

A seguito Ordinanza del Signor Giudice datata 17/12/2021 di chiarimento se la relazione integrativa debba intendersi definitiva ai fini della vendita, ovvero se occorra l'espletamento di ulteriori attività, il sottoscritto Daprà Geom. Gabriele CF.DPRGRL49T28B159F ,P.IVA : 00308690189 con studio in Bressana Bottarone (Pv) Via A.Depretis 89, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Pavia al n.2134, in qualità di CTU e Tecnico esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.Francesco Rocca, comunica quanto segue.

Nella relazione del sottoscritto CTU depositata in data 16/11/2021 con la proposta di formazione dei lotti sono state indicate le aree pertinentziali ad ogni fabbricato come in essere e l'area cortilizia in comune, per dare seguito alla vendita sono state eseguite le seguenti operazioni catastali:

CATASTO TERRENI identificazione delle aree in esclusiva ai vari lotti e della porzione cortilizia in comune per i passaggi con tipo di frazionamento e tipo mappale

CATASTO URBANO elaborato planimetrico per l'indicazione e dimostrazione grafica dei subalterni attribuibile ai singoli lotti.

Di seguito sono state iniziate le procedure ed i rilievi per il tipo di frazionamento/ tipo mappale con l'identificazione catastale.

ESITI DELL'AGGIORNAMENTO CENSUARIO

Dal rilievo strumentale delle aree esclusive in uso ai fabbricati e come proposto nella relazione integrativa attività istruttoria lotti, sono stati identificati e definiti con approvazione da parte dell'Ufficio Provinciale di Pavia-Territorio in data 13/04/2022 Prot.30952 ,le seguenti aree derivanti dalla particella originaria n.272 che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati Catasto Terreni, Comune di Vigevano.

FG.37 particella 331 ca 60

FG.37 particella 332 ca 53

FG.37 particella 333 ca 40

FG.37 particella 334 ca 50

FG.37 particella 335 are 02.27

FG.37 particella 336 ca 24

FG.37 particella 337 ca 27

FG.37 particella 338 are 01 ca55

FG.37 particella 339 ca 81

FG.37 particella 340 are 01 ca 50

FG.37 particella 341 ca 76



Successivamente al tipo mappale n.30952 del 13/04/2022 è stata presentato modello unico informatico di accertamento della proprietà immobiliare urbana con la divisione del bene comune non censibile corte per stralcio delle aree urbane da assegnare alle singole unità del complesso come risulta dalla ricevuta di avvenuta Dichiarazione di Fabbriato Urbano pratica n.PV0033143 del 26/04/2022 con le seguenti aree urbane,unità immobiliari risultanti con gli identificativi catastali Comune di Vigevano Via Aguzzafame n.205:

FG.37 particella 331 via Aguzzafame 205 -P.T. cat F/1 sup.catastale 60 Rendita € 0,00
 FG.37 particella 332 via Aguzzafame 205 -P.T. cat F/1 sup.catastale 53 Rendita € 0,00
 FG.37 particella 333 via Aguzzafame 205 -P.T. cat F/1 sup.catastale 40 Rendita € 0,00
 FG.37 particella 334 via Aguzzafame 205 -P.T. cat F/1 sup.catastale 50 Rendita € 0,00
 FG.37 particella 335 via Aguzzafame 205 -P.T. cat F/1 sup.catastale 227 Rendita € 0,00
 FG.37 particella 336 via Aguzzafame 205 -P.T. cat F/1 sup.catastale 24 Rendita € 0,00
 FG.37 particella 337 via Aguzzafame 205 -P.T. cat F/1 sup.catastale 27 Rendita € 0,00
 FG.37 particella 338 via Aguzzafame 205 -P.T. cat F/1 sup.catastale 115 Rendita € 0,00
 FG.37 particella 339 via Aguzzafame 205 -P.T. cat F/1 sup.catastale 81 Rendita € 0,00
 FG.37 particella 340 via Aguzzafame 205 -P.T. cat F/1 sup.catastale 150 Rendita € 0,00
 FG.37 particella 341 via Aguzzafame 205 -P.T. cat F/1 sup.catastale 76 Rendita € 0,00

Detti immobili risultano di proprietà [REDACTED]
 proprietà 1/1 [REDACTED]

FORMAZIONE DEI LOTTI -DESCRIZIONE - VALUTAZIONE-

Riprendendo i precedenti rapporti di stima del 01/12/2020 e relazioni integrative 07/03/2021 e 16/04/2021 redatte e depositate agli atti del tecnico Farina Arch.Paolo Angelo e la successiva relazione integrativa attività istruttoria lotti del 16/11/2021 con le quali sono stati localizzati in perizia otto lotti ai quali vengono aggiunte le rispettive aree in esclusiva proprietà come formate dai frazionamenti ed indicati nella allegata rappresentazione grafica(Allegato) si propone la formazione dei nuovi lotti,riconoscendo i valori iniziali stabiliti dall'Arch.Farina ed attribuendo un valore alle aree pertinenziali di € mq 20,00.

LOTTO A : Abitazione e box al piano terreno Via Aguzzafame 205 con aree antistanti

IN CATASTO

-Abitazione: Fg.37 particella 272 sub.1 Via Aguzzafame n.205 PT Rendita € 397,67 categoria A/3 classe 3,consistenza 7 vani ,superficie totale 118 mq,totale escluse aree scoperte 114 mq.

Area Urbana : Fg.37 particella 331 Via Aguzzafame n.205 PT ,cat F/1,consistenza mq 60

-Box : Fg37 particella 272 sub.4 n.205 PT,Rendita € 57.95 categoria C/6 classe 3,consistenza 17 mq,superficie totale 17 mq

Area Urbana: Fg 37 particella 336 Via Aguzzafame n205 PT,categoria F/1,consistenza mq 24



VALUTAZIONE LOTTO A : Abitazione e box = € 60.450,00

Aree mq.84,00x € mq 20,00= € 1.680,00

TOTALE LOTTO A € 62.130,00

Coerenze in corpo- nord porzione di corte e strada,est e sud corte 272 sub.2 ,ovest mappale 272 sub10

LOTTO B – Abitazione e n.2 box al piano terreno Via Aguzzafame 205 con aree antistanti

IN CATASTO

-Abitazione: Fg.37 particella 272 sub 10 Via Aguzzafame n.205 PT rendita € 369,27 categoria A/3 classe 3 consistenza 6,5 vani superficie totale mq 90-totale escluse aree scoperte 90 mq

-Area urbana: Fg.37 particella 332 Via Aguzzafame n.205 PT categoria F/1 consistenza 53 mq

-Box: Fg.37 particella 272 sub.11 Via Aguzzafame n.205 PT rendita € 83,87 categoria C/6 classe 2 consistenza 29mq superficie totale 32 mq

-Box : Fg.37 particella 272 sub 12 Via Aguzzafame n.205 PT Rendita € 75,20 categoria C/6 classe 2 consistenza 26 mq superficie 28 mq

VALUTAZIONE LOTTO B : Abitazione e n.2 box = € 74.300,00

Area urbana mq 53,00x €mq 20,00 = € 1.060,00

TOTALE LOTTO B € 75.360,00

Coerenze in corpo – nord porzione di corte e strada, est 272 sub.1, sud corte 272 sub.21,ovest 272 sub.11 e 332

LOTTO C – Abitazione e box al piano terreno Via Aguzzafame 205 con area antistante

IN CATASTO

- Abitazione : Fg.37 particella 273 sub.4 e particella 272 sub.13 Via Aguzzafame 205 PT rendita € 242,73 categoria A/3 classe 2 consistenza 5 vani superficie totale mq 85 totale escluse aree scoperte 81 mq

- Area urbana: Fg 37 particella 333 via Aguzzafame 205 PT categoria F/1 consistenza 40 mq

-Box : Fg.37 particella 272 sub.14 via Aguzzafame n.205 PT rendita € 34,71 categoria C/6 classe 2 consistenza 12 mq superficie totale 14 mq

