

Superficie catastale complessiva di circa mq. 12.860.

Identificato in catasto:

- Terreni: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **foglio 3 particella 22** qualità Bosco Misto, classe Unica, superficie catastale 40 mq., Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,01.

Coerenze in contorno e senso orario:  
particelle 30, 23, 21, 20, fosso irriguo.

- Terreni: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **foglio 3 particella 23** qualità Seminativo Irriguo, classe 4, superficie catastale 4.400 mq., Reddito Dominicale € 29,54, Reddito Agrario € 28,41.

Coerenze in contorno e senso orario:  
particelle 22, 30, 24, strada pubblica, particella 21.

- Terreni: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **foglio 3 particella 24** qualità Seminativo Irriguo, classe 4, superficie catastale 2.000 mq., Reddito Dominicale € 13,43, Reddito Agrario € 12,91.

Coerenze in contorno e senso orario:  
particelle 30, 25, strada pubblica, particella 23.

- Terreni: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **foglio 3 particella 25** qualità Seminativo Irriguo, classe 4, superficie catastale 2.170 mq., Reddito Dominicale € 14,57, Reddito Agrario € 14,01.

Coerenze in contorno e senso orario:  
particelle 30, 28, 26, 44, strada pubblica, particella 24.

- Terreni: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **foglio 3 particella 26** qualità Seminativo Irriguo, classe 4, superficie catastale 2.140 mq., Reddito Dominicale € 24,31, Reddito Agrario € 13,82.

Coerenze in contorno e senso orario:  
particelle 28, 27, 44, 25.

- Terreni: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **foglio 3 particella 27** qualità Seminativo Irriguo, classe 4, superficie catastale 2.110 mq., Reddito Dominicale € 23,97, Reddito Agrario € 13,62.

Coerenze in contorno e senso orario:  
particelle 28, 44, 26.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica agricola con parcheggio del cimitero
Servizi della zona:	nel paese a circa 1 km negozio al dettaglio, farmacia, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, spazi verdi, ecc. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste agricole/produttive
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,5), autostrada (10), ferrovia (10)

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie  
Perito Stimatore:



### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 14 luglio 2023 con l'ausilio del Custode Giudiziario l'immobile risultava LIBERO.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

#### **Costituzione di vincolo inedificabilità**

Con atto Notaio andro stipulato in data 16 maggio 2008 nn. 60713/20469 e trascritto a Pavia il 20 maggio 2008 nn.12240/7480 a favore del comune di Certosa di Pavia e contro gli esecutati è stato stabilito vincolo di non edificabilità sui terreni censiti al F.3 particelle 23,24,25,26,27 per quanto riguarda la superficie necessaria alla costruzione "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx".

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx a firma di Notaio xxxxxxxxxxxx in data 13/11/2008 nn. 93/79 iscritto a Pavia in data 1/12/2008 ai nn.26200/5265.

Importo ipoteca: €

**Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx a firma di Notaio xxxxxxxx in data 17/5/2011 nn. 1653/1256 iscritto a Pavia in data 19/5/2011 ai nn.9134/1852.

Importo ipoteca: €

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 17/9/2020 n.1844 iscritto a Pavia in data 11/12/2020 ai nn.19416/3442.

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento** derivante da Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 21/12/2020 n.5030 trascritto a Pavia in data 12/1/2021 ai nn.311/214.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

##### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Dal sopralluogo avvenuto in data 14 luglio 2023 non è stato possibile individuare in loco i confini delle particelle in quanto coperti da vegetazione e inaccessibili. Occorrerebbe previo pulizia della vegetazione o in altro periodo stagionale provvedere ad una operazione di verifica confini mediante l'ausilio di esperto topografo con un costo approssimativo di massima di € 2.000,00 oltre oneri di legge.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Attuali proprietari:

XX, proprietari dal 6/4/2005 ad oggi in forza di Denuncia di Successione di XXXXXXXXXXXX deceduto il 6/4/2005 registrata a Pavia in data 14/4/2005 nn.64/401 trascritta a Pavia in data 31/8/2005 nn.19456/10957.

