

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

Esecuzione Immobiliare


contro


Procedura n. **63/2020 R.G.**

Giudice: Rocca Dott. Francesco

Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: Farina Arch. Paolo Angelo

*Iscritto all'Ordine Degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Pavia al n. 705 sezione A*

Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Pavia

Con studio in Dorno - via Cairoli, 11 - 27020

Telefono e fax: 0382.848571 - Cellulare:338.1398523

e-mail: arch.paolofarina@gmail.com

PEC: paoloangelo.farina@archiworldpec.it

**Abitazioni box e locali di deposito,
Fabbricati a destinazione Artigianale e
Fabbricati a destinazione Magazzino
via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-
Lotto A - Lotto B - Lotto C - Lotto D - Lotto E - Lotto F - Lotto G - Lotto H**

PREMESSA

Il sottoscritto **FARINA Arch. PAOLO ANGELO** CF_FRNPNG65D12F754E P.iva 01441360185 con studio in Dorno via Cairoli, 11 iscritto all' ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI settore "A" della provincia di Pavia al n. 705, in qualità di CTU e tecnico esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione **Dott. FRANCESCO ROCCA** in data **28/05/2020** di procedere alla stima del compendio immobiliare in oggetto.

Il sottoscritto CTU, dopo aver reperito la documentazione necessaria presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia – Territorio –, in data **12/10/2020** inizia le operazioni peritali effettuando il sopralluogo con l' accesso alle unità immobiliari.

Dopo aver esaminata tutta la documentazione del fascicolo **63/2020** presso il **Tribunale Ordinario di Pavia – Esecuzioni Immobiliari**, Esperito il sopralluogo e accertato lo stato di conservazione degli immobili, svolte le indagini di mercato in zona, Esaminati gli atti pubblici, verificate le superfici, parametrati i valori di mercato reperiti per gli immobili aventi caratteristiche e destinazioni d'uso simili con l'immobile oggetto di questa perizia, il sottoscritto CTU relaziona quanto segue:

1) LOCALIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

La presente relazione di stima identifica i beni in oggetto della perizia in **OTTO LOTTI** : **LOTTO A, LOTTO B, LOTTO C, LOTTO D, LOTTO E, LOTTO F, LOTTO G e LOTTO H** relativo alla **piena proprietà** consistente in :

- **LOTTO A Abitazione e box al piano terreno**
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205
- **LOTTO B Abitazione e n. 2 box al piano terreno**
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205
- **LOTTO C Abitazione e box al piano terreno**
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205
- **LOTTO D Abitazione e box al piano terreno**
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205
- **LOTTO E Abitazione, locali di deposito e box al piano terreno e primo**
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205
- **LOTTO F Fabbricato a destinazione Artigianale al piano terreno e primo con n. 2 box al piano terreno**

- siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205
- **LOTTO G Fabbricato a destinazione Artigianale al piano terreno e primo**
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205
- **LOTTO H Fabbricato a destinazione Magazzino al piano terreno**
e cabina elettrica
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205



2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Gli immobili risultano attualmente censiti a Catasto Fabbricati del Comune di VIGEVANO e così intestati ed identificati:



LOTTO A

Catasto Fabbricati

- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 1 - Zona censuaria / - Categoria A/3**
- Classe 3 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale 118 mq - Rendita Euro
397,67 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 4 - Zona censuaria / - Categoria C/6**
- Classe 3 - Consistenza 17 mq - Superficie catastale 17 mq - Rendita Euro 57,95
- Via Aguzzafame n. 205 piano T

Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20

Coerenze:

a nord: la via Aguzzafame
 a est: la particella 272 sub 10
 a sud: bene comune non censibile
 a ovest: bene comune non censibile

Allegato 1 (visura Catastale Storica 272 sub 1)

Allegato 2 (visura Catastale Storica 272 sub 4)

Allegato 3 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 1)

Allegato 4 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 4)

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/2007

- Variazione del 01/02/2007 prot. n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8169.5/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- VOLTURA D'UFFICIO del 30/09/2013 protocollo n. PV0132138 Voltura in atti dal 11/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: VIGEVANO Registrazione: COMPRAVENDITA - MODELLO UNICO 5390 E 5391/13 - (n. 10055.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)**ATTO PUBBLICO, DONAZIONE N. 279124/20179 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1257 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5270/3729. (n. 5391.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55345 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: COMPRAVENDITA *** PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE: ATTO PUBBLICO, DIVISIONE N. 279123/20178 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1258 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5269/3728. (n. 5390.1/2013)

Situazione degli intestati dal 01/02/2007

- del 01/02/2007 protocollo n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8166.2/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

LOTTO B

Catasto Fabbricati

- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 10 - Zona censuaria / - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale 120 mq - Rendita Euro 369,27 - Via Aguzzafame n. 205 piano T**
- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 11 - Zona censuaria / - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 29 mq - Superficie catastale 32 mq - Rendita Euro 83,87 - Via Aguzzafame n. 205 piano T**
- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 12 - Zona censuaria / - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 26 mq - Superficie catastale 28 mq - Rendita Euro 75,20 - Via Aguzzafame n. 205 piano T**

Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20

Coerenze:

a nord: la via Aguzzafame
 a est: la particella 29
 a sud: bene comune non censibile
 a ovest: la particella 272 sub 1

Allegato 5 (visura Catastale Storica 272 sub 10)

Allegato 6 (visura Catastale Storica 272 sub 11)

Allegato 7 (visura Catastale Storica 272 sub 12)

Allegato 8 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 10)

Allegato 9 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 11)

Allegato 10 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 12)

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/2007

- Variazione del 01/02/2007 prot. n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8169.5/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- VOLTURA D'UFFICIO del 30/09/2013 protocollo n. PV0132138 Voltura in atti dal 11/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: VIGEVANO Registrazione: COMPRAVENDITA - MODELLO UNICO 5390 E 5391/13 - (n. 10055.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)**ATTO PUBBLICO, DONAZIONE N. 279124/20179 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1257 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5270/3729. (n. 5391.1/2013)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55345 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA *** PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE: ATTO PUBBLICO, DIVISIONE N. 279123/20178 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1258 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5269/3728. (n. 5390.1/2013)
- Situazione degli intestati dal 01/02/2007
- del 01/02/2007 protocollo n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8166.2/2007)
- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

LOTTO C

Catasto Fabbricati

- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 13 graffato con particella 273 sub. 4 - Zona censuaria / - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 85 mq - Rendita Euro 242,73 - Via Aguzzafame n. 205 piano T**
- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 14 - Zona censuaria / - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 12 mq - Superficie catastale 14 mq - Rendita Euro 34,71 - Via Aguzzafame n. 205 piano T**

Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20

Coerenze:

- a nord: bene comune non censibile la particella 272 sub 10
- a est: la particella 29
- a sud: la particella 273 sub 2
- a ovest: bene comune non censibile

Allegato 11 (visura Catastale Storica 272 sub 13 graff. 273 sub 4)

Allegato 12 (visura Catastale Storica 272 sub 14)

Allegato 13 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 13 graff. 273 sub 4)

Allegato 14 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 14)

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/2007

- Variazione del 01/02/2007 prot. n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8169.5/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- VOLTURA D'UFFICIO del 30/09/2013 protocollo n. PV0132138 Voltura in atti dal 11/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA - MODELLO UNICO 5390 E 5391/13 - (n. 10055.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)**ATTO PUBBLICO, DONAZIONE N. 279124/20179 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1257 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5270/3729. (n. 5391.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55345 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA *** PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE: ATTO PUBBLICO, DIVISIONE N. 279123/20178 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1258 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5269/3728. (n. 5390.1/2013)

Situazione degli intestati dal 01/02/2007

- del 01/02/2007 protocollo n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8166.2/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

LOTTO D

Catasto Fabbricati

- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 273 - sub. 2 - Zona censuaria / - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 90 mq - Rendita Euro 242,73 - Via Aguzzafame n. 205 piano T**
- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 5 - Zona censuaria / - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 18 mq - Superficie catastale 18 mq - Rendita Euro 61,36 - Via Aguzzafame n. 205 piano T**

Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20**Coerenze:**

- a nord: la particella 273 sub 4
- a est: la particella 29
- a sud: la particella 273 sub 3
- a ovest: bene comune non censibile

Allegato 15 (visura Catastale Storica 273 sub 2)**Allegato 16 (visura Catastale Storica 272 sub 5)****Allegato 17 (scheda catastale attuale in banca dati 273 sub 2)****Allegato 18 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 5)**

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/2007

- Variazione del 01/02/2007 prot. n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8169.5/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- VOLTURA D'UFFICIO del 30/09/2013 protocollo n. PV0132138 Voltura in atti dal 11/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: VIGEVANO Registrazione: COMPRAVENDITA - MODELLO UNICO 5390 E 5391/13 - (n. 10055.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)***ATTO PUBBLICO, DONAZIONE N. 279124/20179 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1257 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5270/3729. (n. 5391.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55345 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: COMPRAVENDITA *** PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE: ATTO PUBBLICO, DIVISIONE N. 279123/20178 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1258 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5269/3728. (n. 5390.1/2013)

Situazione degli intestati dal 01/02/2007

- del 01/02/2007 protocollo n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8166.2/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

LOTTO E**Catasto Fabbricati**

- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 273 - sub. 3 - Zona censuaria / - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 90 mq - Rendita Euro 242,73 - Via Aguzzafame n. 205 piano T**
- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 15 - Zona censuaria / - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 60 mq - Superficie catastale 73 mq - Rendita Euro 238,60 - Via Aguzzafame n. 205 piano T-1**
- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 3 - Zona censuaria / - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 19 mq - Superficie catastale 19 mq - Rendita Euro 64,76 - Via Aguzzafame n. 205 piano T**

Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20**Coerenze:**

- a nord: la particella 273 sub 2
- a est: la particella 29
- a sud: la particella 272 sub 4
- a ovest: bene comune non censibile

Allegato 19 (visura Catastale Storica 273 sub 3)**Allegato 20 (visura Catastale Storica 272 sub 15)****Allegato 21 (visura Catastale Storica 272 sub 3)****Allegato 22 (scheda catastale attuale in banca dati 273 sub 3)****Allegato 23 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 15)****Allegato 24 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 3)**

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/2007

- Variazione del 01/02/2007 prot. n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8169.5/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- VOLTURA D'UFFICIO del 30/09/2013 protocollo n. PV0132138 Voltura in atti dal 11/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: VIGEVANO Registrazione: COMPRAVENDITA - MODELLO UNICO 5390 E 5391/13 - (n. 10055.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)***ATTO PUBBLICO, DONAZIONE N. 279124/20179 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1257 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5270/3729. (n. 5391.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55345 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: COMPRAVENDITA *** PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE: ATTO PUBBLICO, DIVISIONE N. 279123/20178 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1258 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5269/3728. (n. 5390.1/2013)

Situazione degli intestati dal 01/02/2007

- del 01/02/2007 protocollo n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8166.2/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

LOTTO F

Catasto Fabbricati

- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 16 - Zona censuaria / - Categoria D/7 - Classe / - Consistenza / - Superficie catastale / - Rendita Euro 1.075,66 - Via Aguzzafame n. 205 piano T-1**
- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 17 - Zona censuaria / - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 24 mq - Superficie catastale 29 mq - Rendita Euro 69,41 - Via Aguzzafame n. 205 piano T**
- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 6 - Zona censuaria / - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 18 mq - Superficie catastale 18 mq - Rendita Euro 61,36 - Via Aguzzafame n. 205 piano T**

Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20

Coerenze:

a nord: bene comune non censibile e la particella 272 sub 5

a est: la particella 29

a sud: la particella 1

a ovest: bene comune non censibile

Allegato 25 (visura Catastale Storica 272 sub 16)

Allegato 26 (visura Catastale Storica 272 sub 17)

Allegato 27 (visura Catastale Storica 272 sub 6)

Allegato 28 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 16)

Allegato 29 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 17)

Allegato 30 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 6)

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/2007

- Variazione del 01/02/2007 prot. n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8169.5/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- VOLTURA D'UFFICIO del 30/09/2013 protocollo n. PV0132138 Voltura in atti dal 11/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: VIGEVANO Registrazione: COMPRAVENDITA - MODELLO UNICO 5390 E 5391/13 - (n. 10055.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)***ATTO PUBBLICO, DONAZIONE N. 279124/20179 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1257 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5270/3729. (n. 5391.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55345 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: COMPRAVENDITA *** PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE: ATTO PUBBLICO, DIVISIONE N. 279123/20178 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1258 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5269/3728. (n. 5390.1/2013)

Situazione degli intestati dal 01/02/2007

- del 01/02/2007 protocollo n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8166.2/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

LOTTO G

Catasto Fabbricati

- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 19 - Zona censuaria / - Categoria D/7 - Classe / - Consistenza / - Superficie catastale / - Rendita Euro 552,44 - Via Aguzzafame n. 205 piano T-1**

Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20

Coerenze:

- a nord: la particella 272 sub 18
- a est: bene comune non censibile
- a sud: bene comune non censibile
- a ovest: la particella 1

Allegato 31 (visura Catastale Storica 272 sub 19)

Allegato 32 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 19)

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/2007

- Variazione del 01/02/2007 prot. n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8169.5/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- VOLTURA D'UFFICIO del 30/09/2013 protocollo n. PV0132138 Voltura in atti dal 11/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: VIGEVANO Registrazione: COMPRAVENDITA - MODELLO UNICO 5390 E 5391/13 - (n. 10055.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)**ATTO PUBBLICO, DONAZIONE N. 279124/20179 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1257 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5270/3729, (n. 5391.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55345 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: COMPRAVENDITA *** PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE: ATTO PUBBLICO, DIVISIONE N. 279123/20178 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1258 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5269/3728, (n. 5390.1/2013)

Situazione degli infestati dal 01/02/2007

- del 01/02/2007 protocollo n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8166.2/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

LOTTO H

Catasto Fabbricati

- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 18 - Zona censuaria / - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 193 mq - Superficie catastale 127 mq - Rendita Euro 767,51 - Via Aguzzafame n. 205 piano T**
- **Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 9 - Zona censuaria / - Categoria D/1 - Classe / - Consistenza / - Superficie catastale / - Rendita Euro 171,10 - Via Aguzzafame n. 205 piano T**

Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20

Coerenze:

- a nord: la particella 272 sub 18
- a est: bene comune non censibile
- a sud: bene comune non censibile
- a ovest: la particella 1

Allegato 33 (visura Catastale Storica 272 sub 18)

Allegato 34 (visura Catastale Storica 272 sub 9)

Allegato 35 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 18)

Allegato 36 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 9)

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/2007

- Variazione del 01/02/2007 prot. n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8169.5/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- VOLTURA D'UFFICIO del 30/09/2013 protocollo n. PV0132138 Voltura in atti dal 11/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: VIGEVANO Registrazione: COMPRAVENDITA - MODELLO UNICO 5390 E 5391/13 - (n. 10055.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55346 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: Sede: COMPRARENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)***ATTO PUBBLICO, DONAZIONE N. 279124/20179 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1257 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5270/3729. (n. 5391.1/2013)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2013
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2013 Repertorio n.: 55345 Rogante: PANDOLFI GIOVANNI Sede: MORTARA Registrazione: Sede: COMPRARENDITA *** PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE: ATTO PUBBLICO, DIVISIONE N. 279123/20178 DI REPERTORIO DEL 29 MAGGIO 2000 NOTAIO ANGELO PANDOLFI, REGISTRATO A VIGEVANO IL 19 GIUGNO 2000 AL N. 1258 E TRASCRITTO A VIGEVANO IN DATA 9 GIUGNO 2000 AI NN. 5269/3728. (n. 5390.1/2013)
- Situazione degli intestati dal 01/02/2007
- del 01/02/2007 protocollo n. PV0029361 in atti dal 01/02/2007 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8166.2/2007)
- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

3) DESCRIZIONE DEL BENE:

La presente relazione di stima identifica i beni in oggetto della perizia in **OTTO LOTTI** : **LOTTO A, LOTTO B, LOTTO C, LOTTO D, LOTTO E, LOTTO F, LOTTO G e LOTTO H** relativo alla **piena proprietà** consistente in :

- **LOTTO A Abitazione e box al piano terreno**
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205
- **LOTTO B Abitazione e n. 2 box al piano terreno**
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205
- **LOTTO C Abitazione e box al piano terreno**
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205
- **LOTTO D Abitazione e box al piano terreno**
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205
- **LOTTO E Abitazione, locali di deposito e box al piano terreno e primo**
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205
- **LOTTO F Fabbricato a destinazione Artigianale al piano terreno e primo con n. 2 box al piano terreno**
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205
- **LOTTO G Fabbricato a destinazione Artigianale al piano terreno e primo**
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205
- **LOTTO H Fabbricato a destinazione Magazzino al piano terreno e cabina elettrica**
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205

Allegato 37 (elaborato planimetrico) *

Allegato 38 (elenco subalterni)

Allegato 39 (estratto di mappa)

Allegato 40 (progetto divisione in lotti)

*** Si segnala che nell'elaborato planimetrico sono stati erroneamente invertiti due numeri di subalterno: il subalterno 18 corrisponde nella visura e nella scheda catastale al sub 19 mentre il subalterno 19 corrisponde nella visura e nella scheda catastale al subalterno 18.**

La proprietà, divisa in OTTO LOTTI, è inserita in contesto agricolo nella periferia della Città di Vigevano verso il fiume Ticino denominata "Brughiera".

L'insediamento, denominato "Cascina Raffaella" è collocato, secondo le tavole di PGT del comune di Vigevano, in zona interna al perimetro di Interesse Comunale.

La "Cascina Raffaella" è identificato nel Vigente PGT del Comune di Vigevano nel "Tessuti della Città Diffusa" sottogruppo "Tessuto delle Cascine" e regolato secondo le norme dell'art. 43 delle Norme di Attuazione del Piano Governo Territorio del Comune di Vigevano.

La proprietà viene stimata con la proposta divisionale in **OTTO LOTTI : LOTTO A, LOTTO B, LOTTO C, LOTTO D, LOTTO E, LOTTO F, LOTTO G e LOTTO H** così come risulta dallo stato dei luoghi e dallo stato catastale.

LOTTO A - corrisponde alla scheda catastale così censita:

- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 – sub. 1 - Zona censuaria / - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale 118 mq - Rendita Euro 397,67 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 – sub. 4 - Zona censuaria / - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 17 mq - Superficie catastale 17 mq - Rendita Euro 57,95 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20

Trattasi di abitazione con box in discreto stato di conservazione, posti al piano terreno e composta da: veranda, ingresso, tinello, sala, cucina, ripostiglio, bagno e due stanze da letto ed è provvisto di tutte le utenze.

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (come dichiarato in rogito di provenienza atto notaio Pandolfi del 30/09/2013 n. 55345/17053 e n. 55346/17054 di repertorio) realizzato in muratura portante verticale, con tamponamenti in muratura non isolati termicamente, solai di copertura in latero-cemento non isolati termicamente, serramenti semplici in legno con vetro singolo, pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati.

All'esterno della proprietà, nel Bene Comune Non Censibile (corte), sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate. Al momento del sopralluogo è stato possibile accedere all'immobile che risulta occupato da persone e cose con contratto di affitto registrato opponibile alla procedura.

Allegato 41 (contratto di affitto)

Allegato 42 (Attestato Certificazione Energetica)

Allegato 43 (doc fotografica LOTTO A)

LOTTO B - corrisponde alla scheda catastale così censita:

- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 – sub. 10 - Zona censuaria / - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale 120 mq - Rendita Euro 369,27 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 – sub. 11 - Zona censuaria / - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 29 mq - Superficie catastale 32 mq - Rendita Euro 83,87 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 – sub. 12 - Zona censuaria / - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 26 mq - Superficie catastale 28 mq - Rendita Euro 75,20 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20

Trattasi di abitazione con n. 2 box in discreto stato di conservazione, posti al piano terreno e composta da: veranda, ingresso, tinello, sala, cucina, ripostiglio, bagno e due stanze da letto ed è provvisto di tutte le utenze.

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (come dichiarato in rogito di provenienza atto notaio Pandolfi del 30/09/2013 n. 55345/17053 e n. 55346/17054 di repertorio) realizzato in muratura portante verticale, con tamponamenti in muratura non isolati termicamente, solai di copertura in latero-cemento non isolati

termicamente, serramenti semplici in legno con vetro singolo, pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati.

All'esterno della proprietà, nel Bene Comune Non Censibile (corte), sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate. Al momento del sopralluogo è stato possibile accedere all'immobile che risulta occupato da persone e cose con contratto di affitto registrato opponibile alla procedura.

Allegato 44 (contratto di affitto)

Allegato 45 (Attestato Certificazione Energetica)

Allegato 46 (doc fotografica LOTTO B)

LOTTO C - corrisponde alla scheda catastale così censita:

- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 13 graffato con particella 273 sub. 4 - Zona censuaria / - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 85 mq - Rendita Euro 242,73 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 14 - Zona censuaria / - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 12 mq - Superficie catastale 14 mq - Rendita Euro 34,71 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20

Trattasi di abitazione con box in discreto stato di conservazione, posti al piano terreno e composta da: veranda, ingresso, tinello, cucina, n. 2 ripostigli, bagno e due stanze da letto ed è provvisto di tutte le utenze.

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (come dichiarato in rogito di provenienza atto notaio Pandolfi del 30/09/2013 n. 55345/17053 e n. 55346/17054 di repertorio) realizzato in muratura portante verticale, con tamponamenti in muratura non isolati termicamente, solai di copertura in latero-cemento non isolati termicamente, serramenti semplici in legno con vetro singolo, pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati.

All'esterno della proprietà, nel Bene Comune Non Censibile (corte), sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate. Al momento del sopralluogo è stato possibile accedere all'immobile che risulta occupato da persone e cose. L'occupante è senza titolo (dal momento che non è in grado di fornire il contratto)

Allegato 47 (doc fotografica LOTTO C)

LOTTO D - corrisponde alla scheda catastale così censita:

- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 273 - sub. 2 - Zona censuaria / - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 90 mq - Rendita Euro 242,73 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 5 - Zona censuaria / - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 18 mq - Superficie catastale 18 mq - Rendita Euro 61,36 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20

Trattasi di abitazione con box in discreto stato di conservazione, posti al piano terreno e composta da: veranda, ingresso, tinello, cucina, bagno e due stanze da letto ed è provvisto di tutte le utenze.

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (come dichiarato in rogito di provenienza atto notaio Pandolfi del 30/09/2013 n. 55345/17053 e n. 55346/17054 di repertorio) realizzato in muratura portante verticale, con tamponamenti in muratura non isolati termicamente, solai di copertura in latero-cemento non isolati termicamente, serramenti semplici in legno con vetro singolo, pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati.

All'esterno della proprietà, nel Bene Comune Non Censibile (corte), sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate.

Al momento del sopralluogo è stato possibile accedere all'immobile che risulta occupato da persone e cose. L'occupante è senza titolo.

