

# TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## R.G.E. 349/2020

Creditore procedente: Credito Valtellinese S.p.A.

Giudice:

*Dott. Erminio Rizzi*

**ALLEGATO 1**

Elaborato peritale formato privacy

C.T.U.:

*Ing. Marco Cattaneo*



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### 0.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento, siti in San Giorgio di Lomellina (PV), in unico lotto di vendita, sono rappresentati dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

In maggiore dettaglio: un terreno agricolo, un fabbricato di civile abitazione, capannoni agricoli, con annessi depositi, manufatti, tettoie e sedime pertinenziali in proprietà esclusiva.

I beni risultano pignorati per la quota di proprietà di 1/1 al Sig. XXXXXXXXXXXXX.

### 0.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI PIGNORATI

L'esecutata, al momento del trasferimento dei beni oggetto di pignoramento di cui al più recente titolo di provenienza, dichiarava essere libera di stato.

### 0.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto di vendita gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, attualmente attive, ove non diversamente indicato:

**Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 20/05/2011 a firma di Notaio Paolo Tonalini ai nn. 16721/7720 di repertorio, iscritta il 25/05/2011 a Vigevano (PV) ai nn. 5151/961, a favore di XXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXX, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 810.000,00.

Importo capitale: euro 450.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita ai beni identificati con CF Fg 13 Part 292, CF Fg 13 Part 454 Sub 1, CF Fg 13 Part 454 Sub 2, CF Fg 13 Part 454 Sub 3, CT Fg 13 Part 288.

Iscrizione annotata a Vigevano il 13/10/2016 ai nn. 8345/1392 per rinegoziazione, atto Notaio Gianluca Catalano Rep. 72121/20338 del 13/09/2016. I beni pignorati di CF di cui al Fg 13 Part 292 Sub 1 e Sub 2, entrambi costituiti in data successiva all'iscrizione di ipoteca, derivano dal bene di CF di cui al Fg 13 Part 292 oggetto di iscrizione di ipoteca. I beni pignorati di CF di cui al Fg 13 Part 454 Sub (4) e 5, costituiti in data successiva all'iscrizione di ipoteca, derivano dal bene di CF di cui al Fg 13 Part 454, oggetto di iscrizione di ipoteca.

**Pignoramento** del 16/10/2020 a firma dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vigevano ai nn. 4084 di repertorio, trascritta il 12/11/2020 a Vigevano ai nn. 8276/5814, a favore di XXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXX, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La nota di trascrizione del pignoramento riporta quale pubblico ufficiale l'*Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vigevano*, sede soppressa ed accorpata al Tribunale di Pavia a far tempo da data antecedente a quella di trascrizione.

### 0.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Gli immobili pignorati sono giuridicamente liberi.

Alla data del sopralluogo i beni risultano nella detenzione dell'esecutata.

Il bene B e parte dei beni G risultano in uso all'esecutata e dal di lei compagno (di quest'ultimo non sono state rese disponibili le generalità).

Si segnala che la Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Vigevano riscontra un contratto di affitto stipulato in data 29.01.2016 risoltosi anticipatamente in data 17 giugno 2016, l'ufficio di Mortara non riscontra documenti ivi depositati, l'Ufficio di Pavia non ha dato risposta nonostante i solleciti.

### 0.5 DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

Riepilogo Valutazione di Mercato dei Corpi

ID	Descrizione	Consistenza	Consistenza accessori	Valore Intero	Valore diritto
A	Terreno agricolo	3.787,00	0,00	€ 14.958,65	€ 14.958,65
	Porzione "A" di				
B	fabbricato di civile abitazione	136,10	0,00	€ 40.828,50	€ 40.828,50



