

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione immobiliare 755/2018

Giudice: dott. Rizzi Erminio

PERIZIA DI STIMA RELATIVA
AL PIU' PROVABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE
SITA IN
VIGEVANO – STRADA DEI RONCHI ,80 – PIANO T-1

Il geometra Pietro Gramegna iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Pavia al n. 2668, con studio in Stradella via Dallagiovanna n.16, il giorno 08/02/2019 veniva nominato dal Giudice dott. Rizzi Erminio CTU per la redazione della perizia di stima immobiliare.

La consulenza tecnica affidata riguarda l'esecuzione immobiliare 755/2018

la valutazione economica dell'entità immobiliare è stato effettuato un sopralluogo, sono state svolte le opportune indagini di conformità edilizia, urbanistica e catastale, sono state effettuate le verifiche documentali e di comparazione. Sono state poi svolte le opportune ricerche tecniche allo scopo di individuare lo specifico mercato omogeneo e raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili in questione. In data 09.05.2019, a seguito della comunicata disponibilità da parte di IVG, è stato effettuato il sopralluogo.



CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato [REDACTED]
- Regime patrimoniale al momento dell'acquisto: stato civile libero per tutti i beni esclusi il mappali 142 e 147 acquistati in regime di separazione dei beni
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - o - **Ipoteca Volontaria**, iscritta il 06.12.2000 nn. 10845/
 - o - **Ipoteca Legale**, iscritta il 15.12.2003 nn. 13831/2996
 - o - **Ipoteca Giudiziale**, iscritta il 14.05.2012 nn. 4137/492
 - o - **Ipoteca Giudiziale**, iscritta il 09.11.2004 nn. 11427/3188
 - o - **Pignoramento immobiliare**, trascritto il 26.04.2005 nn. 4158/2569
 - o - **Pignoramento immobiliare**, trascritto il 23.11.2018 nn. 9899/6683

lotto 1	valore prezzo base asta €.	70.000,00
lotto 2	valore prezzo base asta €.	88.500,00
lotto 3	valore prezzo base asta €.	77.000,00
lotto 4	valore prezzo base asta €.	71.500,00
lotto 5	valore prezzo base asta €.	255.000,00

Premessa

L'oggetto di questa valutazione è un nucleo rurale di remota costruzione composto da tre estesi fabbricati con destinazione a magazzino e deposito, tre edifici autonomi ad uso abitativo, il tutto con le relative aree di pertinenza. Questo contesto sorto ad inizio anni quaranta nasceva finalizzato alla conduzione del fondo agricolo, per quanto concerne l'immagazzinamento delle derrate, il ricovero dei mezzi di coltivazione e per dare alloggio ai salariati.

Considerando l'entità del contesto e l'ormai distaccata funzione dagli originali terreni aziendali, per agevolare e rendere fattibile la vendita all'asta si ritiene propedeutico procedere alla suddivisione in cinque distinti lotti tra essi autonomi che dovranno essere oggetto di censimento e frazionamento a Catasto al fine della loro individuazione per il provvedimento di vendita/assegnazione.

Unitamente alla stesura della perizia in argomento è stata redatta ed allegata una planimetria cartografica che individua i cinque lotti in descrizione.



Bene in Comune di Vigevano (Pv)

Strada dei Ronchi, 80

LOTTO 1

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

- **Identificativo corpo**

Si tratta di un fabbricato abitativo facente parte di un complesso immobiliare rurale sito in Vigevano strada Dei Ronchi, 80 intestato ai Debitori per la quota di 1/2 di **proprietà ciascuno**. Si presenta disposto su due piani fuori terra con porzione di area pertinenziale esclusiva ed in corpo totalmente staccato accessori adibiti a pollai anch'essi con area pertinenziale, il tutto con servitù attive e passive per condotte di servizi primari, linee fognarie sia apparenti che non apparenti, nonché con i gravami delle servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli edifici parte del complesso e comunque come in fatto e in diritto in loco sino ad ora esercitato.

- **Identificativo catastale**

I beni risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio di Pavia, in Comune di Vigevano, Catasto Fabbricati

foglio 84 particella 150 sub. 3, Strada Dei Ronchi,80/2 PT-1, cat. A/7 cl. 1 vani 6
rendita €. 557,77

foglio 84 particella 150 sub. 4, Strada Dei Ronchi,80/2 PT-1, cat. A/7 cl. 1 vani 6
rendita €. 557,77

Catastalmente intestati a :

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà

- **Confini**

Coerenze dei fabbricati come oggi censiti:

fabbricato abitativo: su quattro lati area comune, bcnc mappale 150 sub. 1, salvo migliori e come in fatto.

pollai: su tre lati area comune, bcnc mappale 150 sub. 1, altra u.i. mappale 150 sub. 6, salvo migliori e come in fatto.

conformità catastale:

lo stato dei luoghi è conforme a quanto riportato nelle schede catastali presenti in banca dati.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento sono corrispondenti a quanto presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

3

27049 STRADELLA (PV) - Via Franco Dallagiovanna, 16

Tel. 0385/43401

email: studiogramegna@gmail.com - pietro.gramegna@geopec.it



2) STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato abitativo con relativi accessori legati adibiti a pollaio, è suddiviso in due unità immobiliari distinte, quella censita alla particella 150 sub. 3 al momento del sopralluogo è occupata da terzi in forza ad un comodato d'uso gratuito non registrato.

L'unità immobiliare censita alla particella 150 sub. 4 risulta invece libera e nel pieno possesso degli esecutati.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna

3.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

3.3 Atti asservimento urbanistico:nessuno.

3.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.1 iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**, atto Notaio Ileana Maestroni di Vigevano del 04.12.2000 rep. n. 9223 iscritta il 06.12.2000 nn. 10845/2100 a favore di [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria**, atto del Tribunale di Borgamo del 06.09.2004 rep. n. 2019/2004 iscritta il 09.11.2004 nn. 11427/3188 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nota 1/2.

- **Ipoteca Giudiziale**, iscritta il 14.05.2012 nn. 4137/492 a favore di [REDACTED] 2.

4.2 trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**, atto giudiziario del 25.01.2005 n. 196 trascritto il 26.04.2005 nn. 4158/2569 a favore di [REDACTED] 1/2.

- **Pignoramento immobiliare**, atto giudiziario del 10.10.2018 n. 6544 trascritto il 23.11.2018 nn. 9899/6683 a favore di [REDACTED] di 1/2 cias [REDACTED]

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: €. 0,00

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

altre spese: nessuna

cause in corso: nessuna ad esclusione della presente



6) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZI e/o CATASTALI:

Dalla verifica effettuata presso l'archivio storico del Comune di Vigevano si evince che la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato abitativo risale agli anni '60 a seguito della domanda avente ad oggetto la costruzione di n. 6 case coloniche con muretto di cinta e cancellata presentata il 10.05.1961 prot. n. 11344, rilascio autorizzazione n. 667/61 in data 29.05.1961, certificato di abitabilità in data 08.08.1962 n. 17366/62. Successivamente a tale data sia da parte dell'ufficio tecnico comunale che dell'archivio storico si asserisce non esserci altre pratiche edilizie per l'immobile de quo. La costruzione con destinazione a pollai è stata eretta in virtù della comunicazione acclarata al n. 1104 presentata in data 22.09.1953 al n. 20287 di protocollo.

7) PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vengono di seguito riportati gli estremi degli atti notarili per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

[REDACTED]
in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 20.01.1984 nn. 10112/8603, registrato a Vigevano il 06.02.1984 al n. 422 serie I°, trascritto a Vigevano in data 17.02.1984 ai nn. 1278/1020.

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 22.12.1988 nn. 158755/9981, registrato a Vigevano il 11.01.1989 al n. 112 serie 1v, trascritto a Vigevano in data 27.12.1988 ai nn. 8143/5548.

[REDACTED] per la quota di 1/2,

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 20.01.1984 nn. 10113/8604, registrato a Vigevano il 06.02.1984 al n. 423 serie I°, trascritto a Vigevano in data 17.02.1984 ai nn. 1279/1021.

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 22.12.1988 nn. 158756/9982, registrato a Vigevano il 11.01.1989 al n. 113 serie 1v, trascritto a Vigevano in data 27.12.1988 ai nn. 8144/5549.

8) DESCRIZIONE DEI BENI:

I beni fanno parte di un complesso immobiliare edificato negli anni sessanta atto ad ospitare i salariati dell'azienda agricola di cui erano parte, sito in Comune di Vigevano in Strada dei Ronchi al civico 80, il fabbricato abitativo è composto da due unità immobiliari e disposto su due piani fuori terra con in corpo staccato locali accessori ad uso pollai. I beni insistono su una più ampia area recintata solo in parte, prospiciente alla Strada dei Ronchi, area da stralciarsi per le quote parti assegnate in esclusiva per il lotto in argomento. Le unità immobiliari in esame sono perfettamente specchiate e suddivise su due piani, al piano terra sono entrambe composte da cantina/ripostiglio, cucina,



soggiorno, al piano primo tre camere, disimpegno, bagno e balcone. Il tutto risulta ultimato in ogni sua parte e dotato degli occorrenti impianti, il fabbricato nel suo insieme si presenta in mediocre stato conservativo, l'unità abitativa identificata alla particella 150 sub. 4 internamente è stata oggetto di alcune migliorie manutentive di carattere ordinario.

Caratteristiche di zona: prettamente agricola e fornita dei principali servizi, ricade nella fascia periferica della città di Vigevano.

Il tutto è riprodotto nelle planimetrie e nelle riprese fotografiche allegate.

Il bene risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio di Pavia, in Comune di Vigevano, Catasto Fabbricati

foglio 84 particella 150 sub. 3, Strada Dei Ronchi,80/2 PT-1, cat. A/7 cl. 1 vani 6
rendita €. 557,77

foglio 84 particella 150 sub. 4, Strada Dei Ronchi,80/2 PT-1, cat. A/7 cl. 1 vani 6
rendita €. 557,77

- Confini

Coerenze dei fabbricati come oggi censiti:

fabbricato abitativo: su quattro lati area comune, bcnc mappale 150 sub. 1, salvo migliori e come in fatto.

pollai: su tre lati area comune, bcnc mappale 150 sub. 1, altra u.i. mappale 150 sub. 6, salvo migliori e come in fatto.

Immobile è in capo ai debitori per la quota di 1/2 ciascuno, piena proprietà.

LOCALE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMM.	CONDIZIONI
unità abitative	242,16	100%	242,16	mediocri
balconi	6,20	50%	3,10	mediocri
pollai	29,90	20%	5,98	mediocri
finile	29,90	10%	2,99	mediocri

Superficie commerciale totale abitazione PT-1 mq. 254,23

9) CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI:

Caratteristiche strutturali

copertura: a falde, tegole marsigliesi

fondazioni: non valutabili

strutture verticali: in muratura mista cemento armato

Componenti edilizie:

cancello carrai e pedonale: non presente

infissi esterni: in legno con vetri semplici, tapparelle pvc



infissi interni: porte in legno e vetro

porta d'ingresso: portoncino in legno –porta in ferro

pareti interne: in muratura, intonacate – rivestimento in ceramica bagno e cucina

pareti esterne: in muratura intonacate al civile e tinteggiate ammalorate

pavimentazione interna: piastrelle in ceramica, graniglia, parquette

scala: in cemento verniciato, rivestimento in serizzo

ingresso condominiale: non presente

caratteristiche impianti:

elettrico: sottotraccia dell'epoca costruttiva

idrico: presente, sanitari in ceramica dell'epoca

fognario: collegato alla fognatura pubblica

telefonico: presente

termico: stufe al legna

antenna Tv: presente

citofonico: non presente

aria condizionata: non presente

ascensore-montacarichi: non presente

sono sprovvisti di certificazioni energetiche

10) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criteri di stima

Il più probabile corrente valore di mercato dei beni in questione viene determinato con l'applicazione del metodo sintetico comparativo parametrico secondo indagini di mercato atte all'acquisizione dei prezzi medi di zona in funzione della tipologia edilizia, dello stato d'uso e conservazione, ecc., di beni immobili simili a quelli in esame.

10.2 fonti d'informazione:

Si è proceduto con l'acquisizione dei parametri medi di zona forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e si sono effettuate ricerche su vendite con simili caratteristiche.

Si sono prese in esame diverse esecuzioni immobiliari del territorio di Vigevano.

La valutazione considera i fabbricati corredati di area esclusiva e pertinenziale da stralciarsi da maggior corpo, come da allegata planimetria, e con le servitù attive e passive per condotte di servizi primari, linee fognarie sia apparenti che non apparenti,

7

27049 STRADELLA (PV) - Via Franco Dallagiovanna, 16

Tel. 0385/43401

email: studiogramegna@gmail.com - pietro.gramegna@geopec.it



nonché con i gravami delle servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli edifici parte del complesso e comunque come in fatto e in diritto in loco sino ad ora esercitato.

10.3 Valutazione delle superfici

Immobili PT-1

Superf.	Val. unitario	val. immobile	val. complessivo
mq. 254,23	€. 330,00	€. 83.895,90	€.83.800,00

Valore complessivo del lotto €. 83.800,00

10.4 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 e difetti,

per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile

insolte nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria €. 12.570,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%) €. 0,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso €. 500,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti €. 200,00

Spese per lo smaltimento amianto €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni a carico dell'acquirente €. 0,00

Spese cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente €. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione per urbanistica / catastale €. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione per cert. energetica €. 500,00

10.5 Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto uniti delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 70.000,00 arrotondato per difetto.



Bene in Comune di Vigevano (Pv)

Strada dei Ronchi, 80

LOTTO 2

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

- **Identificativo corpo**

Si tratta di un fabbricato abitativo facente parte di un complesso immobiliare rurale sito in Vigevano strada Dei Ronchi, 80 intestato ai Debitori per la quota di 1/2 di **proprietà ciascuno**. Si presenta disposto su due piani fuori terra con porzione di area pertinenziale esclusiva ed in corpo totalmente staccato accessori adibiti a pollai anch'essi con area pertinenziale, il tutto con servitù attive e passive per condotte di servizi primari, linee fognarie sia apparenti che non apparenti, nonché con i gravami delle servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli edifici parte del complesso e comunque come in fatto e in diritto in loco sino ad ora esercitato.