Accettazione tacita all'eredità con atto Notaio XXXXXXXXXXXX in data 7/7/2006 nn.58061/18415 trascritto a Pavia in data 27/7/2006 nn.19257/11020.

### Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario da data antecedente il ventennio al 13/9/1981 data di decesso.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario dal 13/9/1981 al 6/4/2005 a seguito di Denuncia di Successione XXXXXXXXXXXX registrata a Pavia in data 11/3/1982 nn. 25/157, trascritta a Pavia in data 3/7/1982 nn.6382/4876 e successivo atto di Permuta di quote stipulato dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data 9/1/1983 n.1673 trascritto a Pavia in data 7/2/1983 nn.1086/823.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattandosi di terreno agricolo si ipotizza la non esistenza di pratiche edilizie.

### Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di terreno agricolo** sito in Certosa di Pavia (Pavia)  
Via Principale Frazione Torriano.

Superficie catastale complessiva di circa mq. 12.860.

Identificato in catasto:

- Terreni: intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **foglio 3 particella 22** qualità Bosco Misto, classe Unica, superficie catastale 40 mq., Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,01.  
Coerenze in contorno e senso orario:  
particelle 30, 23, 21, 20, fosso irriguo.
- Terreni: intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **foglio 3 particella 23** qualità Seminativo Irriguo, classe 4, superficie catastale 4.400 mq., Reddito Dominicale € 29,54, Reddito Agrario € 28,41.  
Coerenze in contorno e senso orario:  
particelle 22, 30, 24, strada pubblica, particella 21.
- Terreni: intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **foglio 3 particella 24** qualità Seminativo Irriguo, classe 4, superficie catastale 2.000 mq., Reddito Dominicale € 13,43, Reddito Agrario € 12,91.  
Coerenze in contorno e senso orario:  
particelle 30, 25, strada pubblica, particella 23.
- Terreni: intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **foglio 3 particella 25** qualità Seminativo Irriguo, classe 4, superficie catastale 2.170 mq., Reddito Dominicale € 14,57, Reddito Agrario € 14,01.  
Coerenze in contorno e senso orario:  
particelle 30, 28, 26, 44, strada pubblica, particella 24.
- Terreni: intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **foglio 3 particella 26** qualità Seminativo Irriguo, classe 4, superficie catastale 2.140 mq., Reddito Dominicale € 24,31, Reddito Agrario € 13,82.  
Coerenze in contorno e senso orario:  
particelle 28, 27, 44, 25.

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie  
Perito Stimatore:



- Terreni: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,  **foglio 3 particella 27** qualità Seminativo Irriguo, classe 4, superficie catastale 2.110 mq., Reddito Dominicale € 23,97, Reddito Agrario € 13,62.

Coerenze in contorno e senso orario:  
particelle 28, 44, 26.

Il terreno ha una forma irregolare e una orografia pianeggiante.

La tessitura è costituita probabilmente da argilla.

I sistemi irrigui presenti sono formati da fossi.

Le colture in atto sono incolto.

L'accesso avviene dalla strada pubblica via del Cimitero.

#### Destinazione urbanistica:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Certosa di Pavia in data 27/7/2023 prot. 5953 si evince che le particelle in oggetto sono destinate dal Piano Governo Territorio Vigente, avviso pubblicato sul B.U.R.L. n.12 serie avvisi e concorsi di mercoledì 20 marzo 2013, nel seguente modo:

*“Ambiti del sistema agricolo e paesaggistico – ambiti agricoli produttivi con maggior porzione in ambiti agricoli di rispetto e mitigazione. Maggior porzione in fascia di rispetto cimiteriale e per la viabilità principale.”*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Particella 22	Sup. catastale	Mq. 40,00	1,00	40,00
Particella 23	Sup. catastale	Mq. 4.400,00	1,00	4.400,00
Particella 24	Sup. catastale	Mq. 2.000,00	1,00	2.000,00
Particella 25	Sup. catastale	Mq. 2.170,00	1,00	2.170,00
Particella 26	Sup. catastale	Mq. 2.140,00	1,00	2.140,00
Particella 27	Sup. catastale	Mq. 2.110,00	1,00	2.110,00
	<b>Sup. Totale</b>	<b>Mq. 12.860,00</b>		<b>Mq.12.860,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il più probabile prezzo a metro quadrato adottato nelle contrattazioni di compravendita a Certosa di Pavia per terreni analoghi a quello oggetto della presente stima. Sono stati reperiti i Valori Agricoli Medi rilasciati dall'Agenzia Entrate di Pavia riferiti all'anno 2022 Regione Agraria n.7.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia Entrate Territorio di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio tecnico di Certosa di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare di Pavia e Provincia.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo	Mq. 12.860,00	€/Mq. 6,00	€ 77.160,00

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie  
Perito Stimatore:



- Valore corpo:	€ 77.160,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 77.160,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 77.160,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Catastale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	<b>Terreno agricolo</b>	Mq. 12.860	€ 77.160,00	€ 77.160,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€ 11.574,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Da definire</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 65.586,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 63.586,00

Relazione lotto 001 creata in data 30/8/2023

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie  
Perito Stimatore:



**Beni in Vellezzo Bellini (Pavia) Accesso dalla P.zza G. Rognoni**  
**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la **quota di 1/2** di **terreni agricoli** siti in Vellezzo Bellini (Pavia) con accesso pedonale e carraio dalla P.zza G. Rognoni in prossimità di Via della Chiesa.  
Superficie catastale complessiva di circa mq. 7.500.

Identificato in catasto:

- Terreni: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **foglio 2 particella 28** qualità Prato, classe Unica, superficie catastale 7.020 mq., Reddito Dominicale € 34,44, Reddito Agrario € 18,13.  
Coerenze in contorno e senso orario:  
altro foglio di mappa, roggia Vecchia, roggia Mischia, particella 27.
- Terreni: intestato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **foglio 2 particella 42** porzione AA qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 52 mq., Reddito Dominicale € 0,59, Reddito Agrario € 0,40, porzione AB qualità Pascolo BM, classe Unica, superficie catastale 428 mq., Reddito Dominicale € 0,44, Reddito Agrario € 0,13,  
Coerenze in contorno e senso orario:  
roggia Poregrini, altro foglio di mappa, roggia Vecchia, particella 39.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica agricola con parcheggio in Piazza Rognoni  
Servizi della zona: nel paese a circa 1 km negozio al dettaglio, farmacia, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, spazi verdi, ecc.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole  
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada (10), ferrovia (10)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo avvenuto il 14 luglio 2023 con l'ausilio del Custode Giudiziario l'immobile risultava LIBERO.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 17/9/2020 n.1844 iscritto a Pavia in data 11/12/2020 ai nn.19416/3442.

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

**4.2.2. Pignoramenti:**

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie  
Perito Stimatore:



**Pignoramento** derivante da Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data 21/12/2020 n.5030 trascritto a Pavia in data 12/1/2021 ai nn.311/214.  
N.B. Il suddetto Pignoramento colpisce anche le particelle 630, 161 Sub.1, 165 e 220 che al momento si ritiene di escludere dalla presente valutazione per i seguenti motivi:

Particella 630

In fase di sopralluogo risultava essere una piccola porzione di area urbana di circa 6 mq. catastali con accesso da un'altra proprietà chiusa da cancello senza la presenza degli esecutati e/o altri confinanti. Il suo probabile valore di mercato sarebbe irrisorio.