Allegato 48 (contratto di affitto)

Allegato 49 (Attestato Prestazione Energetica)

Allegato 50 (doc fotografica LOTTO D)

LOTTO E - corrisponde alla scheda catastale così censita:

- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 273 – sub. 3 - Zona censuaria / - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 90 mq - Rendita Euro 242,73 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 – sub. 15 - Zona censuaria / - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 60 mq - Superficie catastale 73 mq - Rendita Euro 238,60 - Via Aguzzafame n. 205 piano T-1
- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 – sub. 3 - Zona censuaria / - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 19 mq - Superficie catastale 19 mq - Rendita Euro 64,76 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20

Trattasi di abitazione con locali di deposito e box in discreto stato di conservazione, posti al piano terreno e composta da: veranda, ingresso, tinello, sala, cucina, bagno e due stanze da letto ed è provvisto di tutte le utenze, adiacente locali di deposito su due piani e box contiguo.

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (come dichiarato in rogito di provenienza atto notaio Pandolfi del 30/09/2013 n. 55345/17053 e n. 55346/17054 di repertorio) realizzato in muratura portante verticale, con tamponamenti in muratura non isolati termicamente, solai di copertura in latero-cemento non isolati termicamente, serramenti semplici in legno con vetro singolo, pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati.

All'esterno della proprietà, nel Bene Comune Non Censibile (corte), sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate. Al momento del sopralluogo è stato possibile accedere all'immobile che risulta occupato da persone e cose con contratto di affitto registrato opponibile alla procedura.

Allegato 51 (contratto di affitto)

Allegato 52 (Attestato Certificazione Energetica)

Allegato 53 (doc fotografica LOTTO E)

LOTTO F - corrisponde alla scheda catastale così censita:

- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 – sub. 16 - Zona censuaria / - Categoria D/7 - Classe / - Consistenza / - Superficie catastale / - Rendita Euro 1,075,66 - Via Aguzzafame n. 205 piano T-1
- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 – sub. 17 - Zona censuaria / - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 24 mq - Superficie catastale 29 mq - Rendita Euro 69,41 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 – sub. 6 - Zona censuaria / - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 18 mq - Superficie catastale 18 mq - Rendita Euro 61,36 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20

Trattasi di fabbricato artigianale ad uso officina meccanica al piano terreno e primo e n. 2 box al piano terreno, i fabbricati sono in discreto stato di conservazione e sono composti come segue: due locali di media dimensioni, un ufficio, un grande locale dove trova collocamento l'officina meccanica, oltre a deposito, spogliatoi e bagni. Al piano primo è destinato a deposito. Esternamente si trova un grande porticato contigui al fabbricato principale e due box. L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (come dichiarato in rogito di provenienza atto notaio Pandolfi del 30/09/2013 n. 55345/17053 e n. 55346/17054 di repertorio) realizzato in muratura

portante verticale, con tamponamenti in muratura non isolati termicamente, solai di copertura in latero-cemento non isolati termicamente, serramenti semplici in ferro con vetro singolo, pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati.

All'esterno della proprietà, nel Bene Comune Non Censibile (corte), sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate. Al momento del sopralluogo è stato possibile accedere all'immobile che risulta occupato da persone e cose con contratto di affitto registrato opponibile alla procedura.

Allegato 54 (contratto di affitto)

Allegato 55 (doc fotografica LOTTO F)

LOTTO G - corrisponde alla scheda catastale così censita:

- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 19 - Zona censuaria / - Categoria D/7 - Classe / - Consistenza / - Superficie catastale / - Rendita Euro 552,44 - Via Aguzzafame n. 205 piano T-1
- Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20

Trattasi di fabbricato artigianale ad uso deposito ditta edile al piano terreno e primo.

Il fabbricato è in discreto stato di conservazione ed è composto come segue: tre locali di media dimensioni al piano terreno, un ufficio al piano primo collegato con scala a chiocciola, oltre ad un bagno di piccole dimensioni. L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (come dichiarato in rogito di provenienza atto notaio Pandolfi del 30/09/2013 n. 55345/17053 e n. 55346/17054 di repertorio) realizzato in muratura portante verticale, con tamponamenti in muratura non isolati termicamente, solai di copertura in latero-cemento non isolati termicamente, serramenti semplici in ferro con vetro singolo, pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati.

All'esterno della proprietà, nel Bene Comune Non Censibile (corte), sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate. Al momento del sopralluogo è stato possibile accedere all'immobile che risulta occupato da persone e cose. L'occupante è senza titolo (dal momento che non è in grado di fornire il contratto)

Allegato 56 (doc fotografica LOTTO G)

LOTTO H - corrisponde alla scheda catastale così censita:

- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 18 - Zona censuaria / - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 193 mq - Superficie catastale 127 mq - Rendita Euro 767,51 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- Sez. Urb. / - Foglio 37 - Particella 272 - sub. 9 - Zona censuaria / - Categoria D/1 - Classe / - Consistenza / - Superficie catastale / - Rendita Euro 171,10 - Via Aguzzafame n. 205 piano T
- Con diritto al Bene Comune Non Censibile (corte) Foglio 37 Particella 272 sub 20

Trattasi di fabbricato artigianale ad uso officina elettromeccanica al piano terreno con adiacente un ripostiglio (ex cabina enel) e una nuova cabina Enel censita.

Il fabbricato è in discreto stato di conservazione ed è composto come segue: due locali di media dimensioni al piano terreno con un piccolo ufficio e bagno. Adiacente un locale ripostiglio (ex cabina enel) e una nuova cabina enel censita.

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (come dichiarato in rogito di provenienza atto notaio Pandolfi del 30/09/2013 n. 55345/17053 e n. 55346/17054 di repertorio) realizzato in muratura portante verticale, con tamponamenti in muratura non isolati termicamente, solai di copertura in latero-cemento non isolati termicamente, serramenti semplici in ferro con vetro singolo, pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati.

All'esterno della proprietà, nel Bene Comune Non Censibile (corte), sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate.

Al momento del sopralluogo è stato possibile accedere all'immobile che risulta occupato da persone e cose con contratto di affitto registrato opponibile alla procedura.

Allegato 57 (contratto di affitto)

Allegato 58 (doc fotografica LOTTO H)

4) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEL BENE:

██
██

ATTO NOTARILE PUBBLICO Notaio Pandolfi Giovanni del 30/09/2013 n. 55345/17053 di repertorio, registrato a Vigevano il 10/10/2013 al n. 7614 Registro Generale e al n. 5390 al Registro Particolare

Allegato 59 (atto di provenienza nota di trascrizione rep. 55345)

ATTO NOTARILE PUBBLICO Notaio Pandolfi Giovanni del 30/09/2013 n. 55346/17054 di repertorio, registrato a Vigevano il 10/10/2013 al n. 7615 Registro Generale e al n. 5391 al Registro Particolare

Allegato 60 (atto di provenienza nota di trascrizione rep. 55346)

5) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

A seguito dell'accesso agli atti in via telematica CPORTAL effettuato in data **20/11/2020** presso il Comune di Vigevano sono state reperite pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di stima:

- 594/2013-0 del 24/06/2013 -Comunicazione di Opere di Manutenzione Ordinaria- Manutenzione ordinaria - Rifacimento bagno, sanitari e condotti idrici, pavimenti, rivestimenti

Allegato 61 (titolo edilizio)

Gli edifici sono stati costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato in rogito di provenienza atto notaio Pandolfi del 30/09/2013 n. 55345/17053 e n. 55346/17054 di repertorio.

Allegato 62 (Atto notaio Pandolfi)

La "Cascina Raffella" è identificato nel Vigente PGT del Comune di Vigevano nel "Tessuti della Città Diffusa" sottogruppo "Tessuto delle Cascine" e regolato secondo le norme dell'art. 43 delle Norme di Attuazione del Piano Governo Territorio del Comune di Vigevano.

Allegato 63 (Estratto PGT di Vigevano)

6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

6.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

6.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

6.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2013 - Registro Particolare 1027 Registro Generale 7616 pubblico ufficiale PANDOLFI GIOVANNI Repertorio 55347/17055 del 30/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

SOGGETTO DEBITORE

- Comunicazione n. 960 del 27/10/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2017. Cancellazione totale eseguita in data 02/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Allegato 64 (ispezione ipotecaria)

Allegato 65 (elenco formalità)

6.2.2. Trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/10/2013 – Registro Particolare 5390 Registro Generale 7614 Pubblico Ufficiale PANDOLFI GIOVANNI Repertorio 55345/17053 del 30/09/2013 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/10/2013 – Registro Particolare 5391 Registro Generale 7615 Pubblico Ufficiale PANDOLFI GIOVANNI Repertorio 55346/17054 del 30/09/2013 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2020 – Registro Particolare 1003 Registro Generale 1440 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 410 del 24/01/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Allegato 64 (ispezione ipotecaria)

Allegato 65 (elenco formalità)

6.2.3. Altri oneri:

Nessuno

6.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

LOTTO A - Foglio 37 - Particella 272 sub. 1 - 272 sub 4

6.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Conforme

All'esterno della proprietà nel Bene Comune Non Censibile (corte) sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate.

6.3.2. Conformità catastale:

Conforme

LOTTO B - Foglio 37 - Particella 272 sub. 10 - 272 sub 11 – 272 sub 12

6.3.3. Conformità urbanistico-edilizia:

Conforme

All'esterno della proprietà nel Bene Comune Non Censibile (corte) sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate.