C	Porzione "B" di fabbricato di civile abitazione	143,61	0,00	€ 38.770,25	€ 38.770,25
D	Porzione "C" di fabbricato di civile abitazione	86,80	0,00	€ 13.020,00	€ 13.020,00
E	Porzione "D" di fabbricato di civile abitazione	25,64	0,00	€ 6.922,80	€ 6.922,80
F	Capannoni agricoli	3.938,15	0,00	€ 787.630,00	€ 787.630,00
G	Depositi, manufatti e tettoie agricoli	799,87	0,00	€ 63.989,60	€ 63.989,60
H	Sedime pertinenziale	8.140,00	0,00	€ 81.400,00	€ 81.400,00
I	Lastrici solari	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
J	Capannone agricolo	563,51	0,00	€ 112.702,00	€ 112.702,00
K	Lastrico solare	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
				<b>€ 1.160.227,20</b>	<b>€ 1.160.227,20</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 54.000,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.106.227,19**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 165.934,08**  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**  
Riduzione per arrotondamento: **€ 293,12**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 940.000,00**

#### 0.6 CRITICITA' VARIE

##### *Conformità catastale:*

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Lo stato dei luoghi presenta differenze sostanziali rispetto alla planimetria catastale della porzione "A" di casa di civile abitazione:

- Diversa distribuzione degli spazi interni (assenza di parete divisoria angolo cottura, presenza di mazzetta intermedia nel disimpegno del piano primo);
- Presenza di finestre al piano terra e piano primo e differente posizione delle aperture verso l'esterno;
- Assenza di manufatti accessori (baracche in legno, box prefabbricato in lamiera metallica, tettoia del piccolo manufatto in muratura).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Pratiche di aggiornamento catastale (Pregeo e Docfa).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica di aggiornamento planimetrie catastali (Docfa): **€ 4.000,00**
- Presentazione di pratica di aggiornamento mappe catastali (Pregeo): **€ 2.000,00**



Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg  
Questa situazione è riferita solamente al **Bene B**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Lo stato dei luoghi presenta differenze sostanziali rispetto alla planimetria catastale della porzione "A" di casa di civile abitazione:

- Assenza di manufatti (tettoia n. 3), cella frigorifera, manufatto controllo accessi/uscite;
- Diversa distribuzione degli spazi interni e differente configurazione delle aperture perimetrali (capannoni agricoli da n. 1 a n. 10);
- Assenza di parete divisoria nella porzione "C" del fabbricato di civile abitazione;
- Silos e relativi basamenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Pratiche di aggiornamento catastale (Pregeo e Docfa).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica di aggiornamento planimetrie catastali (Docfa): € 6.000,00
- Presentazione di pratica di aggiornamento mappe catastali (Pregeo):

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg € 2.000,00

Questa situazione è riferita solamente al **Bene D, E, F, G**

Non è possibile fornire un giudizio di conformità per inaccessibilità al bene.

Questa situazione è riferita solamente al **Bene J**.

*Conformità urbanistica:*

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Sono presenti fabbricati e manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo:

- Ampliamento ad un piano fuori terra, uso ufficio, porzione "D" del fabbricato di civile abitazione;
- Ampliamento ad un piano fuori terra, uso wc, della porzione "A" del fabbricato di civile abitazione;
- Realizzazione n. 2 baracche in legno uso ricovero attrezzi in aderenza al fabbricato di civile abitazione;
- Posa di box prefabbricato in lamiera metallica in prossimità al fabbricato di civile abitazione;
- Realizzazione di manufatto in muratura con tettoia in legno uso ripostiglio e lavanderia in prossimità al fabbricato di civile abitazione;
- Ampliamento ad un piano fuori terra, uso deposito/ripostiglio n. 4 e 5, dell'edificio antistante il fabbricato di civile abitazione;
- Realizzazione di tettoie da n. 1 a n. 6;
- Realizzazione di depositi/ripostigli n. 6 e n. 7;
- Manufatto uso cella frigorifera;
- Manufatto controllo accessi/uscite;
- Silos e relativi basamenti.

Sono presenti fabbricati realizzati in difformità di titolo abilitativo:

- Diversa distribuzione degli spazi interni della porzione "A" e "C" del fabbricato di civile abitazione;
- Diversa distribuzione degli spazi interni e differente configurazione delle aperture perimetrali capannoni agricoli da n. 5 a n. 9.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di pratica di compatibilità paesaggistica e successiva pratica in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica di compatibilità paesaggistica e successiva pratica edilizia in sanatoria: € 20.000,00
- Oneri, oblazioni e sanzioni di sanatoria: € 20.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 240 gg

NOTA BENE: La valutazione di sanabilità è stata eseguita ipotizzando l'esecuzione degli abusi in regime di vigenza dell'attuale strumento urbanistico. Questa situazione è riferita solamente ai **Beni B, D, E, F, G**

Non è possibile fornire un giudizio di conformità per inaccessibilità al bene. Questa situazione è riferita solamente al **Bene J**.

Il perito  
Ing. Marco Cattaneo





# TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 349/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Credito Valtellinese S.p.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Erminio Rizzi

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie - IFIR Piemonte S.r.l

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Marco Cattaneo**

CF:CTTMRC70T01G388B

con studio in PAVIA (PV) VIA ACHILLE GRANDI 15B/17

telefono: 0382422501

email: [ing.marcocattaneo@libero.it](mailto:ing.marcocattaneo@libero.it)

PEC: [marco.cattaneo@pec.ording.pv.it](mailto:marco.cattaneo@pec.ording.pv.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 349/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **terreno agricolo** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **3.787,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Il **terreno agricolo**, di forma rettangolare pressochè regolare con orografia pianeggiante, si presenta a prato incolto, in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 288 (catasto terreni), qualità/classe Semin Irrig, superficie 3787, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest in senso orario: Mapp. 454, Mapp. 292, Mapp. 454, Via pubblica Alberto Pavesi.  
Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

**B** **porzione "A" di fabbricato di civile abitazione** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **136,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono*



*state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Il vetusto fabbricato di civile abitazione, edificato in epoca remota (ante '67), è composto da n. 3 unità immobiliari: due unità abitative (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2) ed un'unità a servizio diretto dell'attività produttiva (CF Fg 13 Part 454 Sub 3).

La **porzione "A" di fabbricato di civile abitazione** (CF Fg 13 Part 454 Sub 1) è disposta su due piani fuori terra e presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito:

#### Abitazione

- al piano terra: ingresso, sala da pranzo, angolo cottura, vano sottoscala, soggiorno e piccolo wc;
- al piano primo: scala di accesso al piano primo, disimpegno, bagno, camera doppia e camera matrimoniale.

Le finiture e gli impianti risultano datati, di media qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il riscaldamento è di tipo tradizionale, autonomo, con caldaia murale a gas e radiatori. L'acqua calda sanitaria del bagno al piano primo viene prodotta tramite uno scaldacqua elettrico.

Il bene risulta attualmente utilizzato quale dimora dell'esecutata.

Sono altresì considerabili a servizio dell'abitazione alcuni vetusti manufatti accessori posti in adiacenza al fabbricato di civile abitazione:

- n. 2 piccole e fatiscenti baracche in legno uso ricovero attrezzi;
- n. 1 box prefabbricato in lamiera metallica uso ricovero attrezzi;
- n. 2 ripostigli vetusti e fatiscenti in muratura con tettoia in legno, rispettivamente uso ricovero attrezzi e lavanderia.

Si segnala che non è stato possibile eseguire il sopralluogo all'interno delle baracche in legno e del box in lamiera metallica in quanto gli accessi sono stati trovati sbarrati e le chiavi irreperibili. Considerata la situazione generale dei luoghi, la configurazione, la condizione e la destinazione d'uso dei beni, è stato ritenuto antieconomico e superfluo l'intervento del Custode Giudiziario.

Si segnala che in assenza di specifiche prove di laboratorio non è possibile identificare il materiale costitutivo delle lastre ondulate posate sulla copertura dei manufatti accessori. Può essere presumibile la presenza di fibrocemento nocivo (eternit).

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi

Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

**C** **porzione "B" di fabbricato di civile abitazione** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **143,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.



Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967..." in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Il vetusto fabbricato di civile abitazione, edificato in epoca remota (ante '67), è composto da n. 3 unità immobiliari: due unità abitative (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2) ed un'unità a servizio diretto dell'attività produttiva (CF Fg 13 Part 454 Sub 3).

La **porzione "B" di fabbricato di civile abitazione** (CF Fg 13 Part 454 Sub 2) è posizionata al piano primo, disposta su piano unico, risulta inutilizzata e presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito:

Abitazione

- scala esterna di accesso al piano primo, balcone, ingresso su disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera singola e camera matrimoniale;
- scala di accesso al piano sottotetto e locale sottotetto.

Le finiture e gli impianti risultano datati, di media qualità e in pessimo stato di conservazione.

Il riscaldamento è di tipo tradizionale, autonomo, con caldaia murale a gas e radiatori.

Si segnala che non è stato possibile eseguire il sopralluogo al piano sottotetto in quanto la scala d'accesso risulta pericolante.

Il bene risulta attualmente in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi

Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

**D** **porzione "C" di fabbricato di civile abitazione** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **86,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967..." in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Il vetusto fabbricato di civile abitazione, edificato in epoca remota (ante '67), è composto da n. 3 unità immobiliari: due unità abitative (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2) ed un'unità a servizio diretto dell'attività produttiva (CF Fg 13 Part 454 Sub 3).

La **porzione "C" di fabbricato di civile abitazione** (CF Fg 13 Part 454 Sub 3) condivide il medesimo identificativo catastale con la porzione "D" del fabbricato di civile abitazione, con alcuni capannoni



agricoli ed altri fabbricati e manufatti; è posizionata al piano terra, disposta su piano unico, si presenta in stato di abbandono e con le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito:

Attività produttiva - Depositi/ripostigli:

- n. 3 locali uso deposito/ripostiglio.

Le finiture e gli impianti risultano datati, di media qualità e in pessimo stato di conservazione.

I locali sono privi di impianto di riscaldamento.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi  
Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

**E** porzione "D" di fabbricato di civile abitazione a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **25,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);

- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);

- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Il vetusto fabbricato di civile abitazione, edificato in epoca remota (ante '67), è composto da n. 3 unità immobiliari: due unità abitative (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2) ed un'unità a servizio diretto dell'attività produttiva (CF Fg 13 Part 454 Sub 3).

La porzione "D" di fabbricato di civile abitazione (CF Fg 13 Part 454 Sub 3) condivide il medesimo identificativo catastale con la porzione "C" del fabbricato di civile abitazione, con alcuni capanni agricoli ed altri fabbricati e manufatti; è posizionata al piano terra in corpo separato ma aderente al fabbricato principale, disposta su piano unico, si presenta in disuso e con le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito:

Attività produttiva - Ufficio:

- locale singolo uso ufficio.

Le finiture e gli impianti risultano datati, di media qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il locale è dotato di riscaldamento.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi  
Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile



**F capannoni agricoli** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **3.938,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

I capannoni agricoli risultano edificati in epoca remota: dal n. 1 al n. 4 in data anteriore il 01/09/1967, il n. 5 e n. 6 nell'anno 1968, dal n. 7 al n. 9 nell'anno 1973.

I **nove capannoni agricoli** (CF Fg 13 Part 454 Sub 3) condividono il medesimo identificativo catastale con le porzioni "C" e "D" del fabbricato di civile abitazione ed altri fabbricati e manufatti; sono disposti su piano unico, si presentano in stato di abbandono e con le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito, comuni a tutti i singoli edifici:

Attività produttiva - Capannoni agricoli

nove capannoni agricoli (da n. 1 a n. 9) composti da:

- locale tecnico;
- ampio locale uso allevamento avicolo.

Le finiture e, ove presenti, gli impianti risultano datati, di media qualità e in pessimo stato di conservazione.