Particella 161 Sub.1

In fase di sopralluogo risultava essere un androne di accesso comune di circa 23 mq. catastali con accesso chiuso da cancello senza la presenza degli esecutati e/o altri comproprietari. Risultano cointestati altri soggetti estranei al pignoramento. Il suo probabile valore di mercato sarebbe irrisorio. Si fa' presente che nella Relazione Notarile viene indicato dal Notaio che non è riuscito a verificare la corretta provenienza catastale e ipotecaria della suddetta particella.

Particella 165

In fase di sopralluogo risultava essere un cortile di circa 952 mq. catastali con accesso chiuso da cancello senza la presenza degli esecutati ma con la presenza della probabile proprietaria. Come indicato nella Relazione Notarile la particella 165 è stata venduta a terzi estranei al pignoramento con atto Notaio xxxxxxxxxxxx del 29/4/2009 nn.10876/7938 trascritto a Pavia il 8/5/2009 nn.9985/6248.

Particella 220

In fase di sopralluogo risultava essere una piccola porzione di area rurale di circa 7 mq. catastali ricompresi all'interno della Particella 165 con accesso da altra proprietà chiusa da cancello senza la presenza degli esecutati. Il suo probabile valore di mercato sarebbe irrisorio.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale:

Dal sopralluogo avvenuto in data 14 luglio 2023 non è stato possibile individuare in loco i confini delle particelle in quanto coperti da vegetazione e inaccessibili. Occorrerebbe previo pulizia della vegetazione o in altro periodo stagionale provvedere ad una operazione di verifica confini mediante l'ausilio di esperto topografo con un costo approssimativo di massima di € 2.000,00 oltre oneri di legge.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuali proprietari:**

(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietari dal 6/4/2005 ad oggi in forza di Denuncia di Successione di xxxxxxxxxxxx deceduto il 6/4/2005 registrata a Pavia in data 14/4/2005 nn.64/401 trascritta a Pavia in data 31/8/2005 nn.19456/10957.

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie  
Perito Stimatore:





Accettazione tacita all'eredità con atto Notaio xxxxxxxxxxxxxx in data 7/7/2006 nn.58061/18415 trascritto a Pavia in data 27/7/2006 nn.19257/11020.

**Precedenti proprietari:**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota pignorata di 3/6 dal 13/9/1981 al 6/4/2005 a seguito di Denuncia di Successione di xxxxxxxxxxxxxx registrata a Pavia in data 11/3/1982 nn. 25/157, trascritta a Pavia in data 3/7/1982 nn.6382/4876 e successivo stralcio divisionale con atto stipulato dal Notaio xxxxxxxxxxxxxx in data 9/1/1983 n.1673 trascritto a Pavia in data 7/2/1983 nn.1086/823.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Trattandosi di terreno agricolo si ipotizza la non esistenza di pratiche edilizie.

Descrizione **terreni agricoli** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/2 di terreni agricoli** siti in Vellezzo Bellini (Pavia) con accesso pedonale e carraio dalla P.zza G. Rognoni in prossimità di Via della Chiesa.  
Superficie catastale complessiva di circa mq. 7.500.

Identificato in catasto:

- Terreni: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **foglio 2 particella 28** qualità Prato, classe Unica, superficie catastale 7.020 mq., Reddito Dominicale € 34,44, Reddito Agrario € 18,13.  
Coerenze in contorno e senso orario:  
altro foglio di mappa, roggia Vecchia, roggia Mischia, particella 27.
- Terreni: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **foglio 2 particella 42** porzione AA qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 52 mq., Reddito Dominicale € 0,59, Reddito Agrario € 0,40, porzione AB qualità Pascolo BM, classe Unica, superficie catastale 428 mq., Reddito Dominicale € 0,44, Reddito Agrario € 0,13,  
Coerenze in contorno e senso orario:  
roggia Peregrini, altro foglio di mappa, roggia Vecchia, particella 39.

I due appezzamenti di terreno hanno una forma irregolare e una orografia pianeggiante.  
La tessitura è costituita probabilmente da argilla.  
I sistemi irrigui presenti sono formati da fossi.  
Le colture in atto sono pioppeto per la particella 28 e incolto per la particella 42.  
L'accesso avviene dalla piazza Rognoni tramite strada campestre.  
Esistenza nelle vicinanze di elettrodotto probabilmente dismesso.

