

TRIBUNALE DI PAVIA  
RGE 169/2021  
Giudice Dott. Maiola Alessandro  
Custode giudiziario  
IVG di Vigevano

Tecnico Incaricato  
Geom. Paolo Vecchi  
Iscritto al ruolo dei periti ed esperti PV 101  
Iscritto all'albo del Tribunale di Pavia 10/09/2010  
Edilizia, valutazione e stima  
Via Cavallotti 24  
Gravellona Lomellina (PV) 27020  
Mail [paolovechipv@yahoo.it](mailto:paolovechipv@yahoo.it)  
Pec : [vecchipaolo@pec.it](mailto:vecchipaolo@pec.it)

**PROMOSSA DA :**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**CONTRO :**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Premessa :**

L'immobile oggetto di verifica periziale, consiste in un cascinale tipico Lomellino, edificato indicativamente nella prima meta' dell'800, e che consisteva , originariamente, di alloggi della proprieta', sistemazione lavoratori stagionali, stalle per ricovero animali da pascolo e da macello , spazi per ricovero attrezzature necessarie alla lavorazione dei terreni, fienili e ballatoi per i prodotti ricavati dalle stesse lavorazioni.

I beni immobili assogettati, sia fabbricati che terreni, sono ubicati nel comune di Vigevano (PV) in Fraz. Sforzesca Str di sopra 141.

La cascina e' soprannominata XXXXXXXX XXXXXXXXXX

Il medesimo cascinale, acquisito dal Sig.XXXXXXXX XXXXXXXX, nel 2011, mediante atto di compravendita Not. Cellerino in Vigevano 19/4 rep. 39468 ,coniugato in regime di separazione dei beni, ed in base a concessioni edilizie e successive varianti e scie, e piu' precisamente 467/2011, 245/2013, 1044/2018, si presenta parzialmente ristrutturato e diviso , all'origine, in vari subalterni, con interventi di altissimo livello qualitativo, sostenuti, mirati e sostenibili ( vedi concessioni paesaggistiche rilasciate) facendo parte , la zona, del Parco del Ticino.

Alcuni subalterni o porzioni di casolare , sono pienamente recuperati, altri risultano essere parzialmente ristrutturati, mancando di finiture, alcune, ed altri lasciati al rustico con rifacimento totale nelle coperture e nelle fondamenta e nell'isolamento a terra.

Il criterio di stima dei beni in oggetto della presente perizia, risulta essere quello analitico e comparativo, nonchè di conoscenza del mercato immobiliare della zona e verifica del prezzo medio dell'Agenzia delle Entrate.

Viene sviluppato il concetto di identificazione del prezzo al metro quadrato lordo e, rispetto all'esistente recuperato, si valuta una percentuale rispetto al lavoro ultimato.

Le valutazioni delle superfici sono puramente indicative anche se sono stati eseguiti rilievi metrici in loco.

Date sopralluogo

23/03/2022

30/03/2022

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA :**

IL COMPENDIO E' COSTITUITO DA:

- n° 1 Cat. fabbricati Foglio 78 part. 71 sub 2 cat A4 P. T/1
- n° 2 Cat. fabbricati Foglio 78 part. 71 sub 3 cat A4 P. T/1
- n° 3 Cat. fabbricati Foglio 78 part. 71 sub 4 cat D 10 P T/1
- n° 4 Cat. fabbricati Foglio 78 part. 71 sub 5 cat A4 P. T/1
- n° 5 Cat. fabbricati Foglio 78 part. 71 sub 6 cat A4
- n° 6 Cat. fabbricati Foglio 78 part. 71 sub 7 cat A4 P. T/1
- n° 7 Cat. fabbricati Foglio 78 part. 71 sub 8 cat C2 P. T
- n° 8 Cat. terreni Foglio 78 part. 71 ente urbano ARE 66 , Centiare 62



**INGRESSO CASCINA SU VIA STRADA CASCINA DI SOPRA N. 141**



**FRONTE CASCINA SU STRADA CASCINA DI SOPRA N.14**

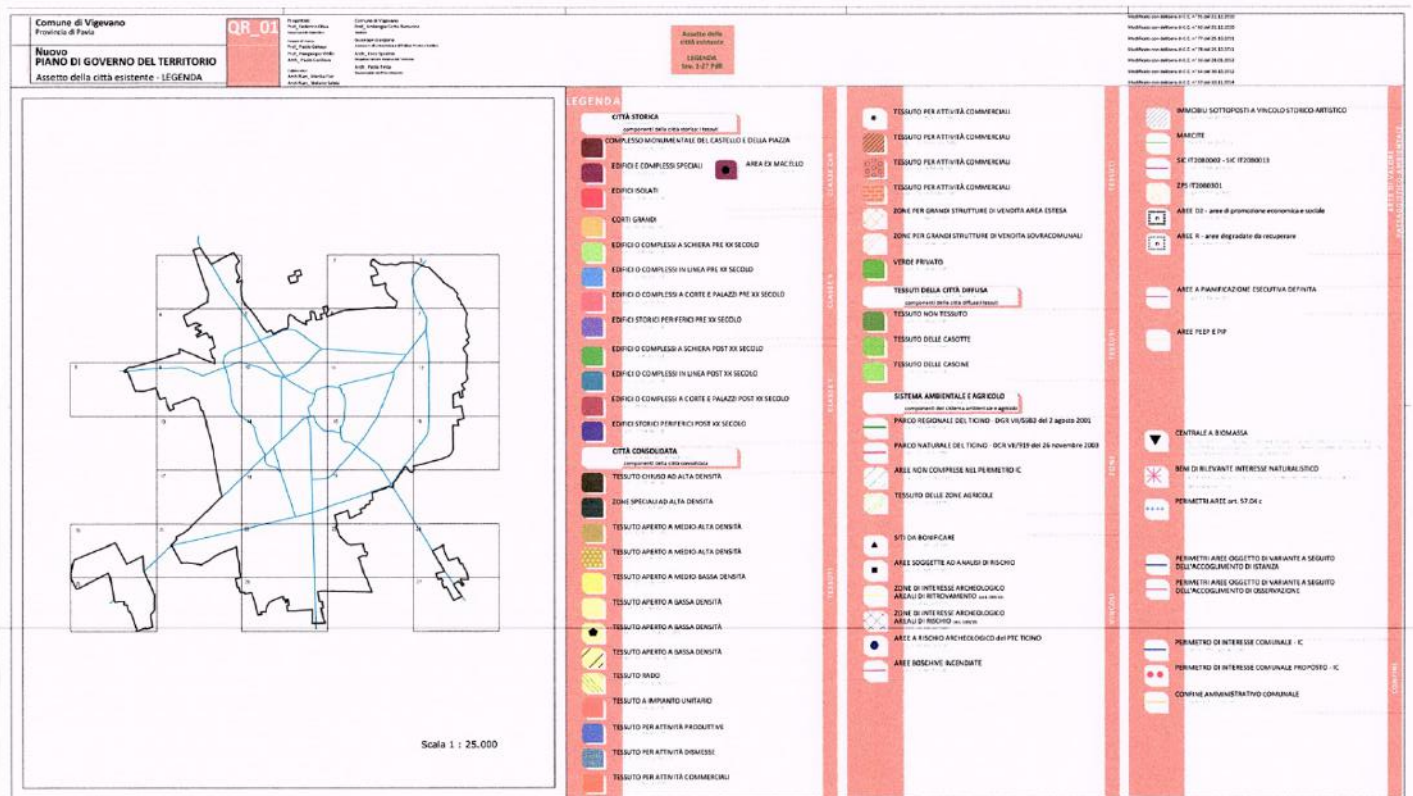
## 2. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi di zona prevalentemente agricola, nelle campagne della valle del Ticino e piu' precisamente ubicati nel comune di Vigevano, Frazione Sforzesca a circa 2 chilometri dall'agglomerato abitativo e immersa nel verde totale della zona.

Le strutture ricettive presenti nella Frazione stessa ,sono limitate allo stretto necessario per il vivere quotidiano. Per il resto bisogna raggiungere il comune di Vigevano situato circa a 5 km.

Il capoluogo della provincia, Pavia, dista una 50na di chilometri.

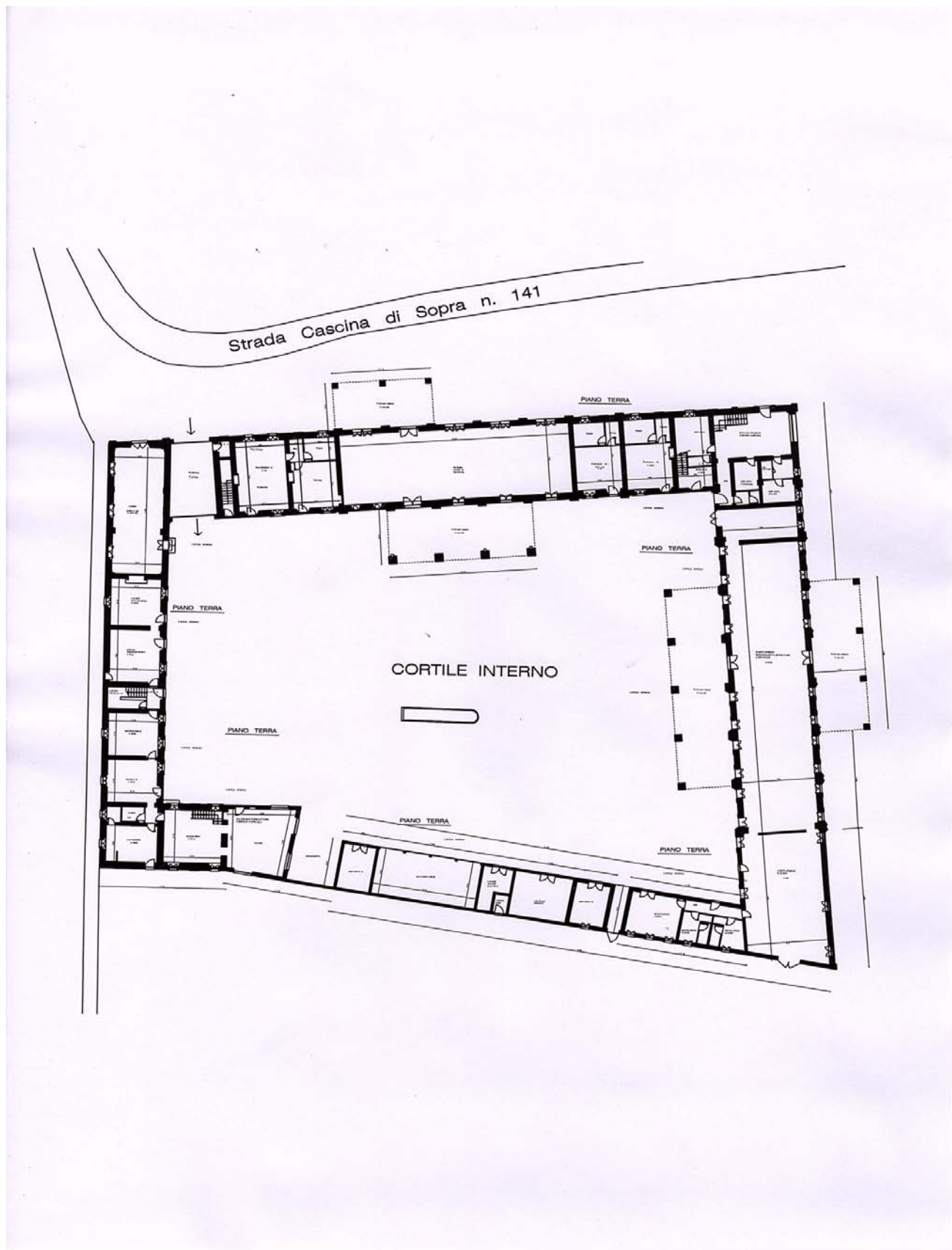
L'immobile e' confinante con un'altra proprieta' rurale.







Geom. Paolo Vecchi Gravellona Lomellina (PV)  
 Iscrizione al ruolo dei periti ed esperti PV n° 101  
 CTU TRIBUNALE DI PAVIA ISCR. 10/09/2010



## CASCINA CARAROLA

---

Geom. Paolo Vecchi Gravellona Lomellina (PV)  
Iscrizione al ruolo dei periti ed esperti PV n° 101  
CTU TRIBUNALE DI PAVIA ISCR. 10/09/2010

### **3. SITUAZIONE URBANISTICA**

Dalle indagini svolte presso i pubblici uffici, più precisamente ufficio tecnico Comunale di Vigevano,,e con la collaborazione dello stesso esecutato, si e' potuto verificare la presenza di idonee pratiche edilizie e successive integrazioni, sempre corredate da regolare documentazione, e piu' precisamente:

Prot. 467/2011 del 27/5 per lavori di **MANUTENZIONE ORDINARIA** sistemazione manto di copertura con sostituzione, ove necessario, delle orditure lignee ammalorate con nuovi travetti in legno.

Prot. 105/13- 339/8177/12 del 3/01/2013 **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** relativa alla ristrutturazione edilizia.

Prot.245/13 del 15/5/2013 **PERMESSO DI COSTRUIRE** relativo alla ristrutturazione edilizia di edificio esistente per la formazione turistica-ricettiva e realizzazione nuova stalla.

Prot..39/2013 19/2/2013 **PARERE IGIENICO-SANITARIO** ASL di Pavia relativo al progetto di realizzazione, in fase di ristrutturazione, di locali destinati ad attivita' di preparazione e somministrazione di cibi e bevande, ricettivita' e accoglienza, vendita e degustazione prodotti dall'azienda agricola, ed aula didattica.