6.3.4. Conformità catastale:

Conforme

LOTTO C - Foglio 37 - Particella 272 sub. 13 - 272 sub 14

6.3.5. Conformità urbanistico-edilizia:

Conforme

All'esterno della proprietà nel Bene Comune Non Censibile (corte) sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate.

6.3.6. Conformità catastale:

Conforme

LOTTO D - Foglio 37 - Particella 273 sub. 2 - 272 sub 5

6.3.7. Conformità urbanistico-edilizia:

Conforme

All'esterno della proprietà nel Bene Comune Non Censibile (corte) sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate.

6.3.8. Conformità catastale:

Conforme

LOTTO E - Foglio 37 - Particella 273 sub. 3 - 272 sub 15 - 272 sub 3

6.3.9. Conformità urbanistico-edilizia:

Conforme

All'esterno della proprietà nel Bene Comune Non Censibile (corte) sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate.

6.3.10. Conformità catastale:

Conforme

LOTTO F - Foglio 37 - Particella 272 sub. 16 - 272 sub 17 - 272 sub 6

6.3.11. Conformità urbanistico-edilizia:

Conforme

All'esterno della proprietà nel Bene Comune Non Censibile (corte) sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate.

6.3.12. Conformità catastale:

Conforme

LOTTO G - Foglio 37 - Particella 272 sub. 19

6.3.13. Conformità urbanistico-edilizia:

Conforme

All'esterno della proprietà nel Bene Comune Non Censibile (corte) sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate.

6.3.14. Conformità catastale:

Conforme

LOTTO H - Foglio 37 - Particella 272 sub. 18 - 272 sub 9

6.3.11. Conformità urbanistico-edilizia:

Conforme

All'esterno della proprietà nel Bene Comune Non Censibile (corte) sono presenti alcune porzioni di recinzioni in rete metallica che devono essere rimosse o regolarizzate.

6.3.12. Conformità catastale:

Conforme

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuale proprietario:

[REDACTED]

8.2 Precedenti proprietari:**9. PRATICHE EDILIZIE:**

- 594/2013-0 del 24/06/2013 -Comunicazione di Opere di Manutenzione Ordinaria- Manutenzione ordinaria - Rifacimento bagno, sanitari e condotti idrici, pavimenti, rivestimenti

Allegato 61 (titolo edilizio)

LOTTO A
Abitazione e box al piano terreno
Via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-

Abitazione e box al piano terreno siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205 in ragione di:

Piena proprietà di a:



catasto	Sez.	foglio	particella	indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Euro
Fabbricati		37	272 sub 1	Via Aguzzafame n. 205 piano T	A/3	3	7 vani	118 mq	397,67
Fabbricati		37	272 sub 4	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	3	17 mq	17 mq	57,95

Consistenza

Destinazione	Sup. interna Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Locali principali	101,00	1,0	101,00	--	discreto
Veranda	14,00	0,4	5,60	--	discreto
Box	17,00	0,7	11,90	--	discreto
Totale			118,50		

Valutazione LOTTO A

Immobilie	Sup. Comm.	Valore /mq	Valore
Abitazione e box sito in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205	118,50	€ 600,00	€ 71.100,00

Valutazione LOTTO A**€ 71.100,00****VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:****Criterio di stima**

Si stima l'immobile desumendo il valore di mercato a metroquadrato delle varie tipologie riscontrate in base ai prezzi OMI mediati da valutazioni di mercato sul più probabile prezzo medio considerando inoltre lo stato attuale del mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. interna Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Locali principali	101,00	1,0	101,00	--	discreto
Veranda	14,00	0,4	5,60	--	discreto
Ripostiglio	4,00	0,5	2,00	--	discreto
Box	28,00	0,7	19,60	--	discreto
Box	25,00	0,7	17,50	--	discreto
Totale			145,70		

Valutazione LOTTO B

<i>Immobile</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Valore /mq</i>	<i>Valore</i>
Abitazione e n. 2 box sito in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205	145,70	€ 600,00	€ 87.420,00

Valutazione LOTTO B**€ 87.420,00****VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:****Criterio di stima**

Si stima l'immobile desumendo il valore di mercato a metroquadrato delle varie tipologie riscontrate in base ai prezzi OMI mediati da valutazioni di mercato sul più probabile prezzo medio considerando inoltre lo stato attuale del mercato immobiliare.

Allegato 66 (tabella OMI)

Fonti di informazioni

Agenzia delle Entrate di Pavia dipartimento Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare di Pavia, Rilevazione prezzi OMI.

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	€ 13.113,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Decurtazione per stato di possesso	nessuna
Detrazione per eventuale sgombero materiali	nessuna
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	€ 13.113,00

Valutazione LOTTO B

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

€ 74.307,00

arrotondato a

VALORE LOTTO B**€ 74.300,00****(Euro settantaquattromilatrecento/00)**