**Destinazione urbanistica:**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vellezzo Bellini in data 26/7/2023 prot. 10575 si evince che la particella 28 risulta destinata dal Piano Governo Territorio Vigente, approvato con D.C.C. n.28 del 20/12/2012 e successiva Variante n.1 approvata con D.C.C. n.29 del 13/10/2016, nel seguente modo:

*“Parte zone agricole strategiche: aree destinate all’agricoltura (art. 65-66 P.d.R. del P.G.T.), Parte foreste e boschi (PTCP art.32 NTA) e (art.71 P.d.R. del P.G.T.), l’area risulta anche ricompresa nel perimetro delle aree ad elevato contenuto naturalistico (art.71 P.d.R. del P.G.T.), Parte del mappale rientra nella fascia di rispetto degli elettrodotti (art.84 P.d.R. del P.G.T.)”.*

Mentre la particella 42 risulta destinata nel seguente modo:

*“Zone agricole strategiche: aree destinate all’agricoltura (art. 65-66 P.d.R. del P.G.T. e aree ad elevato contenuto naturalistico (art.71 P.d.R. del P.G.T.)”.*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Particella 28	Sup. catastale Giudice Dott.	Mq. 7.020,00	1,00	7.020,00

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie  
Perito Stimatore:



Particella 42	Sup. catastale	Mq. 480,00	1,00	480,00
	<b>Sup. Totale</b>	<b>Mq. 7.500,00</b>		<b>Mq. 7.500,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il più probabile prezzo a metro quadrato adottato nelle contrattazioni di compravendita a Vellezzo Bellini per terreni analoghi a quello oggetto della presente stima. Sono stati reperiti i Valori Agricoli Medi rilasciati dall'Agenzia Entrate di Pavia riferiti all'anno 2022 Regione Agraria n.7.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia Entrate Territorio di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio tecnico di Vellezzo Bellini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare di Pavia e Provincia.

### 8.3. Valutazione corpi

#### B. Terreni agricoli

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Terreni agricoli	Mq. 7.500,00	€/Mq. 5,00	€ 37.500,00

- Valore corpo:	<b>€ 37.500,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 37.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 18.750,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Catastale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	<b>Terreni agricoli</b>	Mq. 7.500	€ 37.500,00	<b>€ 18.750,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

	<b>€ 2.812,50</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 2.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Da definire</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico	

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie  
Perito Stimatore:



dell'acquirente:

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 15.937,50**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 13.937,50**

**Giudizio di comoda divisibilità:**

nell'attuale consistenza l'immobile non è comodamente divisibile.

Relazione lotto 002 creata in data 30/8/2023

il perito

Elenco Allegati:

- ALLEGATO 1 – Perizia in formato Privacy
- ALLEGATO 2 – Fotografie terreno a Certosa di Pavia Lotto 1
- ALLEGATO 3 – Fotografie terreni a Vellezzo Bellini Lotto 2
- ALLEGATO 4 – Vista aerea dei terreni Lotti 1 - 2
- ALLEGATO 5 – Mappe e visure catastali Lotti 1 - 2
- ALLEGATO 6 – Certificato Destinazione Urbanistica Certosa di Pavia Lotto 1
- ALLEGATO 7 – Certificato Destinazione Urbanistica Vellezzo Bellini Lotto 2
- ALLEGATO 8 – Ispezione ipotecaria conservatoria
- ALLEGATO 9 – Ispezione ipotecaria conservatoria
- ALLEGATO 10 – Ispezione ipotecaria conservatoria
- ALLEGATO 11 – Denuncia Successione
- ALLEGATO 12 – Trascrizione atto del 29/4/2009
- ALLEGATO 13 – Valori Agricoli Medi Agenzia Entrate Territorio

---

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie  
Perito Stimatore:

