

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	
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	€ 7.803,00

Valutazione LOTTO C

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:

€ 44.217,00

arrotondato a

VALORE LOTTO C**€ 44.200,00****(Euro quarantaquattromiladuecento/00)**

<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>

LOTTO D
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	273 sub 2	Via Aguzzafame n. 205 piano T	A/3	2	5 vani	90 mq	242,73
Fabbricati		37	272 sub 5	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	3	18 mq	18 mq	61,36

Consistenza

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. interna Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Locali principali	70,00	1,0	70,00	--	discreto
Veranda	12,00	0,4	4,80	--	discreto
Box	18,00	0,7	12,60	--	discreto
Totale			87,40		

Valutazione LOTTO D

<i>Immobile</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Valore /mq</i>	<i>Valore</i>
Abitazione e box sito in Vigevano (PV), via	87,40	€ 600,00	€ 52.440,00

Aguzzafame n. 205

Valutazione LOTTO D**€ 52.440,00****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	€ 7.866,00
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	€ 7.866,00

Valutazione LOTTO D

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:

€ 44.574,00

arrotondato a

VALORE LOTTO D**€ 44.550,00****(Euro quarantaquattromilacinquecentocinquanta/00)**

<<<<<<<<<<<<<<<>>>>>>>>>>>>>>>

LOTTO E**Abitazione, locali di deposito e box al piano terreno****Via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-**

Abitazione, locali di deposito 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	273 sub 3	Via Aguzzafame n. 205 piano T	A/3	2	5 vani	90 mq	242,73
Fabbricati		37	272 sub 15	Via Aguzzafame n. 205 piano T-1	C/2	2	60 mq	73 mq	238,60
Fabbricati		37	272 sub 3	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	3	19 mq	19 mq	64,76

Consistenza

Destinazione	Sup. interna Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Locali principali	70,00	1,0	70,00	--	discreto
Veranda	12,00	0,4	4,80	--	discreto
Locali di deposito	73,00	0,4	29,20	--	discreto
Box	18,00	0,7	12,60	--	discreto
Totale			116,60		

Valutazione LOTTO E

Immobile	Sup. Comm.	Valore /mq	Valore
Abitazione, locali di deposito e box sito in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205	116,60	€ 600,00	€ 69.960,00

Valutazione LOTTO E**€ 69.960,00****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	€ 10.494,00
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	€ 10.494,00

Valutazione LOTTO E

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:

€ 59.466,00

arrotondato a

VALORE LOTTO E**€ 59.450,00**

(Euro cinquantanovemilaquattrocentocinquanta/00)

<<<<<<<<<<<<<<<<<<>>>>>>>>>>>>>>>>

LOTTO F

**Fabbricato a destinazione Artigianale al piano terreno
e primo con n. 2 box al piano terreno
Via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-**

Fabbricato a destinazione Artigianale al piano terreno e primo con n. 2 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 16	Via Aguzzafame n. 205 piano T-1	D/7				1.075,66
Fabbricati		37	272 sub 17	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	2	24 mq	29 mq	69,41
Fabbricati		37	272 sub 6	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	3	18 mq	18 mq	61,36

Consistenza

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. interna Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Locali principali	289,00	1,0	289,00	--	discreto
Ufficio spogl. e wc	108,00	1,0	108,00	--	discreto
Portico pt	135,00	0,4	54,00	--	discreto
Portico p1	186,00	0,4	74,40	--	discreto
Box	24,00	0,7	16,80	--	discreto
Box	18,00	0,7	12,60	--	discreto
Totale			554,80		

Valutazione LOTTO F

<i>Immobilie</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Valore /mq</i>	<i>Valore</i>
Fabbricato a destinazione Artigianale al piano terreno e primo con n. 2 box al piano terreno sito in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205	554,80	€ 350,00	€ 194.180,00

Valutazione LOTTO F**€ 194.180,00**

								Euro
Fabbricati		37	272 sub 19	Via Aguzzafame n. 205 piano T-1	D/7			552,44

Consistenza

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. interna Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Locali principali pt	200,00	1,0	200,00	--	discreto
Ufficio p1	51,00	1,0	51,00	--	discreto
Totale			251,00		

Valutazione LOTTO G

<i>Immobile</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Valore /mq</i>	<i>Valore</i>
Fabbricato a destinazione Artigianale al piano terreno e primo sito in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205	251,00	€ 350,00	€ 87.850,00

Valutazione LOTTO G**€ 87.850,00****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	€ 13.177,50
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	€ 13.177,50

Valutazione LOTTO G

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:

€ 74.672,50

arrotondato a

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	€ 6.699,00
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	€ 6.699,00

Valutazione LOTTO H

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:

€ 37.961,00

arrotondato a

VALORE LOTTO H	€ 37.950,00
	(Euro trentasettemilanovecentocinquanta/00)

Pavia, 01 dicembre 2020

**Il perito estimatore:
Arch. Paolo Angelo Farina**

- 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)
- 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)
- 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 15 (visura Catastale Storica 273 sub 2)
- Allegato 14 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 14)
- 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)
- 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)

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)
Allegato 31 (visura Catastale Storica 272 sub 19)
Allegato 32 (scheda catastale attuale in banca dati 272 sub 19)
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)
Allegato 37 (elaborato planimetrico)*
Allegato 38 (elenco subalterni)
Allegato 39 (estratto di mappa)
Allegato 40 (progetto divisione in lotti)
Allegato 41 (contratto di affitto)
Allegato 42 (Attestato Certificazione Energetica)
Allegato 43 (doc fotografica LOTTO A)
Allegato 44 (contratto di affitto)
Allegato 45 (Attestato Certificazione Energetica)
Allegato 46 (doc fotografica LOTTO B)
Allegato 47 (doc fotografica LOTTO C)
Allegato 48 (contratto di affitto)
Allegato 49 (Attestato Prestazione Energetica)
Allegato 50 (doc fotografica LOTTO D)
Allegato 51 (contratto di affitto)
Allegato 52 (Attestato Certificazione Energetica)
Allegato 53 (doc fotografica LOTTO E)
Allegato 54 (contratto di affitto)
Allegato 55 (doc fotografica LOTTO F)
Allegato 56 (doc fotografica LOTTO G)
Allegato 57 (contratto di affitto)
Allegato 58 (doc fotografica LOTTO H)
Allegato 59 (atto di provenienza nota di trascrizione rep. 55345)
Allegato 60 (atto di provenienza nota di trascrizione rep. 55346)
Allegato 61 (titolo edilizio)
Allegato 62 (Atto notaio Pandolfi)
Allegato 63 (Estratto PGT di Vigevano)
Allegato 64 (ispezione ipotecaria)
Allegato 65 (elenco formalità)
Allegato 66 (tabella OMI)
Allegato 67 (copia privacy della perizia)

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 pertinenziali 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 La Nitticora SS. Società Agricola con sede in Vigevano(Pv) proprietà 1/1 CF.02363860186

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.



TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

Esecuzione Immobiliare

contro

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

Giudice: Rocca Dott. Francesco

Custode: IVG Vigevano

RELAZIONE INTEGRATIVA RIASSUNTIVA FINALE

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



In osservanza dell'Autorizzazione al sottoscritto CTU **FARINA Arch. PAOLO ANGELO**, CF_FRNPNG65D12F754E con studio in Dorno via Cairoli n. 11 iscritto all' ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI settore "A" della provincia di Pavia al n. 705, da parte del Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Francesco ROCCA** del **13/03/2023** di redigere un'unica relazione peritale ove siano riportati i dati catastali corretti di tutti i lotti e il valore attribuito a ciascun lotto. Tenuto conto della relazione di stima e di tutte le integrazioni del sottoscritto CTU così riassunte:

- Relazione di stima del 02/12/2020 costituito da "Rapporto di Stima" con la formazione di n. 8 Lotti e n. 67 relativi allegati
- prima "Relazione integrativa" del 07/03/2021 contenente valutazione del canone mensile di locazione del lotto G
- seconda "Relazione integrativa" del 16/04/2021 contenente precisazioni sull'esecuzione di frazionamento del bene comune e richiesta di esonero del sottoscritto
- terza "Relazione integrativa" del 26/01/2023 contenente precisazioni sulla regolarità della stima di due lotti e segnalazione di errore della numerazione grafica dei subalterni sull'elaborato planimetrico
- quarta "Relazione integrativa" del 22/02/2023 contenente comunicazione di espletamento della richiesta del Signor Giudice di avvenuta rettifica dell'elaborato planimetrico

Preso atto della "Relazione Integrativa Attività Istruttoria Lotti" a firma del Geom. Gabriele Daprà in data 16/11/2021 e successiva "Relazione definizione Lotti" con esecuzione di frazionamento del bene comune e consecutiva valutazione dei lotti depositata in data 23/05/2022.

Con il presente elaborato viene prodotta la "**RELAZIONE INTEGRATIVA RIASSUNTIVA FINALE**" necessaria alla definizione dei lotti e per la loro vendita.

Questa "Relazione integrativa riassuntiva finale" riassume ed aggiorna le valutazioni in base alla correzione dell'elaborato planimetrico, identifica di tutti i dati catastali che compongono ogni singolo lotto compreso l'assegnazione dei sedimi di corte esclusiva, riporta i dati della proprietà e formula la descrizione completa delle coerenze in corpo, riporta il nuovo Elaborato Planimetrico del 20/02/2023 con elenco subalterni e ripropone il definitivo ed aggiornato Progetto di divisione in lotti.

Si rende noto, come indicato nell'allegato elenco subalterni, che il mappale 272 sub. 21 del foglio 37, area cortilizia, è Bene Comune Non Censibile a tutte le unità tranne il mappale 272 sub. 22, mentre il mappale 272 sub. 22 è Bene Comune Non Censibile ai soli sub. 16 e 17.



Si rammenta che, ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica, alcune porzioni di recinzioni in rete metallica presenti nella corte che delimitano parzialmente alcuni lotti devono essere regolarizzate o rimosse così come già segnalato nella mia perizia del 02/12/2020 e richiamato nella relazione di stima del Geom. Gabriele Daprà in data 23/05/2022.

<<<<<<<<<<<<<< >>>>>>>>>>>>>>

RELAZIONE INTEGRATIVA RIASSUNTIVA FINALE

Lotto A - Lotto B - Lotto C - Lotto D - Lotto E - Lotto F - Lotto G - Lotto H

LOTTO A

**Abitazione al piano terreno con sedime esclusivo e
box con antistante sedime esclusivo
Via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-**

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

Piena proprietà :

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
Fabbricati		37	331	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/1		60 mq		
Fabbricati		37	336	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/1		24 mq area urbana		

Coerenze abitazione:

a nord il b.c.n.c. mappale 272 sub 21 e via Aguzzafame, est e sud b.c.n.c. mappale 272 sub 21, a ovest il mappale 272 sub. 10

Coerenze box:

a nord mappale 272 sub. 3 e mappale 335, est il mappale 1, a sud il mappale 272 sub. 5 e mappale 337, a ovest il b.c.n.c. mappale 272 sub 21

Valutazione LOTTO A

- Abitazione e box come da relazione di stima del 02/12/2020
 € 60.450,00
- Aree sedimi esclusivi mq 84,00 x € 20,00
 € 1.680,00



VALORE LOTTO A**€ 62.130,00**
(Euro sessantaduemilacentotrenta/00)

<<<<<<<<<<<<<<< >>>>>>>>>>>>>>>>>>>

LOTTO B**Abitazione e n. 2 box al piano terreno con sedime esclusivo
Via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-****Abitazione e n. 2 box al piano terreno con sedime esclusivo** siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205 in ragione di:

Piena proprietà :

catasto	Sez.	foglio	particella	indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Euro
Fabbricati		37	272 sub 10	Via Aguzzafame n. 205 piano T	A/3	3	6,5 vani	120 mq	369,27
Fabbricati		37	272 sub 11	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	2	29 mq	32 mq	83,87
Fabbricati		37	272 sub 12	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	2	26 mq	28 mq	75,20
Fabbricati		37	332	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/1		53 mq area urbana		

Coerenze in corpo:

a nord il b.c.n.c. mappale 272 sub 21 e via Aguzzafame, est mappale 1, a sud il mappale 272 su. 13 e b.c.n.c. mappale 272 sub 21, a ovest il mappale 272 sub. 1

Valutazione LOTTO B

- Abitazione e n. 2 box come da relazione di stima del 02/12/2020
€ 74.300,00
- Area sedime esclusivo mq 53,00 x € 20,00
€ 1.060,00

VALORE LOTTO B**€ 75.360,00**
(Euro settantacinquetrecentosessanta/00)

<<<<<<<<<<<<<<< >>>>>>>>>>>>>>>>>>>

LOTTO C**Abitazione e box al piano terreno con sedime esclusivo
Via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-****Abitazione e box al piano terreno con sedime esclusivo** siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205 in ragione di:

Piena proprietà :



a nord il mappale 273 sub. 4 e mappale 333, est il mappale 1, a sud il mappale 273 sub. 3 e mappale 335, a ovest il b.c.n.c. mappale 272 sub 21

Coerenze box:

a nord mappale 272 sub. 4 e mappale 336, est il mappale 1, a sud il mappale 272 sub. 6 e mappale 338, a ovest il b.c.n.c. mappale 272 sub 21

Valutazione LOTTO D

- Abitazione e box come da relazione di stima del 02/12/2020
€ 44.550,00
- Aree sedimi esclusivi mq 77,00 x € 20,00
€ 1.540,00

VALORE LOTTO D**€ 46.090,00**
(Euro quarantaseimilanovanta/00)

<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>

LOTTO E**Abitazione, locali di deposito e box
al piano terreno e primo con sedime esclusivo
Via Aguzzafame, 205 Vigevano -PV-****Abitazione, locali di deposito e box al piano terreno e primo con sedime esclusivo**
siti in Vigevano (PV), via Aguzzafame n. 205 in ragione di:

Piena proprietà :

catasto	Sez.	foglio	particella	indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita Euro
Fabbricati		37	273 sub 3	Via Aguzzafame n. 205 piano T	A/3	2	5 vani	90 mq	242,73
Fabbricati		37	272 sub 15	Via Aguzzafame n. 205 piano T-1	C/2	2	60 mq	73 mq	238,60
Fabbricati		37	272 sub 3	Via Aguzzafame n. 205 piano T	C/6	3	19 mq	19 mq	64,76
Fabbricati		37	335	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/1		227 mq area urbana		

Coerenze in corpo:

a nord il mappale 273 sub. 2 e mappale 334, est il mappale 1, a sud il mappale 272 sub. 4 e mappale 336, a ovest il b.c.n.c. mappale 272 sub 21

Valutazione LOTTO E

- Abitazione, locali di deposito e box come da relazione di stima del 02/12/2020
€ 59.450,00
- Area sedime esclusivo mq 227,00 x € 20,00
€ 4.540,00

VALORE LOTTO E**€ 63.990,00**

Fabbricati		37	272 sub 9	Via Aguzzafame n. 205 piano T	D/1			171,10
Fabbricati		37	340	Via Aguzzafame n. 205 piano T	F/1		150 mq area urbana	