VALUTAZIONE LOTTO C : Abitazione e box = € 44.200,00

Area urbana mq 40,00x €mq 20,00 = € 800,00

TOTALE LOTTO C € 45,000,00

Coerenze in corpo- nord e est corte 272 sub.31 -sud 273 sub.2 e 334-ovest mappale 1



LOTTO D - Abitazione e box al piano terreno Via Aguzzafame 205 con aree antistanti

IN CATASTO

-Abitazione :Fg.37 particella 273 sub 2 Via Aguzzafame 205 Rendita € 242,73 categoria A/3 classe 2 consistenza 5 vani superficie totale 90 mq totale escluse aree scoperte mq 90

- Area urbana : Fg.37 particella 334 Via Aguzafame n. 205 PT categoria F/1 consistenza mq 50,00

-Box: Fg.37 particella 272 sub.5 Via Aguzzafame n.205 PT rendita € 61,36 categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq

-Area urbana : Fg.37 particella 337 Via Aguzzafame 205 PT categoria F/1 consistenza 27 mq

VALUTAZIONE LOTTO D : Abitazione e box = € 44.550,00

Aree urbane mq 77,00x €mq 20,00= € 1.540,00

 TOTALE LOTTO D € 46.090,00

Coerenze in corpo delle particelle 273 sub.2 e 334 – nord 273 sub.4 e 333, est corte 272 sub 21, sud 273 sub 3 e 335, ovest particella 1

Coerenze in corpo particelle 272 su 5 e 337- nord 336 e 272 sub.4, est corte 272/21 , sud 338 e 272 sub 5

LOTTO E – Abitazione ,locali deposito e box al piano terreno via Aguzzafame n.205 con area antistante

IN CATASTO

- Abitazione: Fg.37 particella 273 sub 3 Via Aguzzafame 205 Rendita € 242,73 categoria A/3 classe 2 consistenza 5 vani superficie totale 90 mq totale escluse aree scoperte 90 mq

-Area urbana : Fg.37 particella 335 Via Aguzzafame 205 PT categoria F/1 consistenza mq 227

- Deposito : Fg.37 particella 272 sub.15 Via Aguzzafame 205 PT-1 Rendita €238,60 categoria C/2 classe 2 consistenza 60 mq superficie totale 73 mq

- Box : Fg.37 particella 272 sub.3 via Aguzzafame 205 PT rendita € 64,76 categoria C/6 classe 3 consistenza 19 mq superficie totale 19 mq

VALUTAZIONE LOTTO E : Abitazione ,deposito e box = € 59.450,00

Area urbana mq 227 x €mq 20,00 = € 4.540,00

 TOTALE LOTTO E € 63.990,00

Coerenze in corpo particelle 273 sub3,272 sub15,272sub3 e 335- nord 273 sub2e 334-est corte 272 sub21-sud 272 sub 4 e 336-ovest particella 1

LOTTO F – Fabbricato destinazione artigianale piano terreno e primo con 2 box al piano terreno con aree antistanti



IN CATASTO

-Fabbricato : Fg.37 particella 272 sub 16 Via Aguzzafame n.205 PT-1 rendita € 1.075,66 categoria D/7

- Box :Fg.37 particella 272 sub.17 Via Aguzzafame 205 PT rendita € 69,41 categoria C/6 classe 2 consistenza 24 mq superficie totale 29 mq

- Box : Fg.37 particella 272 sub6 Via Aguzzafame 205 PT Rendita € 61,36 categoria C/6 classe 3 consistenza 18mq superficie totale 18 mq

-Aree urbane: Fg.37 particella 341 via Aguzzafame 205 PT categoria F/1 consistenza 76 mq

Fg.37 particella 338 Via Aguzzafame 205 PT categoria F/1 consistenza mq 155

VALUTAZIONE LOTTO F : Fabbricato artigianale,n.2 box compresa l'area 272 sub 22 b.c.n.c

corte comune al 272 sub.16 e sub 17 = € 165.100,00

Area urbana mq 76,00 x €mq 20,00 = € 1.520,00

 TOTALE LOTTO F € 166.620,00

Coerenze in corpo particelle 272 sub 16,272sub17,272 sub 6 e 341,338- nord corte 272/21,337,272 sub.5-est corte 272/21-sud e ovest particella 1