Sono presenti alcuni impianti elettromeccanici in disuso, propri dell'attività di allevamento avicolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi  
Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

**G depositi, manufatti e tettoie agricoli** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **799,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via



pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "...*le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Depositi, manufatti e tettoie agricoli risultano edificati in epoca remota.

i **depositi, manufatti e tettoie agricoli** (CF Fg 13 Part 454 Sub 3) condividono il medesimo identificativo catastale con le porzioni "C" e "D" del fabbricato di civile abitazione e con alcuni capannoni agricoli; si presentano fatiscenti, in stato di disuso ed abbandono e con le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito:

Attività produttiva - Depositi, manufatti e tettoie agricoli

- n. 5 depositi/ripostigli (di cui due a due piani fuori terra) contenuti nell'edificio antistante il fabbricato di civile abitazione;
- tettoia aperta n. 1 di collegamento tra l'edificio antistante il fabbricato di civile abitazione ed il capannone agricolo n. 1;
- n. 4 tettoie aperte a servizio dei capannoni agricoli da n. 2 a n. 6;
- n. 2 depositi/ripostigli a servizio dei capannoni agricoli da n. 2 a n. 9;
- n. 1 lunga tettoia n. 6;
- n. 9 silos a servizio dei capannoni da n. 2 a n. 9;
- n. 2 silos a servizio dei capannoni n. 1 e n. 10.

Si segnala inoltre la presenza di:

- n. 1 piccolo manufatto prefabbricato in legno per il controllo degli accessi/uscite mezzi;
- n. 1 manufatto prefabbricato ad uso cella frigorifera;
- n. 1 cisterna contenente GPL (Gas Propano Liquido).

Le finiture e, ove presenti, gli impianti risultano datati, di scarsa qualità e in pessimo stato di conservazione.

Si segnala che non è stato possibile eseguire il sopralluogo in parte dell'edificio antistante il fabbricato di civile abitazione in quanto risulta parzialmente pericolante.

Si segnala che in assenza di specifiche prove di laboratorio non è possibile identificare il materiale costitutivo delle lastre ondulate posate sulle coperture. Può essere presumibile la presenza di fibrocemento nocivo (eternit).

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi  
Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

**H** **sedime pertinenziale** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **8.140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni



pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Terreno pertinenziale - Bene Comune Non Censibile

Attività produttiva - Sedime pertinenziale comune a tutti i subalterni della Part 454

Si tratta del **terreno pertinenziale** comune ai fabbricati, depositi, manufatti e tettoie edificati sulla Part 454 di cui ai beni B, C, D, E, F, G, I.

I terreno si presenta in stato di pressochè totale stato di abbandono, ad eccezione della porzione antistante il fabbricato di civile abitazione.

Si segnala che il presente bene è identificato con il Sub 4 e non risulta in elenco all'interno dell'atto di pignoramento, ma trattasi di bene inscindibile ed indivisibile comune agli altri Subalterni della Part 454.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi  
Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

**I lastrici solari** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

I **lastrici solari** così accatastati rappresentano le coperture dei capannoni agricoli di cui al precedente bene F, che risultano edificati in epoca remota: dal n. 1 al n. 4 in data anteriore il 01/09/1967, il n. 5 e n. 6 nell'anno 1968, dal n. 7 al n. 9 nell'anno 1973.

Le coperture dei capannoni agricoli sono realizzate con tipica tipologia a capanna (doppia falda lineare inclinata e contrapposta) con lastre ondulate.

Si segnala che in assenza di specifiche prove di laboratorio non è possibile identificare il materiale costitutivo delle lastre ondulate. Può essere presumibile la presenza di fibrocemento nocivo (eternit).

I beni qui individuati non vengono inseriti nella stima, in quanto indivisibili dai capannoni agricoli e quindi già ricompresi nel valore stimato di cui al precedente bene F.



Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi  
Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

**J capannone agricolo** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **563,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Il capannone agricolo n. 10 risulta edificato nell'anno 1980.