- **Identificativo catastale**

I beni risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio di Pavia, in Comune di Vigevano, Catasto Fabbricati

foglio 84 particella 150 sub. 5, Strada Dei Ronchi,80/3 PT-1, cat. A/7 cl. 1 vani 6
rendita €. 557,77

foglio 84 particella 150 sub. 6, Strada Dei Ronchi,80/3 PT-1, cat. A/7 cl. 1 vani 6
rendita €. 557,77

Catastalmente intestati a :

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà

- **Confini**

Coerenze dei fabbricati come oggi censiti:

fabbricato abitativo: su quattro lati area comune, bcnc mappale 150 sub. 1, salvo migliori e come in fatto.

pollai: su tre lati area comune, bcnc mappale 150 sub. 1, altra u.i. mappale 150 sub. 4, salvo migliori e come in fatto.

conformità catastale:

lo stato dei luoghi è conforme a quanto riportato nelle schede catastali presenti in banca dati.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento sono corrispondenti a quanto presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.



2) STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato abitativo con relativi accessori adibiti a pollaio annessi, è suddiviso in due unità immobiliari distinte, al momento del sopralluogo occupate dal Signor [REDACTED] [REDACTED] il suo nucleo familiare, occupazione per la quale non risultano prodotti né rinvenuti titoli in corso di validità.

E' stata recintata una porzione di area comune (bcnc mappale 150 sub. 1) in concomitanza di questo fabbricato, l'area in quanto bene comune a tutti i fabbricati deve rimanere libera ed accessibile a tutti.

L'immobile è fornito di idoneo impianto di riscaldamento con caldaia murale alimentata da gas GPL, bombolone interatto.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna

3.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

3.3 Atti asservimento urbanistico:nessuno.

3.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.1 iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**, atto Notaio Ileana Maestroni di Vigevano del 04.12.2000 rep. n. 9223 iscritta il 06.12.2000 nn. 10845/2100 a favore di [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale**, atto del Tribunale di Bergamo del 03.08.2004 rep. n. 2519/2004 iscritta il 09.11.2004 nn. 11427/3188 a favore [REDACTED] [REDACTED] quota 1/2.

- **Ipoteca Giudiziale**, iscritta il 14.05.2012 nn. 4137/492 a favore [REDACTED] [REDACTED] quota 1/2.

4.2 trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**, atto giudiziario del 25.01.2005 n. 196 trascritto il 26.04.2005 nn. 4158/2569 a favore di [REDACTED] [REDACTED] 1/2.

- **Pignoramento immobiliare**, atto giudiziario del 10.10.2018 n. 6544 trascritto il 23.11.2018 nn. 9899/6683 a favore di [REDACTED] [REDACTED]



5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: €. 0,00

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

altre spese: nessuna

cause in corso: nessuna ad esclusione della presente

6) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZI e/o CATASTALI:

Dalla verifica effettuata presso l'archivio storico del Comune di Vigevano si evince che la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato abitativo risale agli anni '60 a seguito della domanda per la costruzione di n. 6 case coloniche con muretto di cinta con cancellata presentata il 10.05.1961 prot. n. 11344 e relativa autorizzazione n. 667/61 del 29.05.1961, certificata abitabile in data 08.08.1962 n. 17366/62.

Successivamente a tale data sia da parte dell'ufficio tecnico comunale che dell'archivio storico si asserisce non esserci altre pratiche edilizie per l'immobile de quo.

La costruzione con destinazione a pollai è stata eretta in virtù della comunicazione acclarata al n. 1104 presentata in data 22.09.1953 al n. 20287 di protocollo.

7) PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vengono di seguito riportati gli estremi degli atti notarili per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

- Titolare: [REDACTED] per la quota di 1/2,

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 20.01.1984 nn. 10112/8603, registrato a Vigevano il 06.02.1984 al n. 422 serie I°, trascritto a Vigevano in data 17.02.1984 ai nn. 1278/1020.

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 22.12.1988 nn. 158755/9981, registrato a Vigevano il 11.01.1989 al n. 112 serie 1v, trascritto a Vigevano in data 27.12.1988 ai nn. 8143/5548.

- Titolare: [REDACTED] quota di 1/2,

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 20.01.1984 nn. 10113/8604, registrato a Vigevano il 06.02.1984 al n. 423 serie I°, trascritto a Vigevano in data 17.02.1984 ai nn. 1279/1021.

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 22.12.1988 nn. 158756/9982, registrato a Vigevano il 11.01.1989 al n. 113 serie 1v, trascritto a Vigevano in data 27.12.1988 ai nn. 8144/5549.



8) DESCRIZIONE DEI BENI:

I beni fanno parte di un complesso immobiliare edificato negli anni sessanta atto ad ospitare i salariati agricoli dell'azienda agricola circostante, sita in Comune di Vigevano in Strada dei Ronchi al civico 80, il fabbricato abitativo composto da due unità immobiliari è disposto su due piani fuori terra, in corpo staccato locali accessori ad uso pollai. I beni insistono su un'area comune, recintata solo in parte, prospiciente alla via Strada dei Ronchi. Le unità immobiliari in esame sono perfettamente specchiate e suddivise su due piani, al piano terra sono entrambe composte da soggiorno, cucina, ripostiglio/lavanderia, al piano primo tre camere, disimpegno, bagno e balcone. Il tutto risulta ultimato in ogni sua parte e dotato degli occorrenti impianti, il fabbricato nel suo insieme si presenta esternamente in mediocre stato conservativo mentre internamente sono state apportate delle migliorie manutentive quali rifacimento dei pavimenti e rivestimenti, sostituzione di sanitari, dotazione e rifacimento degli impianti, sostituzione dei serramenti interni ed esterni.

Caratteristiche di zona: prettamente agricola e fornita dei principali servizi, ricade nella fascia periferica della città di Vigevano.

Il tutto è riprodotto nelle planimetrie e nelle riprese fotografiche allegate.

Il bene risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio di Pavia, in Comune di Vigevano, Catasto Fabbricati

foglio 84 particella 150 sub. 5, Strada Dei Ronchi,80/3 PT-1, cat. A/7 cl. 1 vani 6
rendita €. 557,77

foglio 84 particella 150 sub. 6, Strada Dei Ronchi,80/3 PT-1, cat. A/7 cl. 1 vani 6
rendita €. 557,77

- Confini

Coerenze dei fabbricati come oggi censiti:

fabbricato abitativo: su quattro lati area comune, bcnc mappale 150 sub. 1, salvo migliori e come in fatto.

pollai: su tre lati area comune, bcnc mappale 150 sub. 1, altra u.i. mappale 150 sub. 4, salvo migliori e come in fatto.

Immobile è in capo ai debitori per la quota di 1/2 ciascuno, piena proprietà.

LOCALE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMM.	CONDIZIONI
unità abitative	242,16	100%	242,16	discrete
balconi	6,20	50%	3,10	discrete
pollai	29,90	20%	5,98	mediocri
fienile	29,90	10%	2,99	mediocri



Superficie commerciale totale abitazione PT-1 mq. 254,23

9) CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI:

Caratteristiche strutturali

copertura: a falde, tegole marsigliesi

fondazioni: non valutabili

strutture verticali: in muratura mista cemento armato

Componenti edilizie:

cancello carraio e pedonale: non presente

infissi esterni: in legno con vetri semplici, tapparelle pvc

infissi interni: porte in legno e vetro

porta d'ingresso: portoncino in legno – porta in ferro

pareti interne: in muratura, intonacate – rivestimento in ceramica bagno e cucina

pareti esterne: in muratura intonacate al civile e tinteggiate ammalorate

pavimentazione interna: piastrelle in ceramica, graniglia

scala: rivestimento in serizzo

ingresso condominiale: non presente

caratteristiche impianti:

elettrico: sottotraccia

idrico: presente, sanitari in ceramica in ceramica

fognario: collegato alla fognatura pubblica

telefonico: presente

termico: stufe a pellet – camino – termo in ghisa

bombolone gas GPL interrato

antenna Tv: presente

citofonico: non presente

aria condizionata: presente

ascensore-montacarichi: non presente

sono sprovvisti di certificazioni energetiche

10) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criteri di stima

Il più probabile corrente valore di mercato dei beni in questione viene determinato con l'applicazione del metodo sintetico comparativo parametrico secondo indagini di mercato



atte all'acquisizione dei prezzi medi di zona in funzione della tipologia edilizia, dello stato d'uso e conservazione, ecc., di beni immobili simili a quelli in esame.

10.2 fonti d'informazione:

Si è proceduto con l'acquisizione dei parametri medi di zona forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e si sono effettuate ricerche su vendite con similari caratteristiche.

Si sono prese in esame diverse esecuzioni immobiliari del territorio di Vigevano.

La valutazione considera i fabbricati corredati di area esclusiva e pertinenziale da stralciarsi da maggior corpo, come da allegata planimetria, e con le servitù attive e passive per condotte di servizi primari, linee fognarie sia apparenti che non apparenti, nonché con i gravami delle servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli edifici parte del complesso e comunque come in fatto e in diritto in loco sino ad ora esercitato.

10.3 Valutazione delle superfici

Abitazioni PT-1

Superf.	Val. unitario	val. immobile	val. complessivo
mq. 254,23	€. 420,00	€. 106.776,60	€.106.700,00

Valore complessivo del lotto €106.700,00

10.4 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 e difetti,

per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile

insolute nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria €. 16.005,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%) €. 0,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso €. 1.200,00



Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	€.	300,00
Spese per lo smaltimento amianto	€.	0,00
Oneri notarili e provvigioni a carico dell'acquirente	€.	0,00
Spese cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€.	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione per urbanistica / catastale	€.	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione per cert. energetica	€.	500,00

10.5 Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto uniti delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 88.500,00 arrotondato per difetto.



Bene in Comune di Vigevano (Pv)

Strada dei Ronchi, 80

LOTTO 3

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

- Identificativo corpo

Si tratta di un fabbricato abitativo facente parte di un complesso immobiliare rurale sito in Vigevano strada Dei Ronchi, 80 intestato ai Debitori per la quota di 1/2 di **proprietà ciascuno**. Si presenta disposto su due piani fuori terra con porzione di area pertinenziale esclusiva, il tutto con servitù attive e passive per condotte di servizi primari, linee fognarie sia apparenti che non apparenti, nonché con i gravami delle servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli edifici parte del complesso e comunque come in fatto e in diritto in loco sino ad ora esercitato.

- Identificativo catastale

I beni risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio di Pavia, in Comune di Vigevano, Catasto Fabbricati

foglio 84 particella 150 sub. 7, Strada Dei Ronchi,80/6 PT-1, cat. A/4 cl. 1 vani 4
rendita €. 132,21

foglio 84 particella 150 sub. 8, Strada Dei Ronchi,80/6 PT-1, cat. A/4 cl. 1 vani 4
rendita €. 132,21

foglio 84 particella 150 sub. 9, Strada Dei Ronchi,80/6 PT-1, cat. A/4 cl. 2 vani 5
rendita €. 165,27

foglio 84 particella 150 sub. 10, Strada Dei Ronchi,80/6 PT-1, cat. A/4 cl. 2 vani 5
rendita €. 165,27

Catastalmente intestati a :

██████████ a quota di 1/2 di proprietà
██████████ la quota di 1/2 di proprietà

- Confini

Coerenze dei fabbricati come oggi censiti:

fabbricato abitativo: su quattro lati area comune, bcnc mappale 150 sub. 1, salvo migliori e come in fatto.

conformità catastale:

lo stato dei luoghi è conforme a quanto riportato nelle schede catastali presenti in banca dati.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento sono corrispondenti a quanto presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.



2) STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato abitativo è suddiviso in quattro unità immobiliari distinte, quelle censite alle particelle 150 sub. 7 e 150 sub. 8 site al primo piano al momento del sopralluogo sono occupate da terzi che espongono un comodato d'uso gratuito non registrato.

Le unità immobiliari censite alle particelle 150 sub. 9 e 10 risultano libere e in pieno possesso degli esecutati.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna

3.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

3.3 Atti asservimento urbanistico:nessuno.

3.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.1 iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**, atto Notaio Ileana Maestroni di Vigevano del 04.12.2000 rep.

n. 9223 iscritta il 06.12.2000 nn. 10845/2100 a favore di [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale**, atto del Tribunale di Bergamo del 03.08.2004 rep. n. 2519/2004

iscritta il 09.11.2004 nn. 11427/3188 a favore di [REDACTED] ro

[REDACTED] 2.

- **Ipoteca Giudiziale**, iscritta il 14.05.2012 nn. 4137/492 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] /2.

4.2 trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**, atto giudiziario del 25.01.2005 n. 196 trascritto il

26.04.2005 nn. 4158/2569 a favore di [REDACTED]

1/2.

- **Pignoramento immobiliare**, atto giudiziario del 10.10.2018 n. 6544 trascritto il

23.11.2018 nn. 9899/6683 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]



5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: €. 0,00

spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 0,00

altre spese: nessuna

cause in corso: nessuna ad esclusione della presente

6) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZI e/o CATASTALI:

Dalla verifica effettuata presso l' archivio storico del Comune di Vigevano si evince che la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato abitativo risale agli anni '60 a seguito della domanda per la costruzione di n. 6 case coloniche con muretto di cinta con cancellata presentata il 10.05.1961 prot. n. 11344 e relativa autorizzazione n. 667/61 del 29.05.1961, certificata abitabile in data 08.08.1962 n. 17366/62.

Successivamente a tale data sia da parte dell'ufficio tecnico comunale che dell'archivio storico si asserisce non esserci altre pratiche edilizie per l'immobile de quo.

7) PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vengono di seguito riportati gli estremi degli atti notarili per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

██████████ la quota di 1/2,

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 20.01.1984 nn. 10112/8603, registrato a Vigevano il 06.02.1984 al n. 422 serie I°, trascritto a Vigevano in data 17.02.1984 ai nn. 1278/1020.

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 22.12.1988 nn. 158755/9981, registrato a Vigevano il 11.01.1989 al n. 112 serie 1v, trascritto a Vigevano in data 27.12.1988 ai nn. 8143/5548.

██████████ per la quota di 1/2,

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 20.01.1984 nn. 10113/8604, registrato a Vigevano il 06.02.1984 al n. 423 serie I°, trascritto a Vigevano in data 17.02.1984 ai nn. 1279/1021.

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 22.12.1988 nn. 158756/9982, registrato a Vigevano il 11.01.1989 al n. 113 serie 1v, trascritto a Vigevano in data 27.12.1988 ai nn. 8144/5549.

8) DESCRIZIONE DEI BENI:

I beni fanno parte di un complesso immobiliare edificato negli anni sessanta atto ad ospitare i salariati agricoli dell'azienda agricola circostante, sita in Comune di Vigevano in

Strada dei Ronchi al civico 80, il fabbricato abitativo composto da quattro unità immobiliari è disposto su due piani fuori terra. I beni insistono su un'area comune, recintata solo in parte, prospiciente alla via Strada dei Ronchi. Le unità immobiliari in esame sono perfettamente specchiate in entrambi i piani, sono composte da cucina, soggiorno, camera, disimpegno, bagno, al primo piano balconi. L'accesso alle unità abitative avviene per mezzo di ingresso e una scala comune. Il tutto risulta ultimato in ogni sua parte e dotato degli occorrenti impianti risalenti alla data di costruzione, il fabbricato nel suo insieme si presenta in mediocre stato conservativo.

Caratteristiche di zona: prettamente agricola e fornita dei principali servizi, ricade nella fascia periferica della città di Vigevano.

Il tutto è riprodotto nelle planimetrie e nelle riprese fotografiche allegate.

Il bene risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio di Pavia, in Comune di Vigevano, Catasto Fabbricati

foglio 84 particella 150 sub. 7, Strada Dei Ronchi,80/6 PT-1, cat. A/4 cl. 1 vani 4
rendita €. 132,21

foglio 84 particella 150 sub. 8, Strada Dei Ronchi,80/6 PT-1, cat. A/4 cl. 1 vani 4
rendita €. 132,21

foglio 84 particella 150 sub. 9, Strada Dei Ronchi,80/6 PT-1, cat. A/4 cl. 2 vani 5
rendita €. 165,27

foglio 84 particella 150 sub. 10, Strada Dei Ronchi,80/6 PT-1, cat. A/4 cl. 2 vani 5
rendita €. 165,27

- Confini

Coerenze dei fabbricati come oggi censiti:

fabbricato abitativo: su quattro lati area comune, bcnc mappale 150 sub. 1, salvo migliori e come in fatto.

Immobili in capo ai debitori per la quota di 1/2 ciascuno, piena proprietà.

LOCALE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMM.	CONDIZIONI
unità abitative	307,86	100%	307,86	mediocri
balconi	8,14	50%	4,07	mediocri

Superficie commerciale totale abitazione PT-1 mq. 311,93

9) CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI:

Caratteristiche strutturali

copertura: a falde, tegole marsigliesi

fondazioni: non valutabili

strutture verticali: in muratura mista cemento armato



Componenti edilizie:

cancello carraio e pedonale: non presente

infissi esterni: in legno con vetri semplici, tapparelle pvc

infissi interni: porte in legno e vetro

porta d'ingresso: portoncino in legno

pareti interne: in muratura, intonacate – rivestimento in ceramica bagno e cucina

pareti esterne: in muratura intonacate al civile e tinteggiate ammalorate

pavimentazione interna: piastrelle in ceramica, graniglia

scala comune: rivestimento in graniglia

ingresso condominiale: portone in ferro e vetro

caratteristiche impianti:

elettrico: sottotraccia dell'epoca costruttiva

idrico: presente, sanitari in ceramica dell'epoca

fognario: collegato alla fognatura pubblica

telefonico: presente

termico: stufe al legna

antenna Tv: presente

citofonico: non presente

aria condizionata: non presente

ascensore-montacarichi: non presente

sono sprovvisti di certificazioni energetiche**10) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****10.1 Criteri di stima**

Il più probabile corrente valore di mercato dei beni in questione viene determinato con l'applicazione del metodo sintetico comparativo parametrico secondo indagini di mercato atte all'acquisizione dei prezzi medi di zona in funzione della tipologia edilizia, dello stato d'uso e conservazione, ecc., di beni immobili simili a quelli in esame.

10.2 fonti d'informazione:

Si è proceduto con l'acquisizione dei parametri medi di zona forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e si sono effettuate ricerche su vendite con similari caratteristiche.

Si sono prese in esame diverse esecuzioni immobiliari del territorio di Vigevano.



La valutazione considera i fabbricati corredati di area esclusiva e pertinenziale da stralciarsi da maggior corpo, come da allegata planimetria, e con le servitù attive e passive per condotte di servizi primari, linee fognarie sia apparenti che non apparenti, nonché con i gravami delle servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli edifici parte del complesso e comunque come in fatto e in diritto in loco sino ad ora esercitato.

10.3 Valutazione delle superfici

Abitazioni PT-1

Superf.	Val. unitario	val. immobile	val. complessivo
mq. €.	311,93	€.	300,00
		€.	93.579,00
		€.	93.500,00

Valore complessivo del lotto €. 93.500,00

10.4 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 e difetti,

per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile

insolute nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria €.

14.025,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti €.

0,00

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%) €.

0,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso €.

1.100,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti €.

300,00

Spese per lo smaltimento amianto €.

0,00

Oneri notarili e provvigioni a carico dell'acquirente €.

0,00

Spese cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente €.

0,00

Spese tecniche di regolarizzazione per urbanistica / catastale €.

0,00

Spese tecniche di regolarizzazione per cert. energetica €.

1.000,00

10.5 Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto uniti delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€.

77.000,00 arrotondato per difetto.



Bene in Comune di Vigevano (Pv)

Strada dei Ronchi, 80

LOTTO 4

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

- Identificativo corpo

Si tratta di un fabbricato rurale ad uso magazzino con annessa area sito in Vigevano strada Dei Ronchi, 80 intestato ai Debitori per la quota di 1/2 di **proprietà ciascuno**.

- Identificativo catastale

I beni risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio di Pavia, in Comune di Vigevano, Catasto Fabbricati foglio 84

porzione della particella 296 cat. F/6

Catastalmente intestato a :

[REDACTED] la quota di 1/2 di proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà

Coerenze dei fabbricati come oggi censiti:

mappale 137, mappale 78, porzione del mappale 296, mappale 134, salvo migliori e come in fatto.

conformità catastale:

Il fabbricato non è mai stato censito a Catasto Fabbricati, quindi non esistono schede catastali presenti in banca dati.