LOTTO G – Fabbricato destinazione artigianale al piano terreno r primo con area antistante

IN CATASTO

-Fabbricato : Fg.37 particella 272 sub.19 Via Aguzzafame 205 PT-1 rendita € 552,44 categoria D/7

- Area urbana : Fg.37 particella 340 Via Aguzzafame 205 PT categoria F/1 consistenza 150mq

VALUTAZIONE LOTTO G : Fabbricato artigianale = € 74.650,00

Area urbana mq 150 c €mq 20,00 = € 3.000,00

 TOTALE LOTTO G € 77.650,00

Coerenze in corpo particelle 272 sub.19 e 340 -nord corte 272/21 e 272/19-est mappale 1 -sud 272 sub.18 e 339 -ovest corte 272/21

LOTTO H - Fabbricato a destinazione magazzino Piano Terra e cabina elettrica

IN CATASTO

-Fabbricato : Fg.37 particella 272 sub 18 Via Aguzzafame n.205 PT rendita € 767,51 categoria C/2 classe 2 consistenza 193 mq superficie totale 127mq

-Fabbricato : Fg.37 particella 272 sub.9 Via Aguzzafame n. 205 PT rendita € 171,10 categoria D/1

-Area urbana- Fg.37 particella 339 Via Aguzzafame n.205 PT categoria F/1 consistenza mq 81

VALITAZIONE LOTTO H : Fabbricato destinazione magazzino

e cabina elettrica = € 37.950,00

Area urbana mq 81x €mq 20,00 = € 1.620,00

 TOTALE LOTTO H € 39.570,00

Coerenze in corpo particelle 272 sub18 e 339 – nord 272 sub 19 e 340-est mappale 1 -ovest e sud corte 272 sub 21

La particella 272 sub.21 del Fg.37 area corilizia è bene comune non censibile a tutte le unità tranne la particella 272 sub 22 altro bene comune non censibile.

Alcune porzioni di recinzioni in rete metallica presenti nella corte assieme ad altro materiale occupando parte dell'area a favore dei fabbricati definendo e originando i frazionamenti delle aree urbane devono essere regolarizzate o rimosse come richiamato nella relazione dell'Arch.Farina ai fini dell'accertamento di conformità urbanistica. Agli effetti degli atti di vendita dovranno essere redatti gli Attestati di Prestazione Energetica dei fabbricati.

A seguito della proposta di formazione dei lotti del 16/11/2021 il tecnico ha definito i frazionamenti dell'area cortilizia rappresentando i lotti di sopra elencati aggiornando le valutazioni previste dall'Arch.Farina nel rapporto di stima aggiungendo il valore delle aree pertinenziali ai fini della vendita.

Il Tecnico rassegna la presente relazione all'Illustrissimo Giudice Rocca Dott. Francesco, chiedendo la liquidazione della nota spese ed onorario espresse nell'avviso di parcella relativa al deposito della relazione di definizione dei lotti per la procedura n.63/2020 del RGE.

Li 23/05/2022

Il Tecnico Estimatore

Geom. Gabriele Daprà



Allegati: 1 – Tipo di frazionamento -attestato di Approvazione Ufficio Territorio Pavia del 13/04/2022 Prot. 2022/30952

- 2 - Ricevuta di Avvenuta Denuncia Variazione divisione b.c.n.c corte-Dichiarazione Aree Urbane del 26/04/2022 -0040671
- 3 - Ricevuta di Avvenuta Denuncia Variazione divisione del b.c.n.c. corte per stralcio Aree Urbane da assegnare alle singole unità del 26/04/2022 -0040674
- 4 - Visure catastali per soggetto al 28/04/2022 Ufficio Territorio Pavia
- 5 - Estratto di mappa Catasto Terreni
- 6 - Elaborato planimetrico con formazione dei lotti.