Prot. 9749 130/7604/18 del 04/10/2018 **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** procedura semplificata relativa al rinnovo di AP n° 105/13- 339/8177/12 dfel 3/01/2013 e modifiche di lieve entita'.

Prat1044/2018 protocollo P.G. 69093 del 12/11/2018**SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'** ( SCIA ) modifiche interne e completamento finiture ala Ovest della cascina.



I lavori autorizzati ed iniziati regolarmente nei termini previsti, non sono stati ultimati. Ne consegue che, non sono stati dati la fine dei lavori e le pratiche catastali non sono state aggiornate.



Geom. Paolo Vecchi Gravellona Lomellina (PV)  
 Iscrizione al ruolo dei periti ed esperti PV n° 101  
 CTU TRIBUNALE DI PAVIA ISCR. 10/09/2010

Data: 01/02/2022 - n. T133014 - Richiedente: TDRSCH83S26L872S

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pavia**

Dichiarazione protocollo n. PV0080781 del 01/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vigevano

Strada Di Sopra

civ. 141

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 78

Particella: 71

Subalterno: 2

Compilata da:

Torti Domenico

Iscritto all'albo:

Architetti

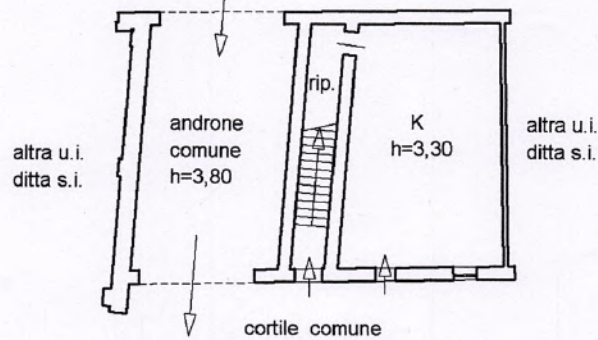
Prov. Pavia

N. 293

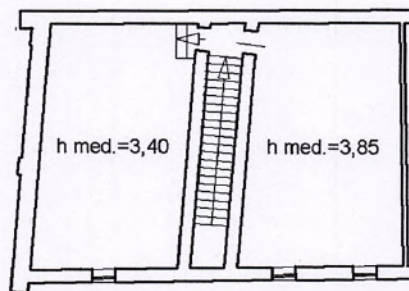
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 01/02/2022 - n. T133014 - Richiedente: TDRSCH83S26L872S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2022 - Comune di VIGEVANO (L.872) - < Foglio: 78 - Particella: 71 - Subalterno: 2 >  
STRADA CASCINA DI SOPRA n. 141 piano: 1-1;



Data: 01/02/2022 - n. T133015 - Richiedente: TDRSCH83S26L872S

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pavia**

Dichiarazione protocollo n. PV0080781 del 01/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vigevano

Strada Di Sopra

civ. 141

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 78  
Particella: 71  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Torti Domenico

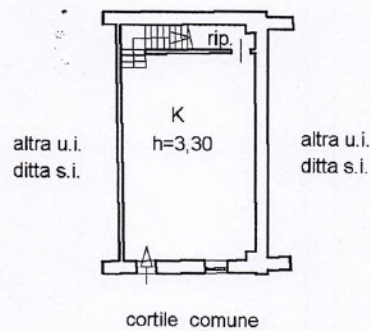
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Pavia

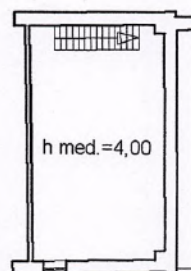
N. 293

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 01/02/2022 - n. T133015 - Richiedente: TDRSCH83S26L872S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2022 - Comune di VIGEVANO (L872) - < Foglio: 78 - Particella: 71 - Subalterno: 3 >  
STRADA CASCINA DI SOPRA n. 141 piano: T-1;





Data: 01/02/2022 - n. T133018 - Richiedente: TDRSCH83S26L872S

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pavia**

Dichiarazione protocollo n. PV0080781 del 01/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vigevano  
Strada Di Sopra

civ. 141

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 78  
Particella: 71  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Torti Domenico

Iscritto all'albo:  
Architetti

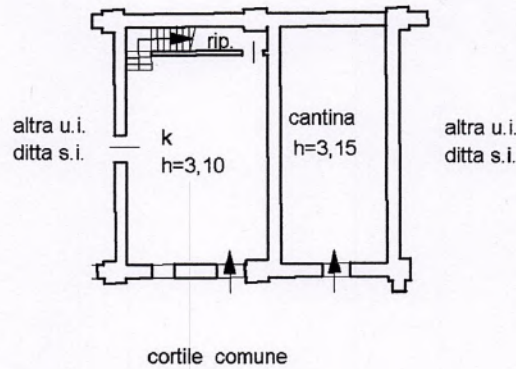
Prov. Pavia

N. 293

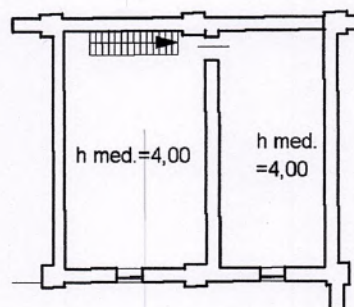
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 01/02/2022 - n. T133018 - Richiedente: TDRSCH83S26L872S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2022 - Comune di VIGEVANO (L.872) - < Foglio: 78 - Particella: 71 - Subalterno: 5 >  
STRADA CASCINA DI SOPRA n. 141 piano: T-1;



Data: 01/02/2022 - n. T133020 - Richiedente: TDRSCH83S26L872S

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pavia**

Dichiarazione protocollo n. PV0080781 del 01/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vigevano  
Strada Di Sopra

civ. 141

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 78  
Particella: 71  
Subalterno: 6

Compilata da:  
Torti Domenico  
Iscritto all'albo:  
Architetti

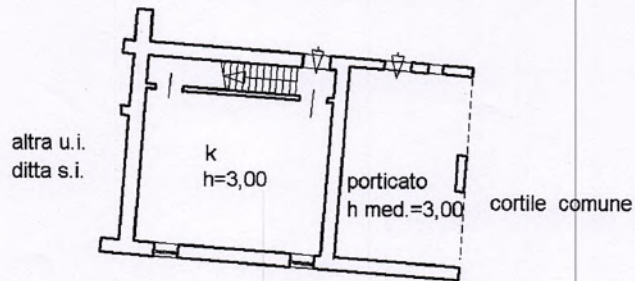
Prov. Pavia

N. 293

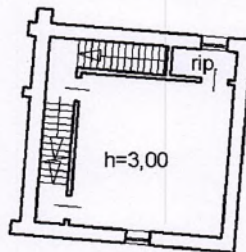
Scheda n. 1

Scala 1:200

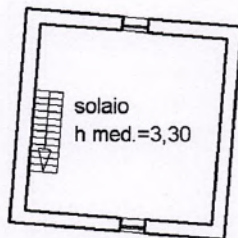
PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

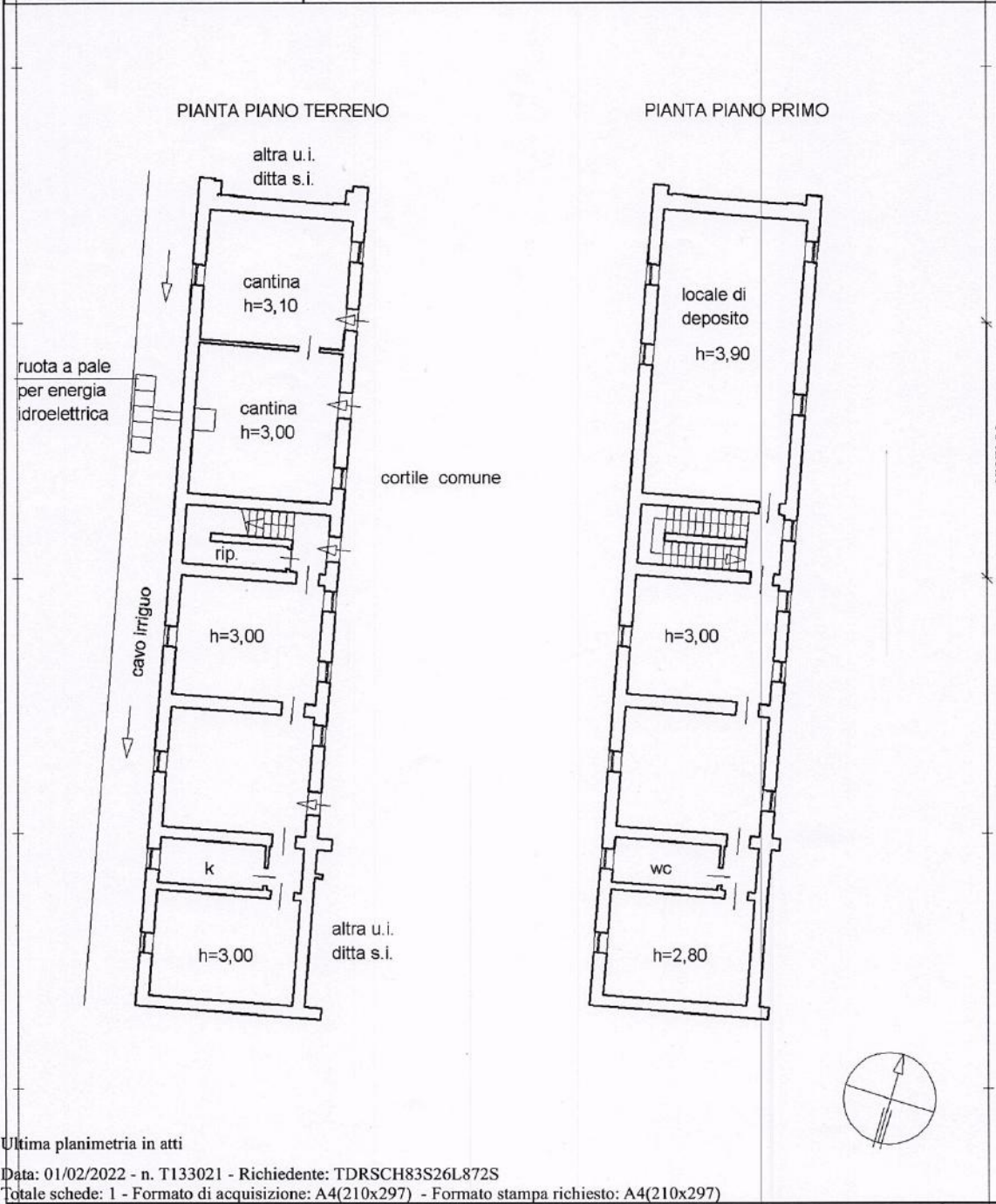
Data: 01/02/2022 - n. T133020 - Richiedente: TDRSCH83S26L872S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2022 - Comune di VIGEVANO (L.872) - < Foglio: 78 - Particella: 71 - Subalterno: 6 >  
STRADA CASCINA DI SOPRA n. 141 piano: T-1-2;

|   |  |        |
|---|--|--------|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI</b><br>Ufficio Provinciale di<br>Pavia | Dichiarazione protocollo n. PV0080781 del 01/04/2009                               |        |
|   | Planimetria di u.i.u. in Comune di Vigevano<br>Strada Di Sopra civ. 141            |        |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 78<br>Particella: 71<br>Subalterno: 7  | Compilata da:<br>Torti Domenico<br>Iscritto all'albo:<br>Architetti<br>Prov. Pavia | N. 293 |

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 01/02/2022 - n. T133021 - Richiedente: TDRSCH83S26L872S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2022 - Comune di VIGEVANO (L872) - < Foglio: 78 - Particella: 71 - Subalterno: 7 >  
STRADA CASCINA DI SOPRA n. 141 piano: T-1;



Data: 01/02/2022 - n. T133243 - Richiedente: TDRSCH83S26L872S

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pavia**

Dichiarazione protocollo n. PV0080781 del 01/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vigevano

Strada Di Sopra

civ. 141

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 78

Particella: 71

Subalterno: 8

Compilata da:  
Torti Domenico

Iscritto all'albo:  
Architetti

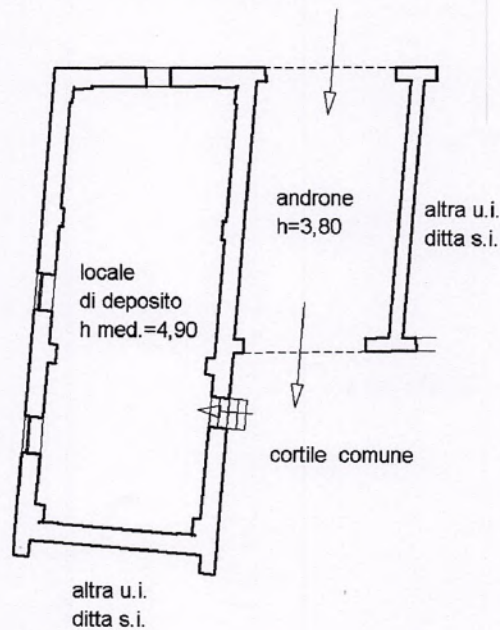
Prov. Pavia

N. 293

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRENO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2022 - Comune di VIGEVANO (L872) - < Foglio: 78 - Particella: 71 - Subalterno: 8 >  
STRADA CASCINA DI SOPRA n. 141 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 01/02/2022 - n. T133243 - Richiedente: TDRSCH83S26L872S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## STATO DI POSSESSO DEI BENI

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 23/03/2022 alle ore 15,00 ,ed in secondo luogo in data 30/03/2022 alle ore 9,00 i locali oggetto di stima risultano essere in possesso dell'esecutato e della sua famiglia