Gli identificativi catastali, mappale 140 "fabbricato rurale", riportati nel verbale di pignoramento non sono più corrispondenti a quanto presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, conseguente al provvedimento d'ufficio di quest'ultima che ha passato l'immobile a Catasto Fabbricati con la categoria F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione" attribuendogli un nuovo numero 296 di mappale.

Il fabbricato rurale deve essere censito secondo le norme di Legge (termine scaduto il 30 novembre 2012, ex art. 13 comma 14 ter del DL 201/2011).

2) STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato agricolo ad uso magazzino e ricovero mezzi risulta libero e nel possesso degli esecutati in virtù della non validità dei contratti di locazione prodotti.

In un locale del piano terra è situata una cabina dell'Enel per la quale non compaiono atti



di cessione all'Ente riconducibile al periodo di inizio probabilmente fatto per scrittura privata.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 3.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna
- 3.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- 3.3 Atti asservimento urbanistico:nessuno.
- 3.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.1 iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**, atto Notaio Ileana Maestroni di Vigevano del 04.12.2000 rep. n. 9223 iscritta il 06.12.2000 nn. 10845/2100 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
iscritta il 15.12.2003 nn. 13831/2996 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] quota 1/2.

- **Ipoteca Giudiziale**, iscritta il 14.05.2012 nn. 4137/492 a favore di [REDACTED] [REDACTED] quota 1/2.

- **Ipoteca Giudiziale**, atto del Tribunale di Bergamo del 03.08.2004 rep. n. 2519/2004 iscritta il 09.11.2004 nn. 11427/3188 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] quota 1/2.

4.2 trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**, atto giudiziario del 25.01.2005 n. 196 trascritto il 26.04.2005 nn. 4158/2569 a favore di [REDACTED] quota 1/2.

- **Pignoramento immobiliare**, atto giudiziario del 10.10.2018 n. 6544 trascritto il 23.11.2018 nn. 9899/6683 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: €. 0,00

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

altre spese: nessuna

cause in corso: nessuna ad esclusione della presente



6) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZI e/o CATASTALI:

Dalla verifica effettuata presso l' archivio storico e presso l'ufficio tecnico del Comune di Vigevano non si evincono pratiche edilizie al riguardo. Vedendo la tipologia dell'edificio è presumibile che risalga ad epoca assai remota per la quale non esistono documentazioni edilizie al riguardo. Questa deduzione scaturisce dall'analisi dei documenti acquisiti presso l'archivio storico ove nella tavola di disegno della pratica edilizia N° 552 del 23-05-1939 prot. 8947 nella parte planimetrica compare rappresentato l'edificio oggetto di stima.

Per la vendita di questo lotto oltre all'attribuzione di categoria catastale e relativa rendita con pratica docfa, occorrerà frazionare l'attuale particella 296, così come meglio indicato nella planimetria allegata di individuazione dei lotti.

7) PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vengono di seguito riportati gli estremi degli atti notarili per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

- Titolare [REDACTED] a quota di 1/2,

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 20.01.1984 nn. 10112/8603, registrato a Vigevano il 06.02.1984 al n. 422 serie I°, trascritto a Vigevano in data 17.02.1984 ai nn. 1278/1020.

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 22.12.1988 nn. 158755/9981, registrato a Vigevano il 11.01.1989 al n. 112 serie 1v, trascritto a Vigevano in data 27.12.1988 ai nn. 8143/5548.

- [REDACTED] per la quota di 1/2,

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 20.01.1984 nn. 10113/8604, registrato a Vigevano il 06.02.1984 al n. 423 serie I°, trascritto a Vigevano in data 17.02.1984 ai nn. 1279/1021.

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 22.12.1988 nn. 158756/9982, registrato a Vigevano il 11.01.1989 al n. 113 serie 1v, trascritto a Vigevano in data 27.12.1988 ai nn. 8144/5549.

8) DESCRIZIONE DEI BENI:

Si tratta di un fabbricato agricolo ad uso magazzino e ricovero mezzi disposto su due piani fuori terra ed adiacente fabbricato annesso dedito allo stesso utilizzo. Il tutto risulta ultimato in ogni sua parte e dotato dell'occorrente impianto elettrico.

Caratteristiche di zona: prettamente agricola e fornita dei principali servizi, ricade nella



fascia periferica della città di Vigevano.

Il tutto è riprodotto nelle planimetrie e nelle riprese fotografiche allegate.

Il bene risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio di Pavia, in Comune di Vigevano, Catasto Fabbricati
porzione della particella 296 cat. F/6

Coerenze dei fabbricati come oggi censiti:

mappale 137, mappale 78, porzione del mappale 296, mappale 134, salvo migliori e come in fatto.

Immobile è in capo ai debitori per la quota di 1/2 ciascuno, piena proprietà.

LOCALE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMM.	CONDIZIONI
magazzino PT	229,21	100%	229,21	mediocri
magazzino P1	229,21	100%	229,21	mediocri
deposito	229,84	100%	229,84	mediocri

Superficie commerciale totale abitazione PT-1 mq. 688,26

9) CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI:

Caratteristiche strutturali

copertura: a falde, tegole marsigliesi

fondazioni: non valutabili

strutture verticali: in muratura

Componenti edilizie:

cancello carraio e pedonale: non presente

infissi esterni: in ferro con vetri semplici

infissi interni: non presenti

porta d'ingresso: portoni in legno, portoni in ferro

pareti interne: in muratura

pareti esterne: in muratura

pavimentazione interna: cemento

caratteristiche impianti:

elettrico: risalente all' epoca costruttiva

idrico: non presente

sprovisto di certificazione energetica



10) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criteri di stima

Il più probabile corrente valore di mercato dei beni in questione viene determinato con l'applicazione del metodo sintetico comparativo parametrico secondo indagini di mercato atte all'acquisizione dei prezzi medi di zona in funzione della tipologia edilizia, dello stato d'uso e conservazione, ecc., di beni immobili simili a quelli in esame.

10.2 fonti d'informazione:

Si è proceduto con l'acquisizione dei parametri medi di zona forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e si sono effettuate ricerche su vendite con similari caratteristiche.

Si sono prese in esame diverse esecuzioni immobiliari del territorio di Vigevano.

La valutazione considera i fabbricati corredati di area esclusiva e pertinenziale da stralciarsi da maggior corpo, come da allegata planimetria, e con le servitù attive e passive per condotte di servizi primari, linee fognarie sia apparenti che non apparenti, nonché con i gravami delle servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli edifici e dei terreni aventi diritto e comunque come in fatto e in diritto in loco sino ad ora esercitato.

10.3 Valutazione delle superfici

Magazzino PT

Superf.	Val. unitario	val. immobile	val. complessivo
mq. €. 229,21	€. 130,00	€. 29.797,30	€. 29.797,30

Magazzino P1

Superf.	Val. unitario	val. immobile	val. complessivo
mq. €. 229,21	€. 90,00	€. 20.628,90	€. 20.628,90

deposito unico piano

Superf.	Val. unitario	val. immobile	val. complessivo
mq. €. 229,84	€. 150,00	€. 34.476,00	€. 34.450,00

Valore complessivo del lotto €. 84.876,20



10.4 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 e difetti,

per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile

insolte nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria €. 12.731,43

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%) €. 0,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti €. 600,00

Spese per lo smaltimento amianto €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni a carico dell'acquirente €. 0,00

Spese cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente €. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione per urbanistica / catastale €. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione per cert. energetica €. 0,00

10.5 Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto uniti delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 71.500,00 arrotondato per difetto.