Coerenze in corpo:

a nord e a est il b.c.n.c. mappale 272 sub 21, a sud il mappale 272 sub. 19 e mappale 339, a ovest il mappale 1

Valutazione LOTTO H

- Fabbricato artigianale e cabina elettrica come da relazione di stima del 02/12/2020 € 37.950,00
- Area sedime esclusivo mq 150,00 x € 20,00 € 3.000,00

VALORE LOTTO H	€ 40.950,00 (Euro quarantamilanovecentocinquanta/00)
-----------------------	--

<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>

RIEPILOGO	
LOTTO A	€ 62.130,00
LOTTO B	€ 75.360,00
LOTTO C	€ 45.000,00
LOTTO D	€ 46.090,00
LOTTO E	€ 63.990,00
LOTTO F	€ 169.720,00
LOTTO G	€ 76.270,00
LOTTO H	€ 40.950,00
VALORE TOTALE	€ 579.510,00

Pavia, 30 maggio 2023

Il perito estimatore:
Arch. Paolo Angelo Farina



Allegati:

Allegato 01-LOTTO A visura 272 sub 1
Allegato 02-LOTTO A visura 272 sub 4
Allegato 03-LOTTO A visura 331
Allegato 04-LOTTO A visura 336
Allegato 05-LOTTO A Scheda 272 sub 1
Allegato 06-LOTTO A scheda 272 sub 4
Allegato 07-LOTTO B visura 272 sub 10
Allegato 08-LOTTO B visura 272 sub 11
Allegato 09-LOTTO B visura 272 sub 12
Allegato 10-LOTTO B visura 332
Allegato 11-LOTTO B Scheda 272 sub 10
Allegato 12-LOTTO B Scheda 272 sub 11
Allegato 13-LOTTO B Scheda272 sub 12
Allegato 14-LOTTO C visura 272 sub 13 graff 273 sub 4
Allegato 15-LOTTO C visura 272 sub 14
Allegato 16-LOTTO C VISURA 333
Allegato 17-LOTTO C Scheda 273 sub 4 graff 272 sub 13
Allegato 18-LOTTO C Scheda 272 sub 14
Allegato 19-LOTTO D visura 273 sub 2
Allegato 20-LOTTO D visura 272 sub 5
Allegato 21-LOTTO D visura 334
Allegato 22-LOTTO D visura 337
Allegato 23-LOTTO D Scheda 273 sub 2
Allegato 24-LOTTO D Scheda 272 sub 5
Allegato 25-LOTTO E visura 273 sub 3
Allegato 26-LOTTO E visura 272 sub 15
Allegato 27-LOTTO E visura 272 sub 3
Allegato 28-LOTTO E visura 335
Allegato 29-LOTTO E Scheda 273 sub 3
Allegato 30-LOTTO E Scheda 272 sub 15
Allegato 31-LOTTO E Scheda 272 sub 3
Allegato 32-LOTTO F Visura 272 sub 16
Allegato 33-LOTTO F Visura 272 sub 17
Allegato 34-LOTTO F Visura 272 sub 6
Allegato 35-LOTTO F visura 338
Allegato 36-LOTTO F visura 341
Allegato 37-LOTTO F Scheda 272 sub 16
Allegato 38-LOTTO F Scheda 272 sub 17
Allegato 39-LOTTO F Scheda 272 sub 6
Allegato 40-LOTTO G Visura 272 sub 19
Allegato 41-LOTTO G visura 339
Allegato 42-LOTTO G Scheda 272 sub 19
Allegato 43-LOTTO H Visura 272 sub 18
Allegato 44-LOTTO H Visura 272 sub 9
Allegato 45-LOTTO H visura 340
Allegato 46-LOTTO H Scheda 272 sub 18
Allegato 47-LOTTO H Scheda 272 sub 9
Allegato 48-Elaborato Planimetrico
Allegato 49-Elenco subalterni
Allegato 50-Estratto di Mappa
Allegato 51-Progetto divisione in lotti