## VINCOLI GIURIDICI

**PROVENIENZA , ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI  
GRAVANTI SULLE PROPRIETA' IMMOBILIARI RELATIVI ALLA PROCEDURA**

**1) TRASCRIZIONE DEL 19/04/2011**- pubblico ufficiale Notaio Cellerino  
rep. 39.468/8.110 del 19/04/2011

### **SEZIONE A – GENERALITA'**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 19/04/2011 numero di repertorio 39468

Notaio CELLERINO LUISA codice fiscale CLL LSU 61H44 A182 S

Sede VIGEVANO (PV)

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

## **SEZIONE B – IMMOBILI**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L872 - VIGEVANO(PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Fg 78 Part. 71 sub. 2  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3vani  
Indirizzo STR.DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 2

Comune L872 - VIGEVANO(PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Fg 78 Part. 71 sub. 3  
Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 2 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 3

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part. 71 sub 4  
Natura D10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE  
Indirizzo STR.DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 4

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part. 71 sub 5  
Natura A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE consistenza 3,5vani

Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 5

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Fg 78 Part. 71 sub 6  
Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE consistenza 3vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1/2

Immobile n. 6

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part 71 sub 7  
Natura A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE consistenza 8,5 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 7

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part 71 sub 8  
Natura C2- MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO consistenza 79 m2  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T

Immobile n. 8

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto TERRENI  
Sezione urbana Fg 78 Part 71  
Natura EU- Ente urbano consistenza 66 are 62 centiare  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141



## SEZIONE C – SOGGETTI

### A FAVORE

#### Soggetto n. 1

In qualità di parte acquirente

Cognome XXXXXX Nome XXXXXX

nato il XXXXXX a XXXXXX

sexo X Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di XXXXXXXXXXXXXXX

### CONTRO

#### Soggetto n. 1

In qualità di parte venditrice

Cognome XXXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXX

nato il XXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXX

sexo X Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX

relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

#### Soggetto n. 2

In qualità di parte venditrice

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXX

nato il XXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX

sexo X Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX

relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

#### Soggetto n. 3

In qualità di parte venditrice

Cognome XXXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXX

nata il XXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX

sexo X Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA

**Soggetto n. 4**

in qualità di parte venditrice

Cognome XXXXXXXXXXXX

Nome XXXXXXXXXXXX

nato il XXXXXXXXXXXX

a XXXXXXXXXXXX

sesso X

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

**Soggetto n. 5**

In qualità di parte venditrice

Cognome XXXXXXXXXXXX

Nome XXXXXXXXXXXX

nata il XXXXXXXXXXXX

a XXXXXXXXXXXX

sesso X

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

**Soggetto n. 6**

in qualità di parte venditrice

Cognome XXXXXXXXXXXXX

Nome XXXXXXXXXXXXX

nata il XXXXXXXXXXXX

a XXXXXXXXXXXXX

sesso X

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Relativamente all'atto di provenienza degli immobili presi in considerazione rispetto alla presente relazione periziale, si sottolinea che il Sig .XXXXXXXX , ha acquistato , in medesimo atto, anche la piena proprietà 'di due (2) appezzamenti di terreno e piu' precisamente:

FG. 77 part. 54 di are 95,57 , R.D.E . 133,27 , R.A.E. 51,83

FG 77 part. 55 di are 1.26.96 R.D.E. 159,33 , R.A.E 68,85

i quali, peraltro, non risultano presenti al procedimento in oggetto.

## **2) ISCRIZIONE del 28/04/2011**

Registro generale 4181

Registro particolare 768

### **SEZIONE A – GENERALITA'**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 19/04/2011 numero di repertorio 39469/8111

Notaio CELLERINO LUISA codice fiscale CLL LSU 61H44 A182 S

Sede VIGEVANO (PV)

*Dati relativi alla ipoteca o al privilegio*

Specie IPOTECA VOLONTARIA

Descrizione 0175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Capitale € 2.300.000,00 Tasso inter. annuo - Tasso inter. sem. -

Interessi € 2.300.000,00 Spese - Totale spese € 4.600.000,00

Importi variabili SI Valuta estera -

Somma iscritta ad aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni

### **SEZIONE B – IMMOBILI**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L872 - VIGEVANO(PV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Fg 78 Part. 71 sub. 2

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3 vani

Indirizzo STR.DI SOPRA n. civico 141

Piano T/1

Immobile n. 2

Comune L872 - VIGEVANO(PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Fg 78 Part. 71 sub. 3  
Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 2 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 3

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part. 71 sub 4  
Natura D10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE  
Indirizzo STR.DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 4

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part. 71 sub 5  
Natura A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE consistenza 3,5 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 5

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Fg 78 Part. 71 sub 6  
Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE consistenza 3 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1/2



Immobile n. 6

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part 71 sub 7  
Natura A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE consistenza 8,5 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 7

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part 71 sub 8  
Natura C2- MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO consistenza 79 m2  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T

Immobile n. 8

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto TERRENI  
Sezione urbana Fg 78 Part 71  
Natura EU- Ente urbano consistenza 66 are 62 centiare  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141

## SEZIONE C – SOGGETTI

### A FAVORE

#### Soggetto n. 1

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Domicilio ipotecario eletto  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente alle unità immobiliari per la quota di 1/2

#### Soggetto n. 2

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Domicilio ipotecario eletto  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente alle unità immobiliari per la quota di 1/2

### CONTRO

#### Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome XXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXX

nato il XXXXXXXXXX a XXXXXXXXXX

Sesso X Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

In regime di XXXXXXXXXXXXXXXX

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2013 Servizio di P.I. di Vigevano

Registro particolare n. 1250

Registro generale n. 78/91

Tipo atto 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 29/12/2014 Servizio di P.I. di Vigevano

Registro particolare n. 1215

Registro generale n. 91/67

Tipo atto 0800 - ATTO MODIFICATIVO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX

Per ulteriori informazioni accertate, come da comunicazioni mezzo raccomandata A/R , la società XXXXXXXXXXX si e' resa cessionaria , con finalita' di realizzo e valorizzazione di un complesso di crediti e di altri attivi e di rapporti originariamente di titolarita' di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione

### **3) ISCRIZIONE del 25/03/2016**

Registro generale 2292

Registro particolare 302

#### **SEZIONE A – GENERALITA'**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 26/02/2016 numero di repertorio 3946/2880

Notaio STIMOLO GHERARDO FLAVIANO cod. fisc. STMGRR76C05F839N

Sede MEDE (PV)

*Dati relativi alla ipoteca o al privilegio*

Specie IPOTECA VOLONTARIA

Descrizione 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 235.000,00 Tasso inter. annuo 2,9% Tasso inter. sem. -

Interessi - Spese - Totale spese € 470.000,00

Importi variabili SI Valuta estera -

Somma iscritta ad aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

#### **SEZIONE B – IMMOBILI**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L872 - VIGEVANO(PV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Fg 78 Part. 71 sub. 2

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3 vani

Indirizzo STR.DI SOPRA n. civico 141

Piano T/1



Immobile n. 2

Comune L872 - VIGEVANO(PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Fg 78 Part. 71 sub. 3  
Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 2 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 3

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part. 71 sub 4  
Natura D10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE  
Indirizzo STR.DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 4

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part. 71 sub 5  
Natura A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE consistenza 3,5 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 5

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Fg 78 Part. 71 sub 6  
Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE consistenza 3 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1/2

Immobile n. 6

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part 71 sub 7  
Natura A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE consistenza 8,5 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 7

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part 71 sub 8  
Natura C2- MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO consistenza 79 m2  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T

Immobile n. 8

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto TERRENI  
Sezione urbana Fg 78 Part 71  
Natura EU- Ente urbano consistenza 66 are 62 centiare  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 14

**SEZIONE C – SOGGETTI**

**A FAVORE**

**Soggetto n. 1**

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede XXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX Domicilio ipotecario eletto  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente alle unità negoziale per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

## CONTRO

**Soggetto n. 1** In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome XXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXXX

nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXX

sexso X Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **4) TRASCRIZIONE del 09/01/2020**

Registro generale 57

Registro particolare 40

#### **SEZIONE A – GENERALITA'**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 20/12/2019 numero di repertorio 5616

Autorità emittente TRIBUNALE DI PAVIA cod. fisc.80015890181

Sede PAVIA (PV)

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 734 SEQUESTRO PREVENTIVO

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Richiedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **SEZIONE B – IMMOBILI**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L872 - VIGEVANO(PV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Fg 78 Part. 71 sub. 2

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3 vani

Indirizzo STR.DI SOPRA n. civico 141

Piano T/1

Immobile n. 2

Comune L872 - VIGEVANO(PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Fg 78 Part. 71 sub. 3  
Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 2 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 3

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part. 71 sub 4  
Natura D10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE  
Indirizzo STR.DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 4

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part. 71 sub 5  
Natura A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE consistenza 3,5 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 5

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Fg 78 Part. 71 sub 6  
Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE consistenza 3 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1/2



Immobile n. 6

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part 71 sub 7  
Natura A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE consistenza 8,5 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 7

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part 71 sub 8  
Natura C2- MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO consistenza 79 m2  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T

**SEZIONE C – SOGGETTI**

**A FAVORE**

**Soggetto n. 1**

In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXX

Sede XXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

Relativamente alle unità negoziale per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'



## **5) TRASCRIZIONE DEL 30/04/2021**

Registro generale 4179

Registro particolare 2921

### **SEZIONE A – GENERALITA'**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 12/04/2021 numero di repertorio 1547

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX

Sede XXXXXXXXXXXXXXXX

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Richiedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Indirizzo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### **SEZIONE B – IMMOBILI**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L872 - VIGEVANO(PV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Fg 78 Part. 71 sub. 2

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3 vani

Indirizzo STR.DI SOPRA n. civico 141

Piano T/1

Immobile n. 2

Comune L872 - VIGEVANO(PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Fg 78 Part. 71 sub. 3  
Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 2 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 3

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part. 71 sub 4  
Natura D10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE  
Indirizzo STR.DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 4

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part. 71 sub 5  
Natura A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE consistenza 3,5 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 5

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Fg 78 Part. 71 sub 6  
Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE consistenza 3 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1/2

Immobile n. 6

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part 71 sub 7  
Natura A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE consistenza 8,5 vani  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T/1

Immobile n. 7

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana Fg 78 Part 71 sub 8  
Natura C2- MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO consistenza 79 m2  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 141  
Piano T

Immobile n. 8

Comune L872- VIGEVANO (PV)  
Catasto TERRENI  
Sezione urbana Fg 78 Part 71  
Natura EU- Ente urbano consistenza 66 are 62 centiare  
Indirizzo STR. DI SOPRA n. civico 14

**SEZIONE C – SOGGETTI**

**A FAVORE**

**Soggetto n. 1**

In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede XXXXXXXXXXXXXXX



Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX Domicilio ipotecario eletto  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente alle unità negoziale per la quota di 1/1  
Per il diritto di PROPRIETA'

## **CONTRO**

**Soggetto n. 1** In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome XXXXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXXX

nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXX XXXXXXXXXXXX

Sesso X Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di XXXXXXXXXXXXX

## **PRECEDENTI PROPRIETARI AL VENTENNIO**

Si precisa che i beni in oggetto sono di proprietà del Sig. XXXXXXXXX XXXXXXX dal 19/04/2011, come da atto di acquisto precedentemente citato. Anteriormente ,nel ventennio da prendere in considerazione, la proprietà risultava essere intestata ai sigg. XXXXXX, XXXXX, XXXXXX, XXXXX, XXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXX e alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXX XXXX.

Ai medesimi proprietari, i beni risultavano pervenuti in virtù di atti di successione , in qualità di eredi con relative percentuali di proprietà', e piu' precisamente " mortis causa " XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXX. Gli stessi risultavano proprietari dei beni in virtù di atto di compravendita Notaio Badalla Pier Candido in Vigevano in data 25/05/1982 parte venditrice XXXXXXXX XXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

### **PREMESSA**

#### **1 – PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non risulta presente in banca dati CENED attestato di certificazione energetica. Le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della DGR 3868 del 17/07/2015 prevede :

-l'obbligo di dotazione e allegazione dell'attestato di prestazione energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

## **2 –DECURTAZIONE PER EVENTUALI ONERI E SPESE**

Gli immobili, come da ispezione e sopralluogo effettuati ,risultano essere , in parte completamente ristrutturati, e , per altre parti , parzialmente ristrutturati.

Per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato, intendiamo diminuire per una percentuale del 5%, per eventuali oneri in concessione non definiti, per ulteriori variazioni da effettuare al fine di portare a compimento la ristrutturazione dell'opera stessa, per altre richieste e vincoli con spese relative.

### **DETERMINAZIONE PREZZI DI RIFERIMENTO**

Prezzo commerciale al m<sup>2</sup> per unità abitativa = 2.200,00 €/m<sup>2</sup>

Per la determinazione di tali parametri si è preso in considerazione, lo stato attuale del bene visionato, il catasto di Pavia, l'agenzia del territorio e l'osservatorio immobiliare e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, tenendo presente il tipo di ristrutturazione effettuata, con materiali di grande pregio e ricercati, e gli impianti energetici e di servizio di eccelsa qualità ( esempio, centrale termica, impianto videocamere di sorveglianza )

Da tenere in considerazione, in ogni caso, per la determinazione del prezzo al mq, anche le spese effettuate per gli allacciamenti alle forniture di energia elettrica, acqua, telefono e fognature indipendenti, che in questo caso risultano molto onerose.

### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE ESISTENTE**

In relazione allo stato esistente del bene, non conforme o parzialmente conforme alle schede catastali presenti, chiaramente non aggiornate , si e' deciso di suddividere le unità rilevate mediante questo schema:

- A- ABITAZIONE PADRONALE **(valore al 100%)**
- B- LOCALI ACCESSORI ALL'ABITAZIONE PATRONALE E DI RICEZIONE **(valore al 50%)**
- C- CHIESETTA E ANDRONE **(valore al 70%)**
- D-1° APPARTAMENTO + 1° /2°/3° LOCALI **(valore al 70%)**
- E- EX STALLA E FIENILE IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE **(valore al 30% e al 5%)**
- F- 4°/5°/6°/7 ALLOGGI **(valore al 30%)**
- G- EX STALLA IN TRASFORMAZIONE AVANZATA ZONA RISTORANTE **(valore al 40% e al 5%)**
- H- LOCALI SERVIZI ACCESSORI AL RISTORANTE **(valore al 60%)**
- I- LOCALI IMPIANTI TECNOLOGICI / CENTRALE TERMICA/ CENTRALE ELETTRICA / LOCALE CALDAIA A PELLETT **(valore al 40%)**
- L- BOX AUTO **(valore al 40%)**
- M- TERRENO DI PERTINENZA

Alle nuove unità immobiliari individuate, riteniamo di dover determinare una percentuale sul procedimento di ristrutturazione avvenuto e verificato.

## A) ABITAZIONE PADRONALE

Trattasi di fabbricato disposto su tre livelli in cui sono situate le residenze del proprietario e dei componenti familiari.

Tale porzione di edificio è completamente ultimato con finiture di pregio e tecnicamente ben curato. In particolar modo possiamo evidenziare la presenza di un nuovo vespaio areato per tutto il piano terra, muri coibentati internamente, tetto completamente rifatto e a vista con legname di generose dimensione e coibentato con pannelli "ISOTEC" di alto spessore. Sono presenti pavimentazioni in parquet, marmi in beola e/o luserna, serramenti completamente rifatti in stile originario ma con caratteristiche tecniche di buon livello. Anche gli impianti tecnologici sono di ottimo livello : impianto elettrico con buona distribuzione, impianto di aspirazione centralizzato impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a pellet.

1)Abitazione utilizzata dalla proprieta'

derivante da FG. 78 part. 71 sub 6 dest. A4

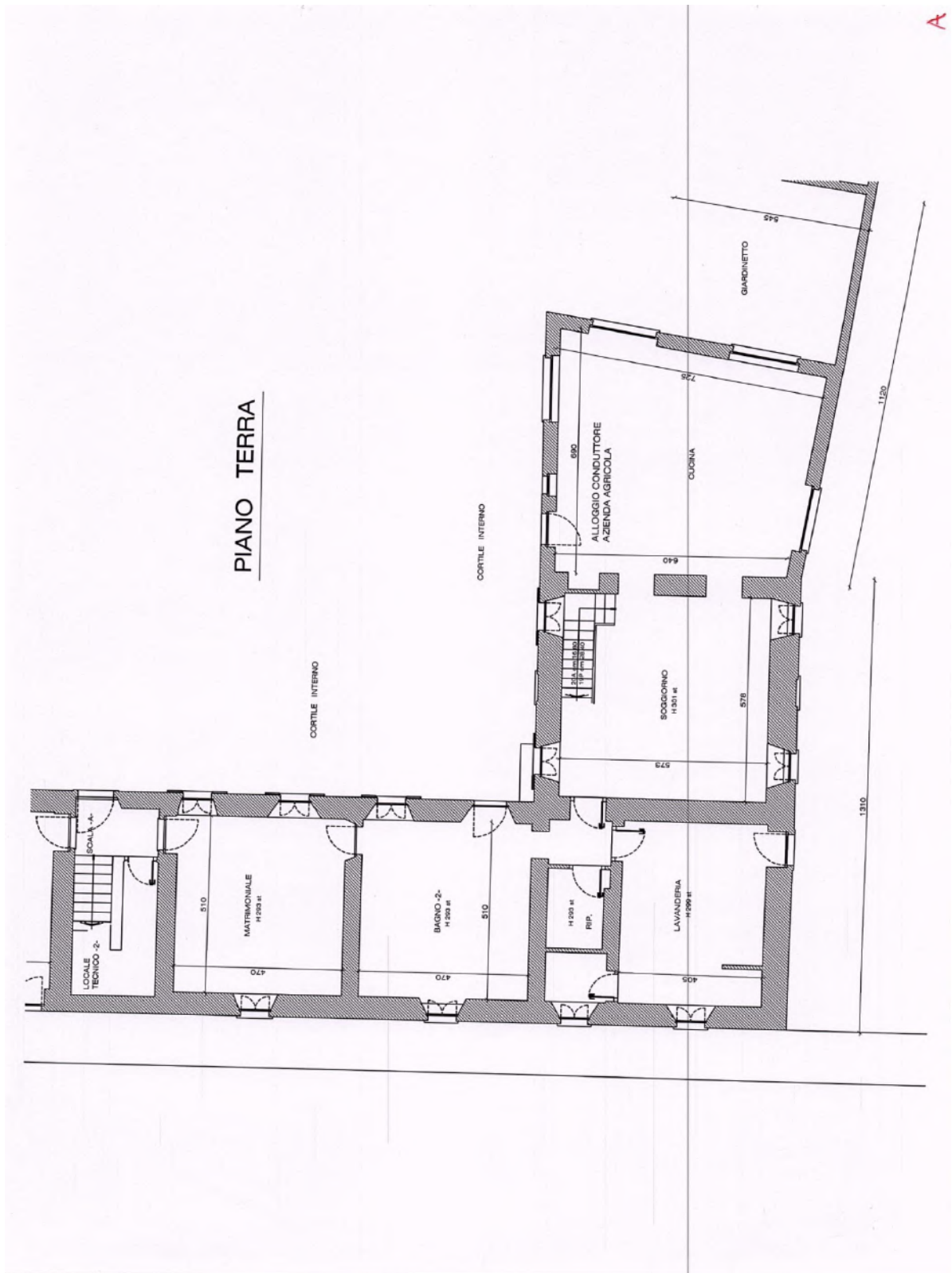
-abitazione PT mq 221,40 x **1,00** = totale 221,40 mq. comm.

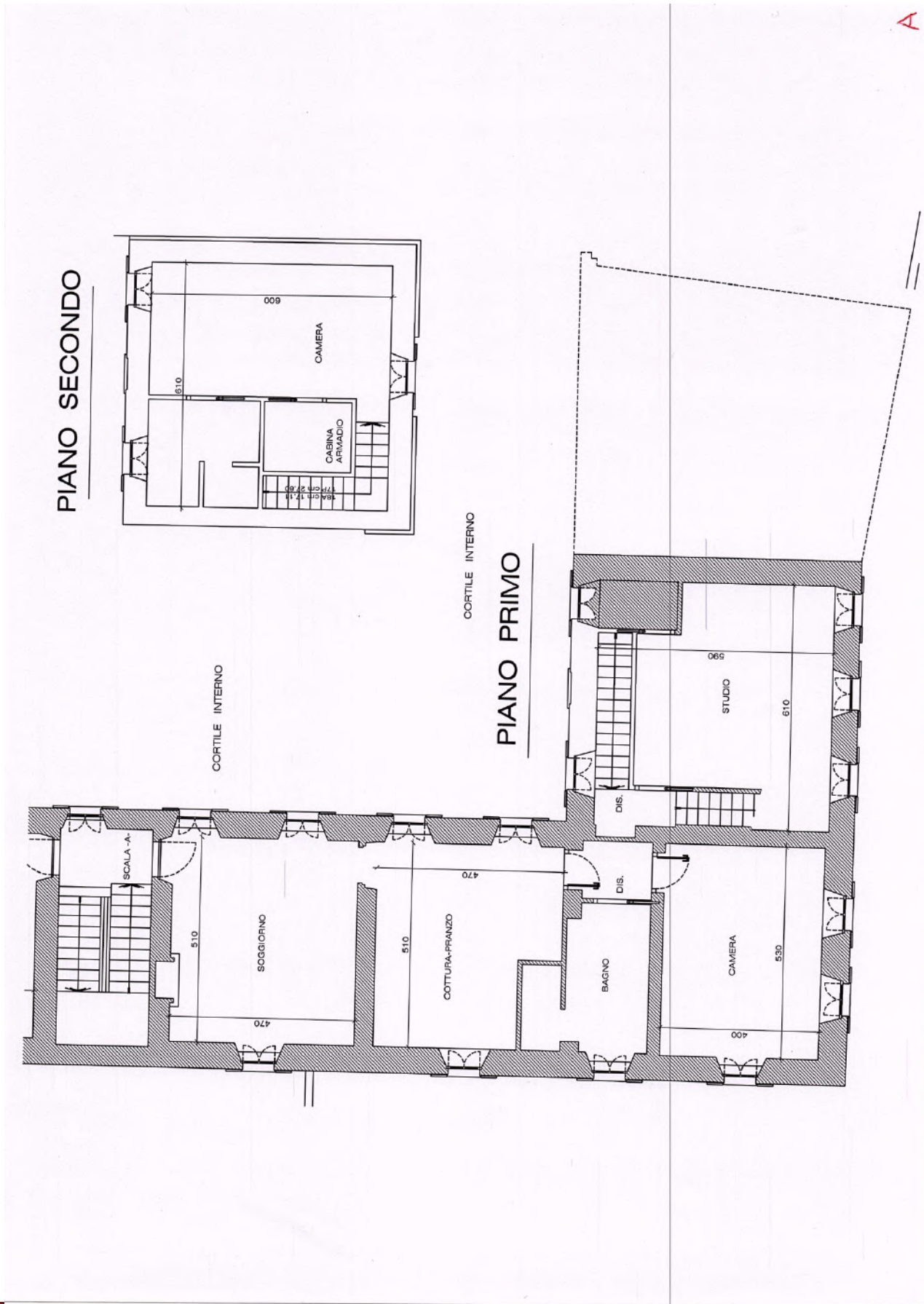
-abitazione P1 mq 168,30 x **1,00** = totale 168,30 mq. comm.

-abitazione P2 mq 51,70 x **1,00** = totale 51,70mq. comm.

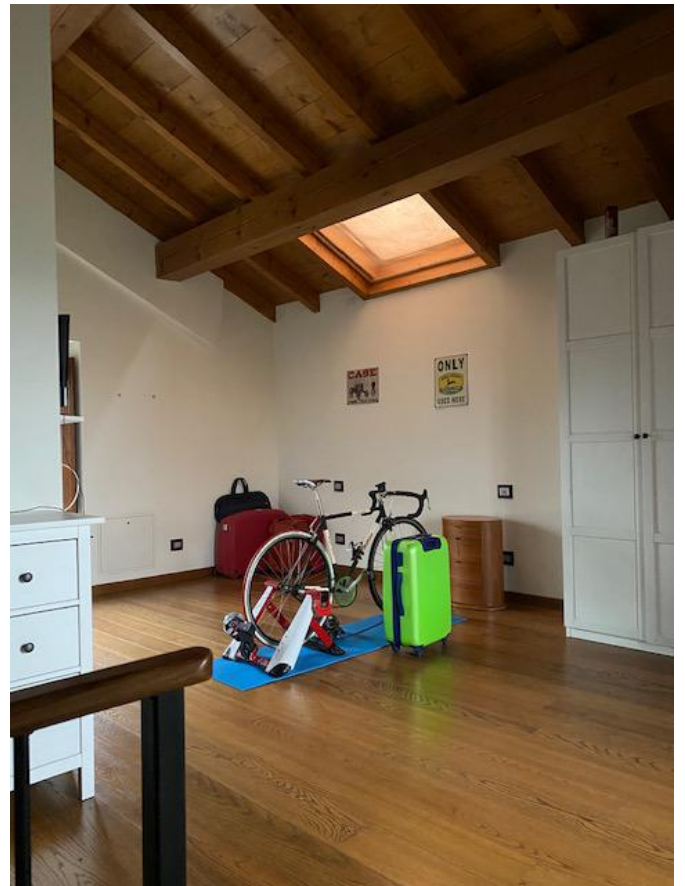
Totale m<sup>2</sup>/comm. 441,40 x 2.200,00 €/m<sup>2</sup>com = valore comm. =971.080,00 €.











---

Geom. Paolo Vecchi Gravellona Lomellina (PV)  
Iscrizione al ruolo dei periti ed esperti PV n° 101  
CTU TRIBUNALE DI PAVIA ISCR. 10/09/2010

## B) LOCALI ACCESSORI DI PERTINENZA ABITAZIONE PATRONALE

Sono locali accessori ora di pertinenza della proprietà , studiati per essere di servizio ricezione alla struttura prevista.