Bene in Comune di Vigevano (Pv)

Strada dei Ronchi, 80

LOTTO 5

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

- Identificativo corpo

Si tratta di due fabbricati rurali con annessa area siti in Vigevano strada Dei Ronchi, 80 intestato ai Debitori per la quota di 1/2 di **proprietà ciascuno**.

- Identificativo catastale

I beni risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio di Pavia, in Comune di Vigevano, Catasto Fabbricati foglio 84

particella 295 cat. F/6

porzione della particella 296 cat. F/6

Catastalmente intestati a :

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà

Catasto Terreni, foglio 84

particella 84 are 15.80 R.D. 11,18 R.A. 10,61

Catastalmente intestati a :

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà

particella 142 are 39.67 R.D. 28,07 R.A. 26,63

particella 147 are 00.15 R.D. 00,17 R.A. 0,08

Catastalmente intestati a :

[REDACTED] la quota di 1/1 di proprietà

- Confini

Coerenze dei fabbricati come oggi censiti:

mappale 156, mappale 134, porzione mappale 296, mappale 78, mappale 150, mappale 158, 145, , 87, 146, salvo migliori e come in fatto.

conformità catastale:

I fabbricati rurali non sono mai stati censiti a Catasto Fabbricati, quindi non esistono schede catastali presenti in banca dati.

Gli identificativi catastali, mappali 139 e 140 "fabbricato rurale", riportati nel verbale di pignoramento non sono più corrispondenti a quanto presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, conseguente al provvedimento d'ufficio di quest'ultima che ha passato l'immobile a Catasto Fabbricati con la categoria F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione"



attribuendogli un nuovo numeri 295 e 296 di mappale.

I fabbricati rurali devono essere censiti secondo le norme di Legge (termine scaduto il 30 novembre 2012, ex art. 13 comma 14 ter del DL 201/2011).

Le particelle 142 e 147 del foglio 84 risultano ancora in capo alla precedente ditta catastale, occorre procedere con una voltura dell'atto di acquisto Notaio Roberto Borri del 26.11.1991 nn. 9045/1320.

2) STATO DI POSSESSO:

I fabbricati agricoli ad uso magazzino e ricovero mezzi e deposito derrate risultano liberi e nel possesso degli esecutati.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna

3.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

3.3 Atti asservimento urbanistico:nessuno.

3.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.1 iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**, atto Notaio Ileana Maestroni di Vigevano del 04.12.2000 rep. n. 9223 iscritta il 06.12.2000 nn. 10845/2100 a favore di [REDACTED]

- **Ipoteca Legale**, atto [REDACTED] 05.11.2003 rep. n. 3265/79 iscritta il 15.12.2003 nn. 13831/2996 a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale**, atto del Tribunale di Bergamo del 03.08.2004 rep. n. 2519/2004 iscritta il 09.11.2004 nn. 11427/3188 a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziale**, iscritta il 14.05.2012 nn. 4137/492 a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2 trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**, atto giudiziario del 25.01.2005 n. 196 trascritto il 26.04.2005 nn. 4158/2569 a favore [REDACTED] 1/2.

- **Pignoramento immobiliare**, atto giudiziario del 10.10.2018 n. 6544 trascritto il 23.11.2018 nn. 9899/6683 a favore [REDACTED]

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: €. 0,00

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

altre spese: nessuna

cause in corso: nessuna ad esclusione della presente

6) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZI e/o CATASTALI:

Dalla verifica effettuata presso l'archivio storico del Comune di Vigevano si evince che la costruzione entrambi i fabbricati risale all'anno 1939 a seguito della relativa autorizzazione n. 552 prot. 8947 del 23.05.1939, successivamente per il locale ad uso deposito e ricovero mezzi è stata presentata domanda in data 04.05.1960 prot. n. 11538 e relativa autorizzazione del 10.06.1960 n. 539/60, l'ufficio tecnico comunale e l'archivio storico asseriscono non vi siano altre pratiche edilizie per l'immobile de quo.

Per la vendita di questo lotto oltre all'attribuzione di categoria catastale e relativa rendita con pratica docfa, occorrerà frazionare l'attuale particella 296, così come meglio indicato nella planimetria allegata di individuazione dei lotti.

7) PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vengono di seguito riportati gli estremi degli atti notarili per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

fabbricati rurali ed aree compendio mappali 295-296-84

- Titolar [REDACTED] quota di 1/2,

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 20.01.1984 nn. 10112/8603, registrato a Vigevano il 06.02.1984 al n. 422 serie I°, trascritto a Vigevano in data 17.02.1984 ai nn. 1278/1020.

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 22.12.1988



nn. 158755/9981, registrato a Vigevano il 11.01.1989 al n. 112 serie 1v, trascritto a Vigevano in data 27.12.1988 ai nn. 8143/5548.

- Titolare: [REDACTED] per la quota di 1/2,

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 20.01.1984 nn. 10113/8604, registrato a Vigevano il 06.02.1984 al n. 423 serie I°, trascritto a Vigevano in data 17.02.1984 ai nn. 1279/1021.

in forza all'atto di compravendita Notaio Carlo Cazzani di Vigevano del 22.12.1988 nn. 158756/9982, registrato a Vigevano il 11.01.1989 al n. 113 serie 1v, trascritto a Vigevano in data 27.12.1988 ai nn. 8144/5549.

Terreni di compendio 147-142

- Titolare: [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno,

in forza all'atto di compravendita Notaio Roberto Borri di Vigevano del 26.11.1991 nn. 9045/1320, registrato a Vigevano il 04.12.1991 al n. 1841 serie 1v, trascritto a Vigevano in data 13.12.1991 ai nn. 9263/6697.

8) DESCRIZIONE DEI BENI:

Si tratta di sue fabbricati rurali utilizzati per varie e diverse attività agricole nel corso degli anni. Il primo fabbricato edificato nel 1939 è disposto su due piani fuori terra ed attualmente il piano terra è utilizzato come deposito granaglie, il primo piano è un ex fienile ora in disuso. Il secondo fabbricato ad oggi è utilizzato come deposito e ricovero mezzi, è composto da un ampio locale chiuso su tre lati ed un porticato, in adiacenza troviamo una pesa perfettamente funzionante che all'occasione viene ancora impiegata e il suo relativo locale comandi. Il tutto si avvale di un'ampia area di compendio di cui fanno parte i terreni agricoli mappali 84, 142 e 147.

I fabbricati nel suo insieme si presentano in mediocre stato conservativo.

Caratteristiche di zona: prettamente agricola e fornita dei principali servizi, ricade nella fascia periferica della città di Vigevano.