Gli stessi si presentano completamente ultimati, come l'abitazione patronale, con le medesime finiture di pregio e ben curate, completi di impianti energetici e serramenti interni ed esterni di ottimo livello

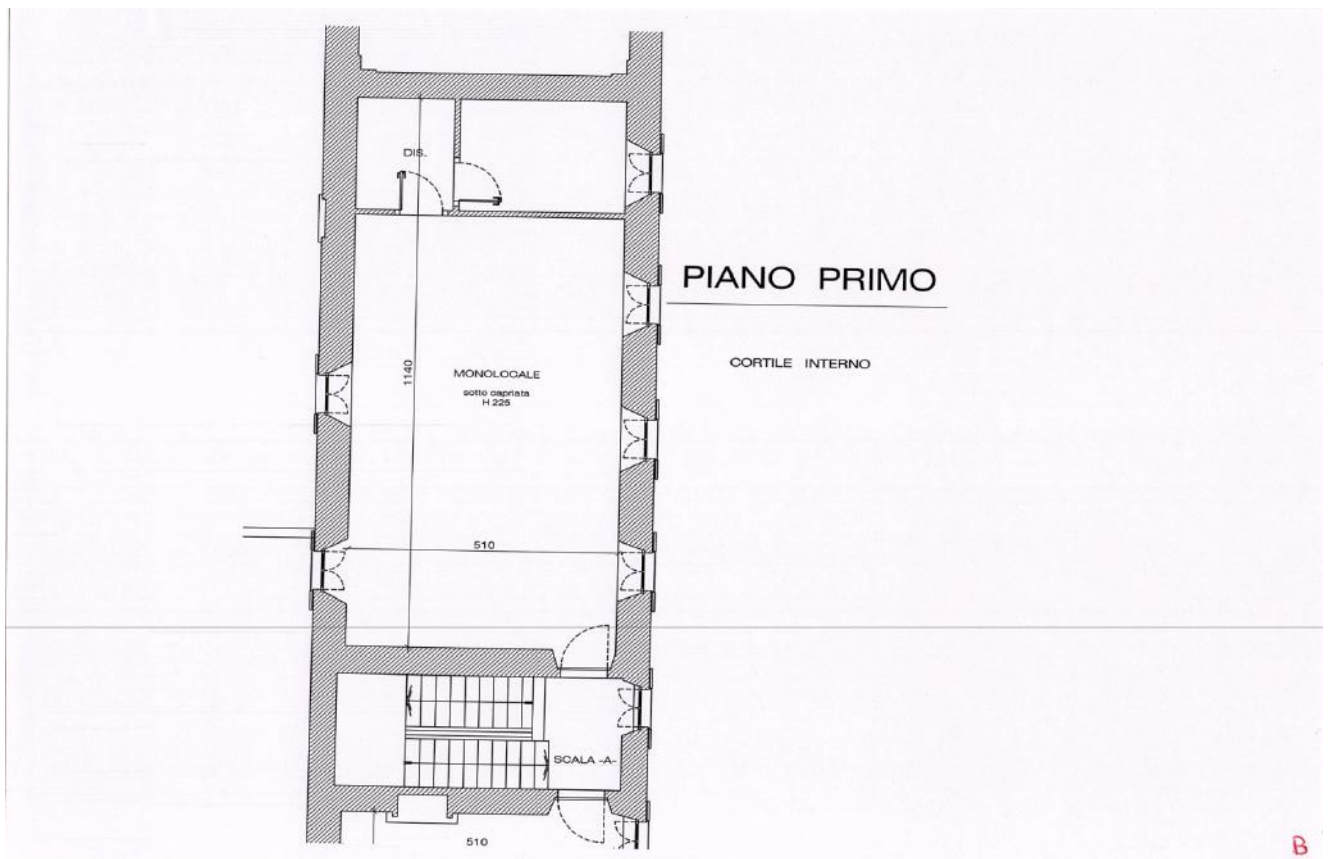
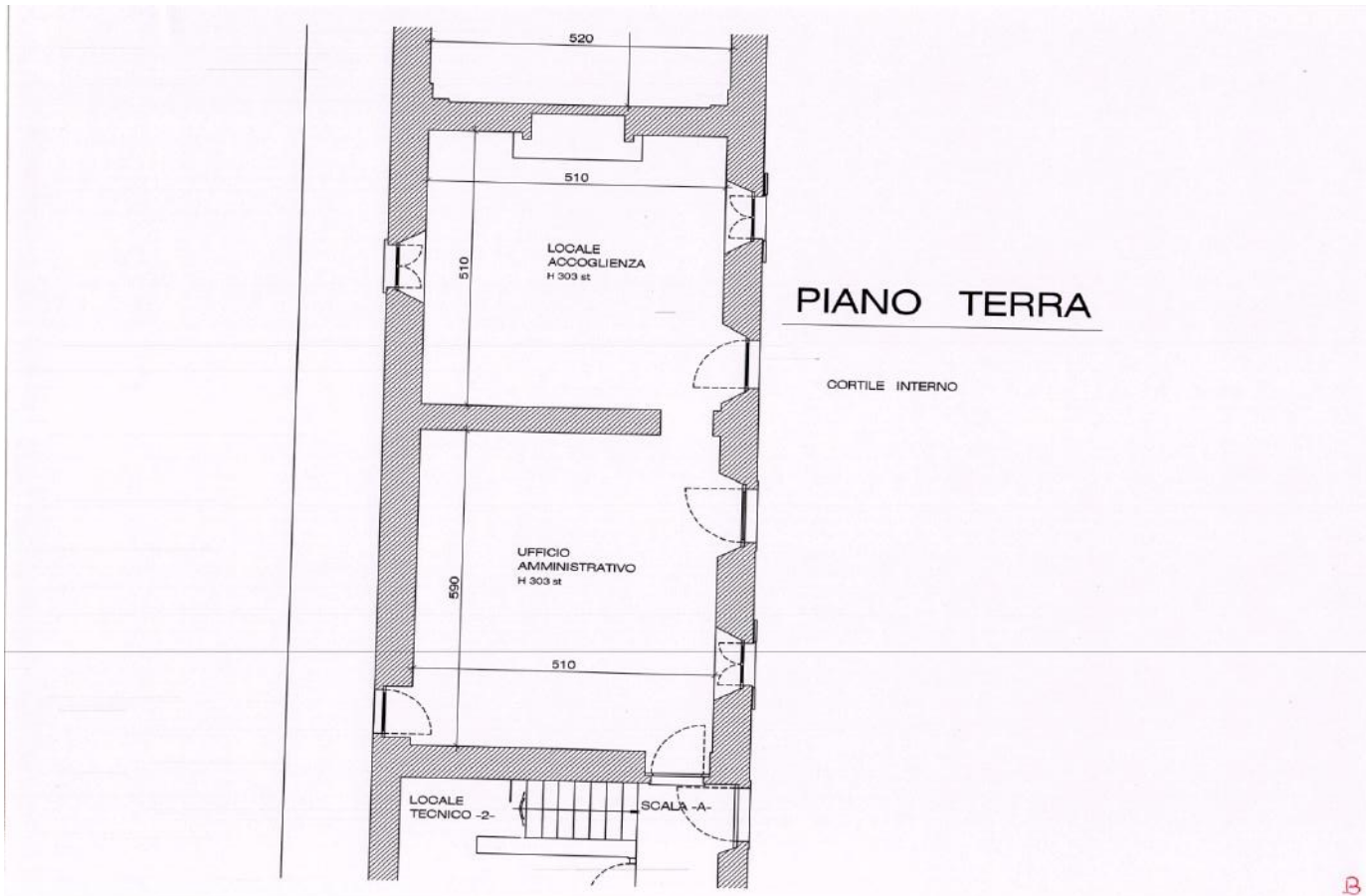
1) Locali accessori e di pertinenza sia dell'abitazione patronale che della soluzione ricettiva prevista

derivante da FG 78 part. 71 sub 7 dest A4

- accessori PT mq 86,00 x **0,50** = totale 42,00 mq. comm.

- accessori P1 mq 86,00 X **0,50** = totale 42,00 mq. comm.

Totale m<sup>2</sup>/comm. 84,00 x 2.200,00 €/m<sup>2</sup>com = valore comm. = 184 .800,00 €.







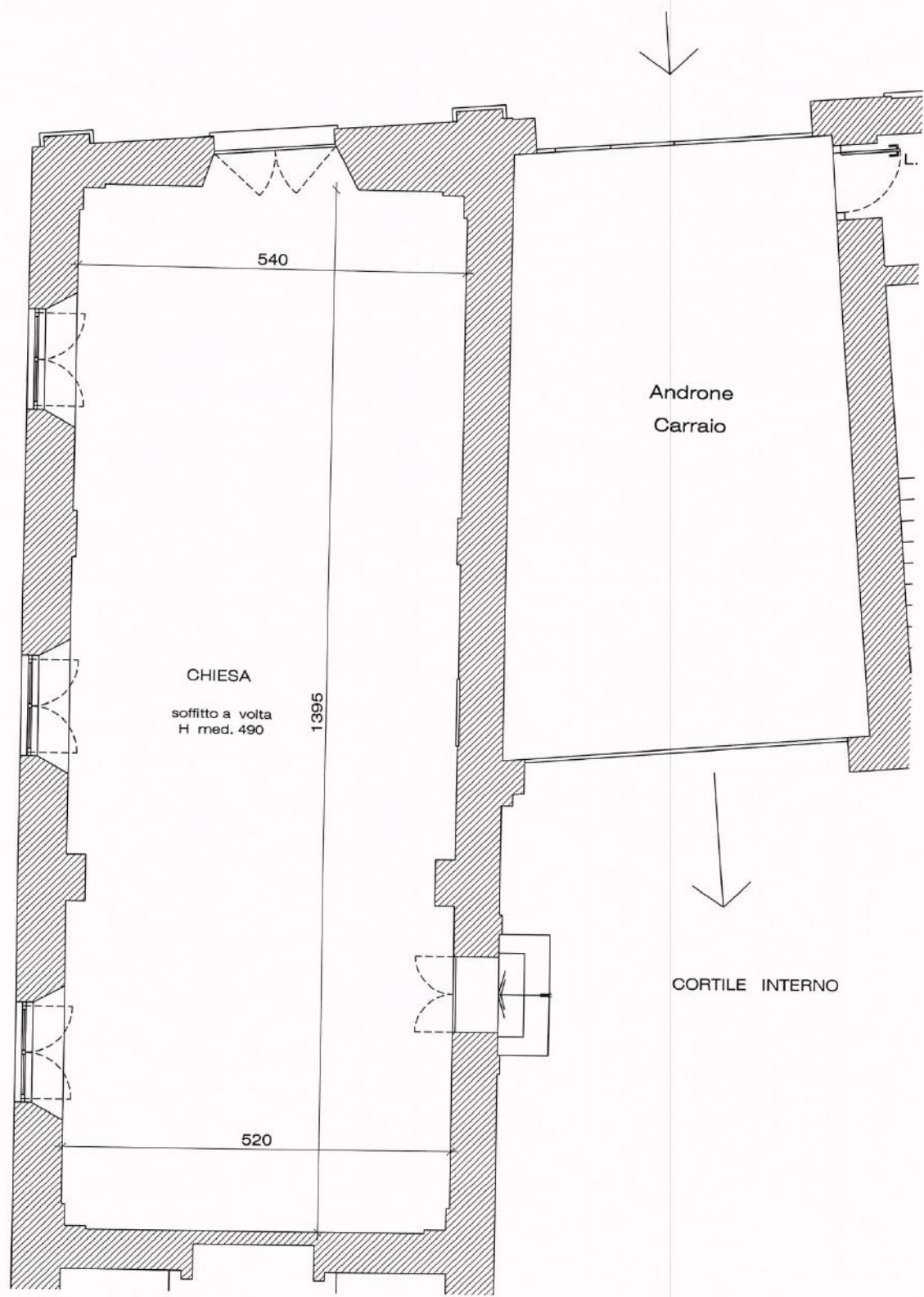
## C) CHIESETTA E ANDRONE

1) Locale originariamente di culto, ora sconsacrato ed ingresso principale della cascina. Finemente recuperato con affresco dell'800, indicato come sala riunioni o congressi, non presenta impianto di riscaldamento. Ingresso dotato di video-citofono ed impianto di video-sorveglianza che copre tutta la cascina.

derivante da FG 78 part. 71 sub 8 dest C2 cons. 90m2

- locale PT mq 94,80x **0,70** = totale 66,36 mq. comm.

Totale m<sup>2</sup>/comm. 66,36 x 2.200,00 €/m<sup>2</sup>com = valore comm. =145 .992,00 €.



C





---

Geom. Paolo Vecchi Gravellona Lomellina (PV)  
Iscrizione al ruolo dei periti ed esperti PV n° 101  
CTU TRIBUNALE DI PAVIA ISCR. 10/09/2010

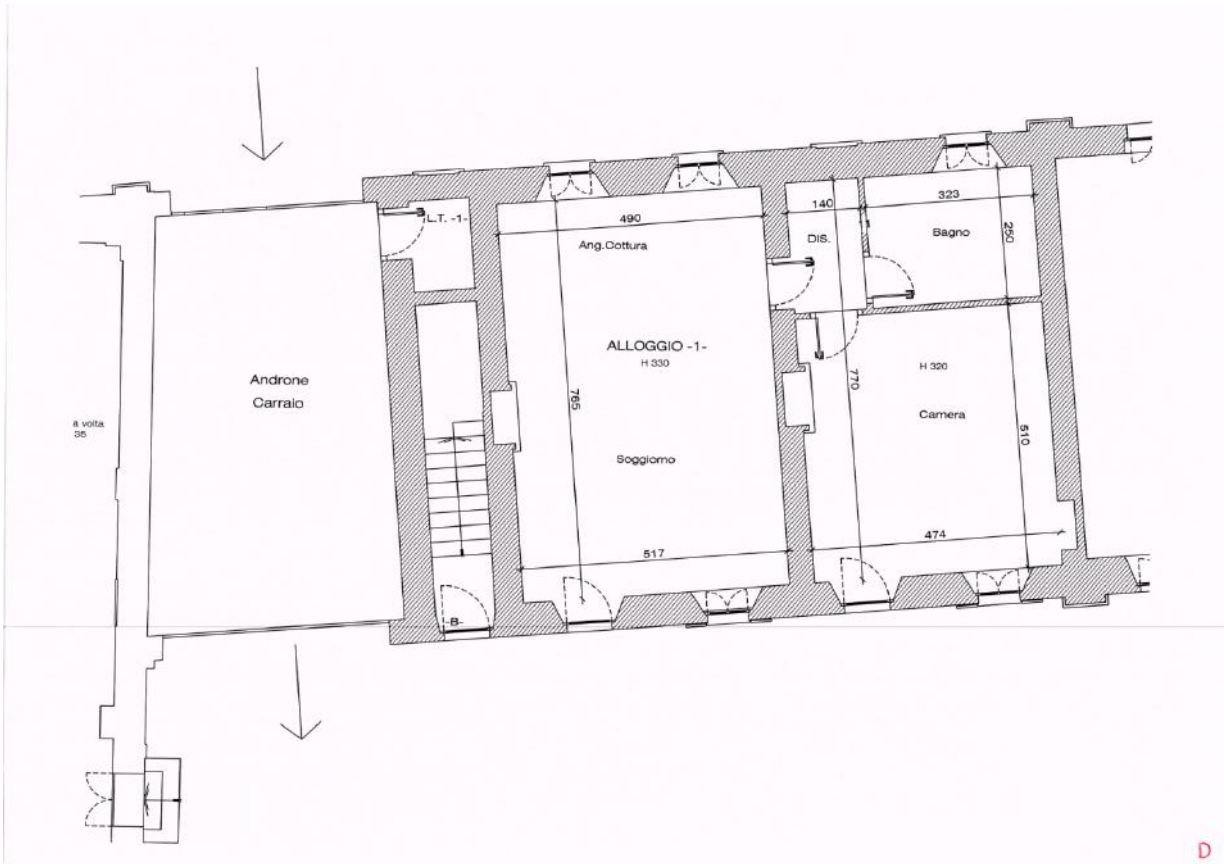
## D) 1°alloggio e 1°/2°/3° locale

1) Locali e alloggi destinati alla ricezione ed alla permanenza di clienti inerenti all'attività prevista di agriturismo e B&B . Gli stessi si presentano ristrutturati parzialmente al 70% in quanto mancano i frutti dell'impianto elettrico, i sanitari nei bagni (anche se presenti in cantiere) le porte interne e le pitturazioni.

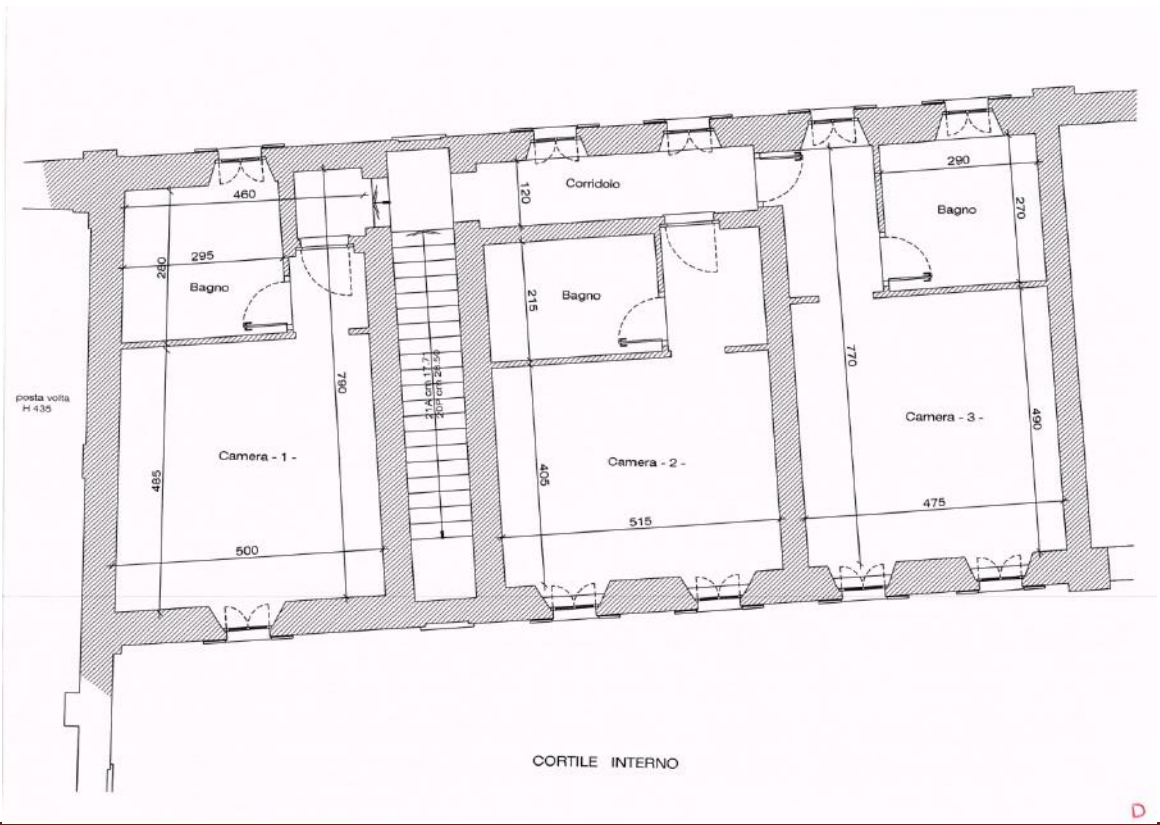
derivante da FG 78 part. 71 sub 2 e 3 dest. A4

|              |     |                     |          |                 |
|--------------|-----|---------------------|----------|-----------------|
| - alloggio 1 | mq. | 100,70x <b>0,70</b> | = totale | 70,49 mq. comm. |
| - locale 2   | mq. | 57,40 x <b>0,70</b> | = totale | 40,18 mq. comm. |
| - locale 3   | mq. | 53,20x <b>0,70</b>  | = totale | 37,24 mq. comm. |
| - locale 4   | mq. | 49,10x <b>0,70</b>  | = totale | 34,37 mq. comm. |

Totale m<sup>2</sup>/comm. 182,28 x 2.200,00 €/m<sup>2</sup>com = valore comm. = 401.016,00 €.



D



D

Geom. Paolo Vecchi Gravellona Lomellina (PV)  
 Iscrizione al ruolo dei periti ed esperti PV n° 101  
 CTU TRIBUNALE DI PAVIA ISCR. 10/09/2010







## E) STALLA IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE

1) locali destinati a locali di sgombero da recupero di stalle e fienili. La struttura e' stata messa in sicurezza, consolidata nelle sue strutture, recuperando parte dei legni della copertura , per il resto completamente rifinita a nuovo. La stessa presenta isolamento nella pavimentazione. Recuperati completamente anche i porticati , sia quello interno che quello presente all'esterno della cascina.

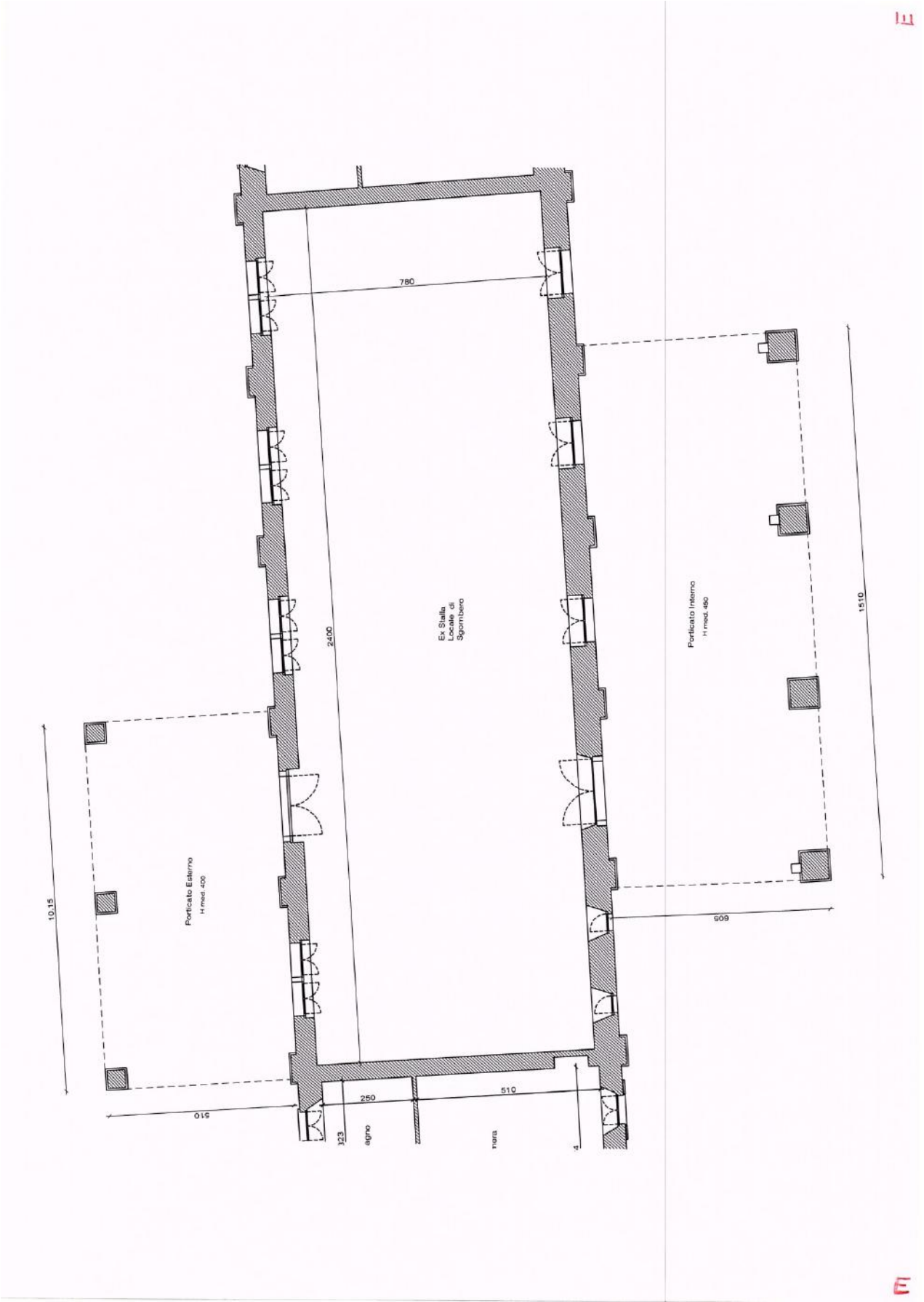
derivante da FG 78 part. 71 sub 4 dest D 10

-porticato esterno mq.  $51,77 \times 0,05 =$  totale 2,5885 mq. comm.

-porticato interno mq  $91,36 \times 0,05 =$  totale 4,568 mq. comm.

-locale principale mq  $220,60 \times 0,30 =$  totale 66,18 mq. comm.

Totale m<sup>2</sup>/comm.  $73,336 \times 2.200,00 \text{ €/m}^2\text{com} =$  valore comm. =161 .340,30 €.







---

Geom. Paolo Vecchi Gravellona Lomellina (PV)  
Iscrizione al ruolo dei periti ed esperti PV n° 101  
CTU TRIBUNALE DI PAVIA ISCR. 10/09/2010

## F) 5°/6°/7°/8 APPARTAMENTI/LOCALI

1) Locali e alloggi destinati alla ricezione ed alla permanenza di clienti inerenti all'attività prevista di agriturismo e B&B . Gli stessi alloggi si presentano parzialmente ristrutturati , con le coperture recuperate finemente e isolati nelle pavimentazioni, che , come tutto il resto della struttura , e' rimasta al grezzo.

derivante da FG 78 part. 71 sub 5 dest A4

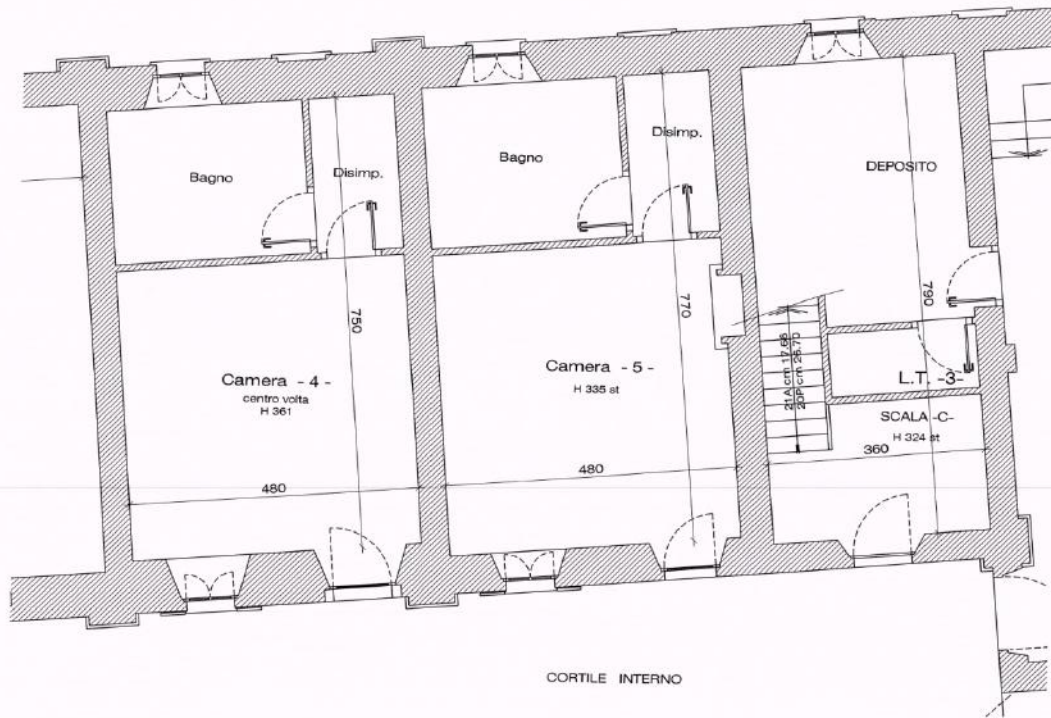
- locali 5/6 PT mq. 104,40 x **0,30** = totale 31,32 mq .comm.