Il tutto è riprodotto nelle planimetrie e nelle riprese fotografiche allegate.

Il bene risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio di Pavia, in Comune di Vigevano, Catasto Fabbricati

Comune di Vigevano, Catasto Fabbricati foglio 84

particella 295 cat. F/6

porzione della particella 296 cat. F/6

Catastalmente intestati a:

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà

Catasto Terreni, foglio 84

particella 84 are 15.80 R.D. 11,18 R.A. 10,61

Catastalmente intestati a :

[redacted] per la quota di 1/2 di proprietà

[redacted] per la quota di 1/2 di proprietà

particella 142 are 39.67 R.D. 28,07 R.A. 26,63

particella 147 are 00.15 R.D. 00,17 R.A. 0,08

Catastalmente intestati a :

[redacted] per la quota di 1/1 di proprietà

- Confini

Coerenze:

mappale 156, mappale 134, porzione mappale 296, mappale 78, mappale 150, mappale 158, 145, , 87, 146, salvo migliori e come in fatto.

Immobile è in capo ai debitori per la quota di 1/2 ciascuno, piena proprietà.

LOCALE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMM.	CONDIZIONI
Dep. graniglie PT	905,06	100%	905,06	mediocri
Granaio 1° piano	905,06	100%	905,06	mediocri
Ricovero mezzi	571,50	100%	571,50	mediocri
Tettoia ric. mezzi	324,90	100%	324,90	mediocri
Locale pesa	9,22	100%	9,22	mediocri

Superficie commerciale totale magazzini PT-1 mq. 2.715,74

9) CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI:

Caratteristiche strutturali

copertura: a falde, tegole marsigliesi

fondazioni: non valutabili

strutture verticali: in muratura – c.a.

Componenti edilizie:

cancello carraio e pedonale: non presente

infissi esterni: in ferro con vetri semplici

infissi interni: non presenti

porta d'ingresso: portoni in legno, portoni in ferro

pareti interne: in muratura

pareti esterne: in muratura

pavimentazione interna: cemento

caratteristiche impianti:



elettrico: risalente all' epoca costruttiva

idrico: non presente

sono sprovvisti di certificazioni energetiche

10) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criteri di stima

Il più probabile corrente valore di mercato dei beni in questione viene determinato con l'applicazione del metodo sintetico comparativo parametrico secondo indagini di mercato atte all'acquisizione dei prezzi medi di zona in funzione della tipologia edilizia, dello stato d'uso e conservazione, ecc., di beni immobili simili a quelli in esame.

10.2 fonti d'informazione:

Si è proceduto con l'acquisizione dei parametri medi di zona forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e si sono effettuate ricerche su vendite con simili caratteristiche.

Si sono prese in esame diverse esecuzioni immobiliari del territorio di Vigevano.

La valutazione considera i fabbricati corredati delle pensiline a sbalzo ricomprese, della pesa, di area esclusiva e pertinenziale da stralciarsi da maggior corpo, come da allegata planimetria, e con le servitù attive e passive per condotte di servizi primari, linee fognarie sia apparenti che non apparenti, nonché con i gravami delle servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli edifici e dei terreni aventi diritto e comunque come in fatto e in diritto in loco sino ad ora esercitato.

10.3 Valutazione delle superfici

Depositi – ricoveri mezzi

deposito granaglie PT

Superf.	Val. unitario	val. immobile	val. complessivo
mq. 905,06	€. 130,00	€. 117.657,80	€. 117.657,80

granaio P1

Superf.	Val. unitario	val. immobile	val. complessivo
mq. 905,06	€. 90,00	€. 81.504,00	€. 81.504,00

ricovero mezzi



Superf.	Val. unitario	val. immobile	val. complessivo
mq. 571,50	€. 150,00	€. 85.725,00	€. 85.700,00
tettoia ricovero mezzi			
Superf.	Val. unitario	val. immobile	val. complessivo
mq. 324,90	€. 50,00	€. 16.204,00	€. 16.204,00
locale pesa			
Superf.	Val. unitario	val. immobile	val. complessivo
mq. 9,22	€. 150,00	€. 1.383,00	€. 1.380,00

Valore complessivo del lotto €. 302.445,80

10.4 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 e difetti,

per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile

insolute nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria €. 45.366,87

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%) €. 0,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti €. 1.800,00

Spese per lo smaltimento amianto €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni a carico dell'acquirente €. 0,00

Spese cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente €. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (voltura) €. 200,00

Spese tecniche di regolarizzazione per cert. energetica €. 0,00

10.5 Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto uniti delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 255.



Costi catastali

Per la formazione dei lotti e la procedura di vendita occorre effettuare il frazionamento catastale degli immobili e il censimento a catasto fabbricati dei F.R. (fabbricati rurali) mai dichiarati per i quali il termine ultimo è scaduto nell'anno 2012.

Per la redazione delle pratiche catastali occorrenti l'incidenza è sotto riportata distintamente per lotti.

Lotto 1

Rilievi topografici per inserimento in mappa con Tipo mappale e frazionamento, rilievi dettagliati dei fabbricati con restituzione planimetrica in autocad e relativa denuncia di variazione catastale docfa il cui costo è stimato in €. 2.700,00 comprensivo delle anticipazioni per diritti catastali, oltre ad iva e cipag di legge.

Lotto 2

Rilievi topografici per inserimento in mappa con Tipo mappale e frazionamento, rilievi dettagliati dei fabbricati con restituzione planimetrica in autocad e relativa denuncia di variazione catastale docfa il cui costo è stimato in €. 2.700,00 comprensivo delle anticipazioni per diritti catastali, oltre ad iva e cipag di legge.

Lotto 3

Rilievi topografici per inserimento in mappa con Tipo mappale e frazionamento, rilievi dettagliati dei fabbricati con restituzione planimetrica in autocad e relativa denuncia di variazione catastale docfa il cui costo è stimato in €. 2.700,00 comprensivo delle anticipazioni per diritti catastali, oltre ad iva e cipag di legge.

Lotto 4

Rilievi topografici per inserimento in mappa con Tipo mappale e frazionamento, rilievi dettagliati dei fabbricati con restituzione planimetrica in autocad e relativa denuncia di variazione catastale docfa il cui costo è stimato in €. 3.300,00 comprensivo delle anticipazioni per diritti catastali, oltre ad iva e cipag di legge.



Lotto 5

Rilievi topografici per inserimento in mappa con Tipo mappale e frazionamento, rilievi dettagliati dei fabbricati con restituzione planimetrica in autocad e relativa denuncia di variazione catastale docfa il cui costo è stimato in €. 4.800,00 comprensivo delle anticipazioni per diritti catastali, oltre ad iva e cipag di legge.

Stradella, 24.06.2019

Il C.T.U.



ALLEGATI

perizia formato "privacy"
documentazione fotografica,
estratto Google maps,
visure catastali,
schede catastali,
estratto di mappa,
atti di provenienza,
ispezioni ipotecarie,
tabella OMI Ag. Entrate
planimetria lotti,
pratiche edilizie,
contratti locazione – comodati uso scaduti o non registrati
Si produce
- nota spese