- locali 7/8 P1 mq. 126,48 x **0,30** = totale 37,94 mq. comm.

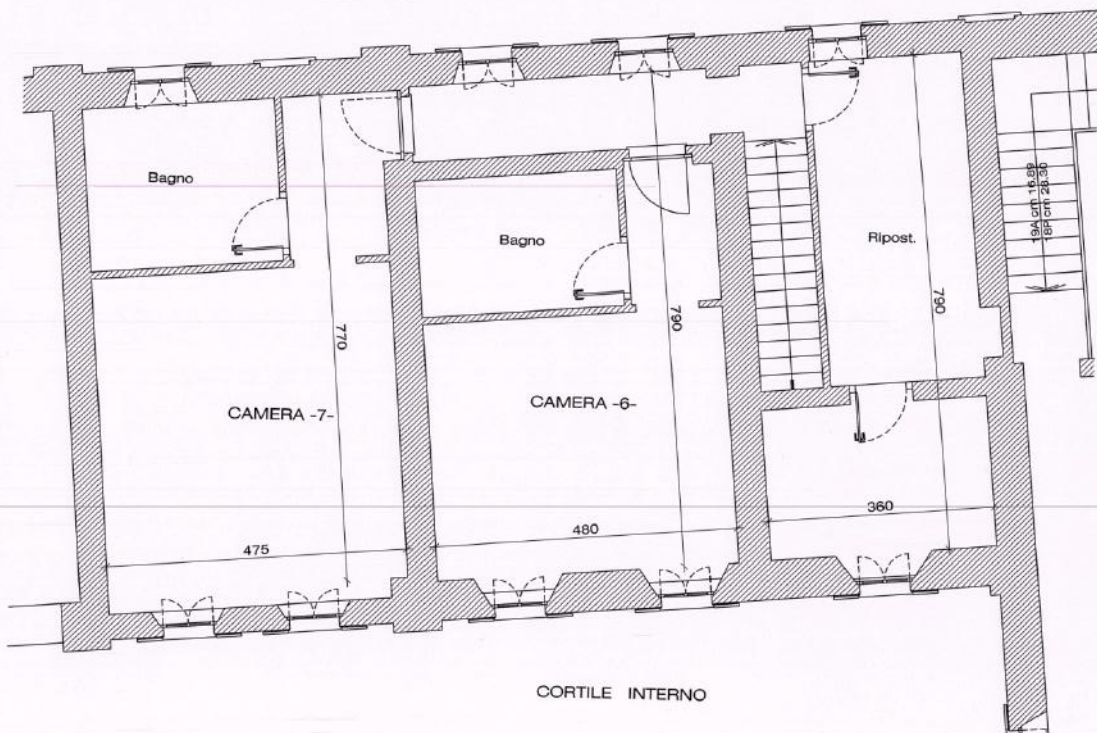
Totale m<sup>2</sup>/comm. 69,26 x 2.200,00 €/m<sup>2</sup>com = valore comm. =152 .372,00 €.



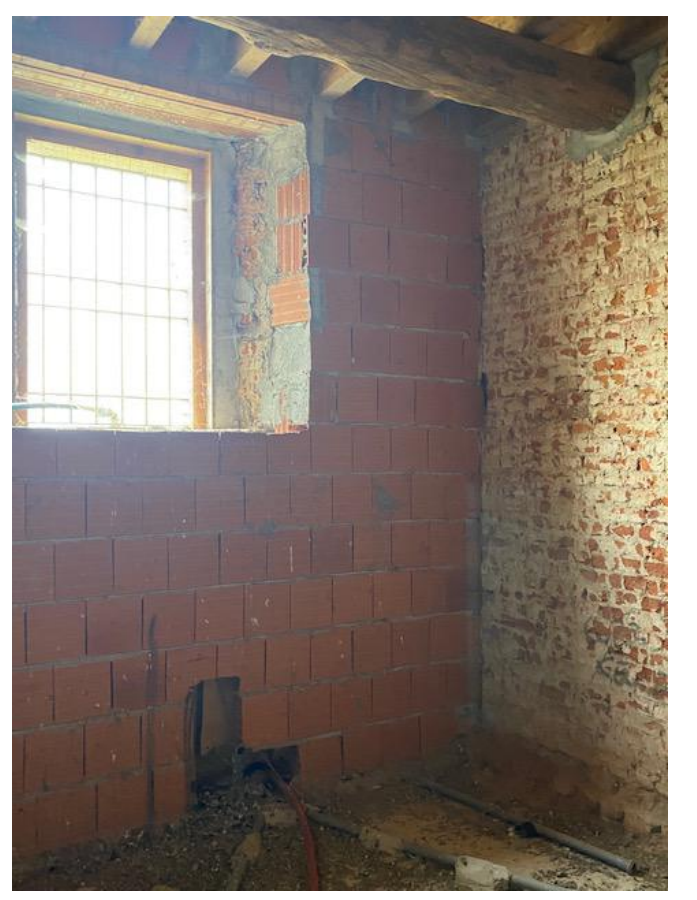
## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO







## G) EX STALLA IN TRASFORMAZIONE ZONA RISTORANTE

1) locali adibiti come ampio ritrovo di ristorazione , in fase di ristrutturazione al piano terra ed al primo piano. Strutture al rustico con formazione di nuovo vespaio areato con "IGLU" e muri coibentati internamente con pannello isolante cm. 5 + tavella in forato. Tutti i tetti sono stati completamente rifatti mantenendo ed integrando la grossa orditura esistente, realizzando ex novo la media orditura con assito a vista, superiormente coibentazione con pannelli in ISOTEC sp. cm. 10 con sovrastante manto di copertura in tegole di cotto originarie. Sono stati altresì iniziati gli impianti tecnologici formando già le reti di distribuzione dell'impianto elettrico e di riscaldamento.

derivante da FG 78 part. 71 sub 4 dest D10

- locale PT mq. 559,80x **0,40** = totale 223,92 mq. comm.

-locale P1 mq. 419,50 x **0,40** = totale 167,80 mq. comm.

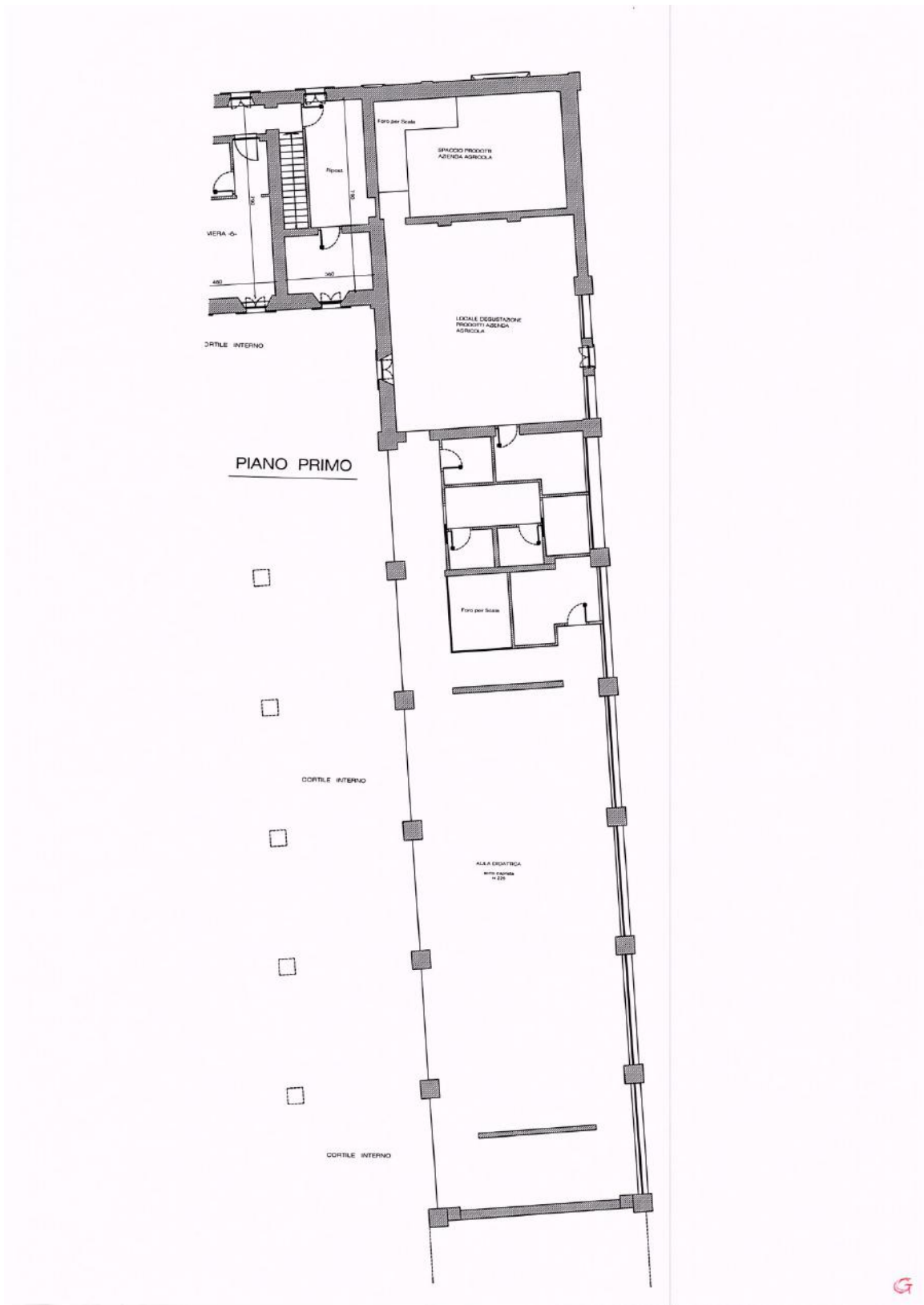
-porticato esterno mq. 89,60 x **0,05** = totale 4,48 mq. comm.

-porticato interno mq 124,80x **0,05** = totale 6,24 mq. comm.

Totale m<sup>2</sup>/comm.402,44 x 2.200,00 €/m<sup>2</sup>com = valore comm. = 885.368,00 €.











---

Geom. Paolo Vecchi Gravellona Lomellina (PV)  
Iscrizione al ruolo dei periti ed esperti PV n° 101  
CTU TRIBUNALE DI PAVIA ISCR. 10/09/2010





---

Geom. Paolo Vecchi Gravellona Lomellina (PV)  
Iscrizione al ruolo dei periti ed esperti PV n° 101  
CTU TRIBUNALE DI PAVIA ISCR. 10/09/2010

## H) LOCALI , SERVIZI E ACCESSORI AL LOCALE ADIBITO A RISTORANTE

1) Sono locali adibiti come accessori di servizio e di completamento alla zona ristorazione con bagni, spogliatoi inservienti e locali di ricovero vettovagliamento.

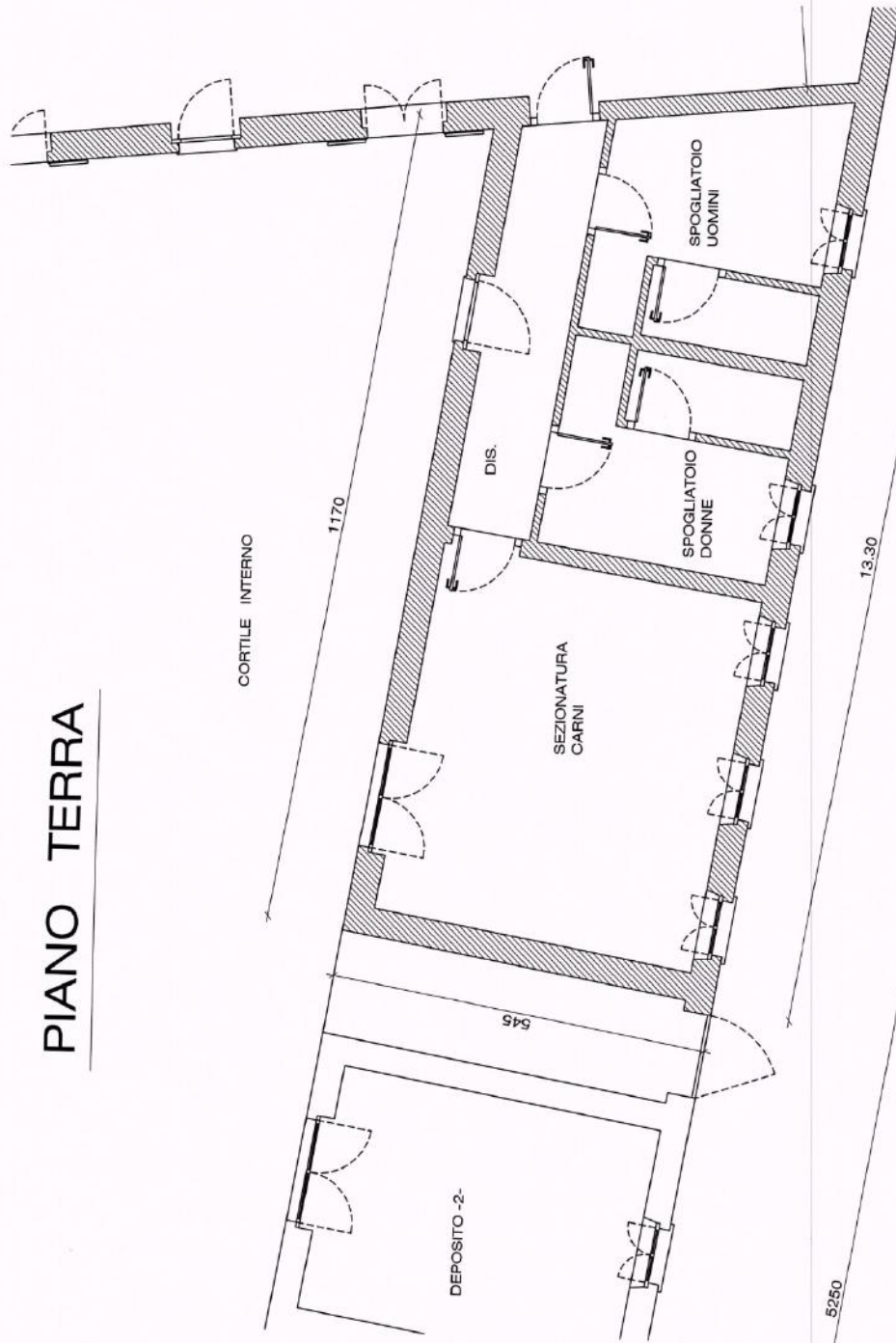
derivante da FG 78 part. 71 sub. 4 dest D10

- locale PT mq . 68 ,50 x **0,40** = totale mq. 27,40 mq.comm.

Totale m<sup>2</sup>/comm. 27,40 x 2.200,00 €/m<sup>2</sup>comm. = valore comm. = 60.280,00€.



# PIANO TERRA





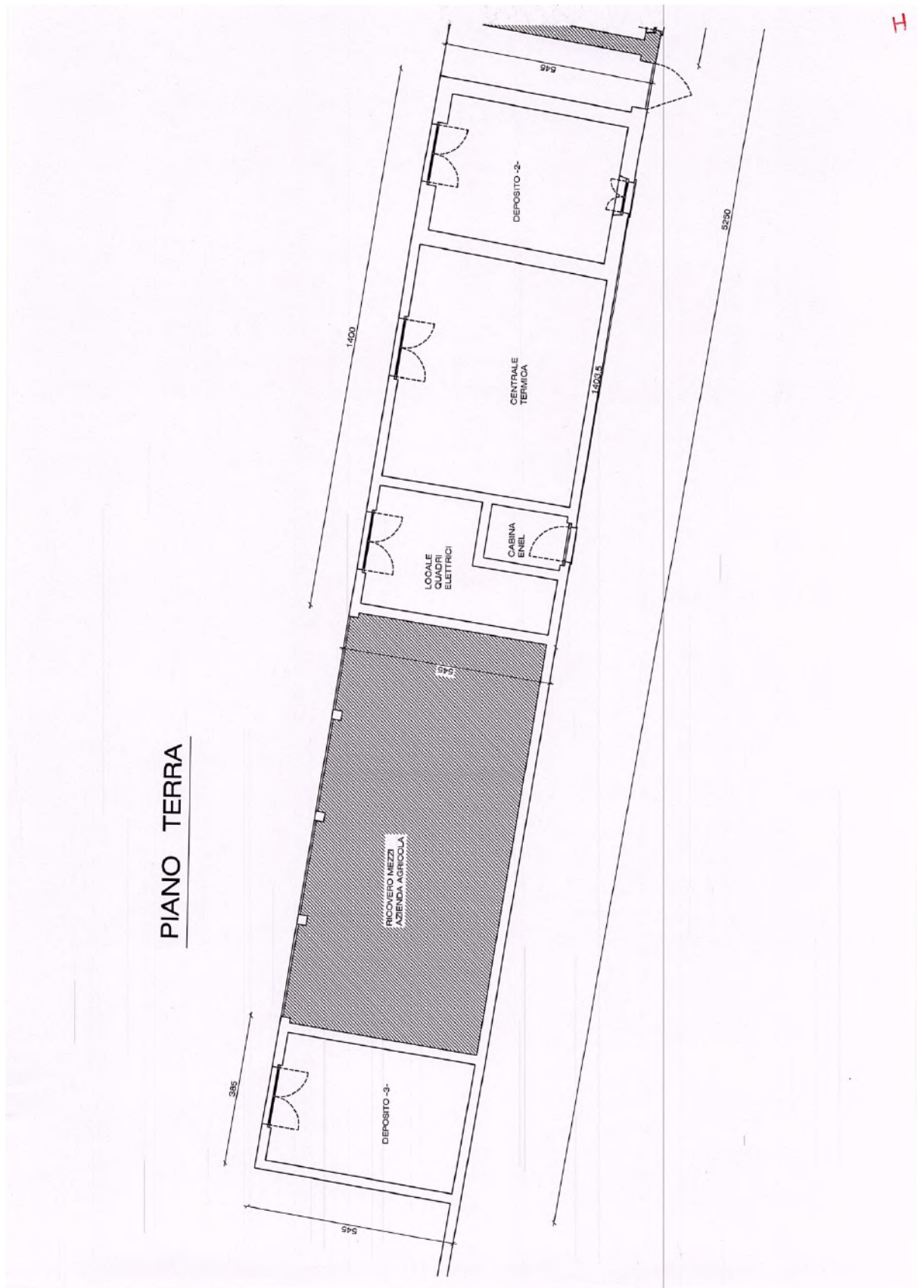
**I) LOCALI IMPIANTI TECNOLOGICI /CENTRALE ELETTRICA/CENTRALE TERMICA/ LOCALE CALDAIA A PELLETT**

1) Sono locali di nuova realizzazione , non derivanti da nessuna scheda catastale ma , si ipotizza , dal recupero e dall'ampliamento di piccoli rustici precedenti. Sono ultimati con finitura semplice al civile e nuova copertura.

-locali al PT        mq.    101,80 x **0,40** = totale    40,72 mq. comm.

Totale m<sup>2</sup>/comm. 40,72 x 2,200,00 €/m<sup>2</sup>com = valore comm. = 89.584,00 €.







---

Geom. Paolo Vecchi Gravellona Lomellina (PV)  
Iscrizione al ruolo dei periti ed esperti PV n° 101  
CTU TRIBUNALE DI PAVIA ISCR. 10/09/2010

## L) BOX AUTO

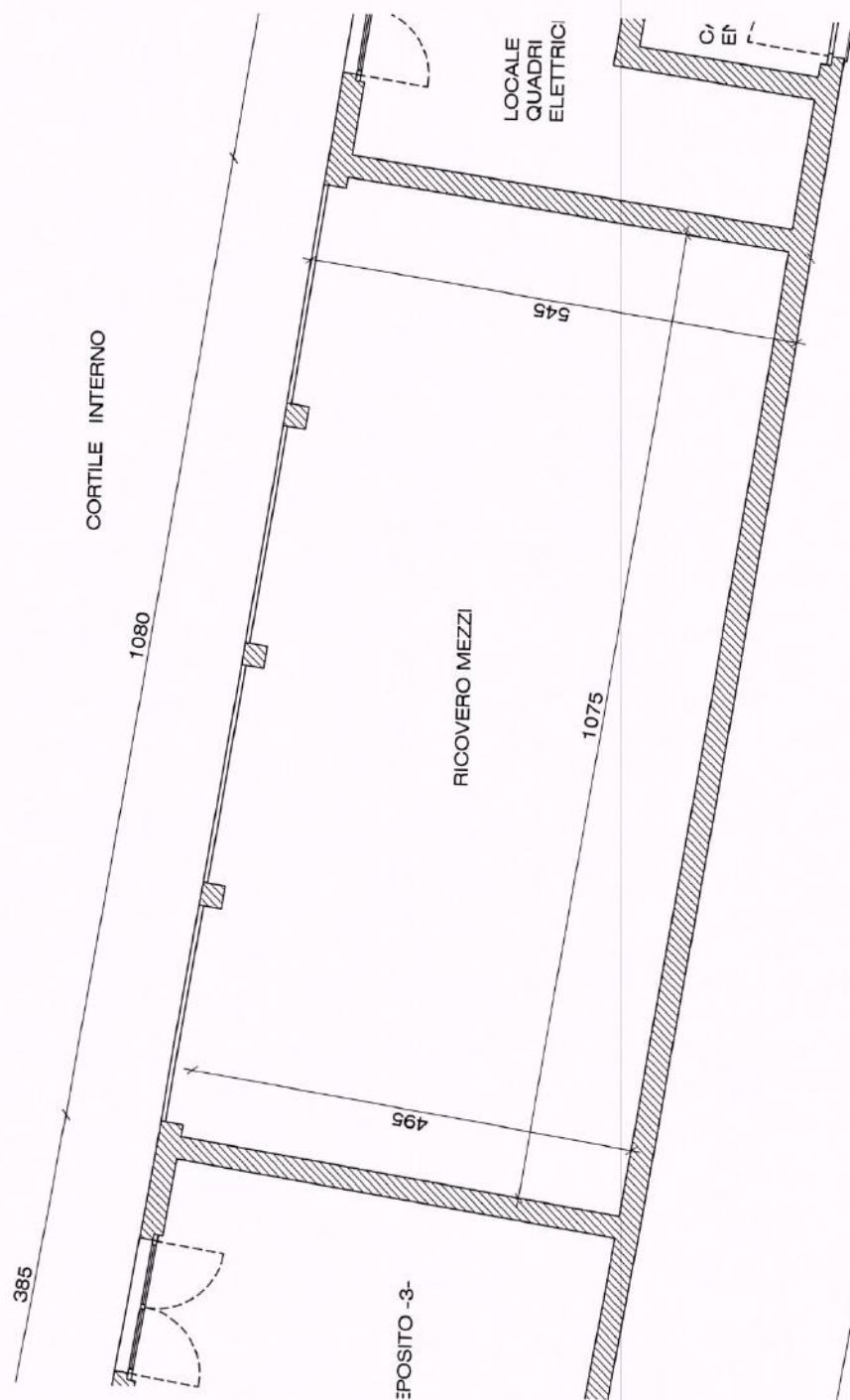
1) Sono locali di nuova realizzazione , non derivanti da nessuna scheda catastale, in utilizzo come autorimessa vetture, mancanti di basculante

-locale 1 PT      mq. 58,85 x **0,40** = totale    23,54 q. comm.

Totale m<sup>2</sup>/comm. 23,54 x 2200,00 €/m<sup>2</sup>com = valore comm. = 51.788,00 €.



# PIANO TERRA







## M) SUB 1 AREA DI PERTINENZA NON CENSIBILE

1) trattasi del terreno interno e limitrofo e di consistenza alla cascina che delimita, anche, i confini perimetrali.

E' derivato dal medesimo subalterno di consistenza 66 H e 62ca

Lo consideriamo e lo valutiamo come l'espressione di un terreno agricolo e un ipotetico appezzamento su cui ampliare l'esistente.

Diamo un valore di **15 € a mq**

Totale valore    6.662,00 mq lordi x 15€ mq. = 99.930,00 €





## VALUTAZIONE COMPLESSIVA

|                                 |   |                          |
|---------------------------------|---|--------------------------|
| PUNTO                           | A - ABITAZIONE PADRONALE                      | = 971.000,00 €.          |
| PUNTO                           | B - LOCALI ACCESSORI ALL'ABITAZIONE           | = 184.800,00 €.          |
| PUNTO                           | C - CHIESA E ANDRONE                          | = 145.992,00 €.          |
| PUNTO                           | D - PRIMO APP.+ 1/2/3 LOCALI                  | = 401.016,00 €.          |
| PUNTO                           | E - EX STALLA E FIENILE IN FASE DIRISTRUTTUR. | = 161.340,03 €.          |
| PUNTO                           | F - 4/5/6/7 ALLOGGI                           | = 152.380,80 €.          |
| PUNTO                           | G - EX STALLA IN TRASF. AVANZ. / RISTORANTE   | = 885.368,00 €.          |
| PUNTO                           | H - LOCALI SERVIZI ACCESSORI RISTORANTE       | = 90.420,00 €.           |
| PUNTO                           | I - LOCALI IMPIANTI TECNOLOGICI/DEPOSITI      | = 89.584,00 €.           |
| PUNTO                           | L - BOX AUTO                                  | = 51.788,00 €.           |
| PUNTO                           | M - TERRENO DI PERTINENZA                     | = 99.930,00 €.           |
| <hr/>                           |   |                          |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO LOTTO</b> |   | <b>= 3.233.618,83 €.</b> |
| <hr/>                           |   |                          |



## ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

A – Decurtazione per eventuali oneri e spese pari al 5% del valore di stima

Totale complessivo lotto 3.233.618,83 €. x 0,05 = 161.680,94

### **VALORE DI STIMA = PREZZO BASE D'ASTA** **IN CONCLUSIONE :**

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| TOTALE COMPLESSIVO LOTTO         | €. 3.233.618,83                |
| DECURTAZIONE ONERI -5%           | - € 161.680,94                 |
| <b><u>VALORE ARROTONDATO</u></b> | <b><u>= € 3.070.000,00</u></b> |

Con la presente scrittura, il sottoscritto CTU ritiene di aver debitamente assolto all'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell' Ill.mo G.d.E per ogni chiarimento.

Data

08/04/2022



---

Geom. Paolo Vecchi Gravellona Lomellina (PV)  
Iscrizione al ruolo dei periti ed esperti PV n° 101  
CTU TRIBUNALE DI PAVIA ISCR. 10/09/2010

---

Geom. Paolo Vecchi Gravellona Lomellina (PV)  
Iscrizione al ruolo dei periti ed esperti PV n° 101  
CTU TRIBUNALE DI PAVIA ISCR. 10/09/2010