Il **capannone agricolo n. 10** si dispone su piano unico, si presenta in stato di abbandono e con le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito:

Attività produttiva - Capannone agricolo con sedime pertinenziale

- un capannone agricolo (n. 10)

Si segnala che non è stato possibile eseguire il sopralluogo all'interno dell'immobile in quanto gli accessi sono stati trovati sbarrati e le chiavi irreperibili. Considerata la situazione generale dei luoghi, la configurazione, la condizione e la destinazione d'uso del bene, è stato ritenuto antieconomico e superfluo l'intervento del Custode Giudiziario.

Le strutture e le finiture esterne visibili risultano datate, di media qualità e in pessimo stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 292 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con il sedime pertinenziale, in senso orario: Part. 454 su tre lati, Part. 288.  
Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

**K lastrico solare** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni



pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Il **lastrico solare** così accatastato rappresenta la copertura del capannone agricolo n. 10 di cui al precedente bene J, che risulta edificato nell'anno 1980.

La copertura del capannone agricolo n. 10 è realizzata con tipica tipologia a capanna (doppia falda lineare inclinata e contrapposta) con lastre ondulate.

Si segnala che in assenza di specifiche prove di laboratorio non è possibile identificare il materiale costitutivo delle lastre ondulate. Può essere presumibile la presenza di fibrocemento nocivo (eternit).

Il bene qui individuato non viene inserito nella stima, in quanto indivisibile dal capannone agricolo e quindi già ricompreso nel valore stimato di cui al precedente bene J.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 292 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con il sedime pertinenziale, in senso orario: Part. 454 su tre lati, Part. 288.  
Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.620,68 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.106.227,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 940.000,00
Data della valutazione:	10/12/2021

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili pignorati sono giuridicamente liberi.

Alla data del sopralluogo i beni risultano nella detenzione dell'esecutata.

Il bene B e parte dei beni G risultano in uso all'esecutata e dal di lei compagno (di quest'ultimo non sono state rese disponibili le generalità).

Si segnala che la Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Vigevano riscontra un contratto di affitto stipulato in data 29.01.2016 risoltosi anticipatamente in data 17 giugno 2016, l'ufficio di Mortara non riscontra documenti ivi depositati, l'Ufficio di Pavia non ha dato risposta nonostante i solleciti.

Vedasi Allegato 11.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/05/2011 a firma di Notaio Paolo Tonalini ai nn. 16721/7720 di repertorio, iscritta il 25/05/2011 a Vigevano (PV) ai nn. 5151/961, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 810.000,00.

Importo capitale: euro 450.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita ai beni identificati con CF Fg 13 Part 292, CF Fg 13 Part 454 Sub 1, CF Fg 13 Part 454 Sub 2, CF Fg 13 Part 454 Sub 3, CT Fg 13 Part 288.

Iscrizione annotata a Vigevano il 13/10/2016 ai nn. 8345/1392 per rinegoziazione, atto Notaio Gianluca Catalano Rep. 72121/20338 del 13/09/2016. I beni pignorati di CF di cui al Fg 13 Part 292 Sub 1 e Sub 2, entrambi costituiti in data successiva all'iscrizione di ipoteca, derivano dal bene di CF di cui al Fg 13 Part 292 oggetto di iscrizione di ipoteca. I beni pignorati di CF di cui al Fg 13 Part 454 Sub (4) e 5, costituiti in data successiva all'iscrizione di ipoteca, derivano dal bene di CF di cui al Fg 13 Part 454, oggetto di iscrizione di ipoteca.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento** del 16/10/2020 a firma dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vigevano ai nn. 4084 di repertorio, trascritta il 12/11/2020 a Vigevano ai nn. 8276/5814, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La nota di trascrizione del pignoramento riporta quale pubblico ufficiale l'*Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vigevano*, sede soppressa ed accorpata al Tribunale di Pavia a far tempo da data antecedente a quella di trascrizione.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala l'assenza dell'accettazione tacita di eredità per il passaggio testamentario di eredità tra il



[REDACTED]  
del 19/07/1978, proprietari dei beni ante ventennio.

Tale passaggio di proprietà è certamente relativo al bene di cui al CT Fg13 Part 288 e presumibilmente ad altri beni pignorati.

Vedasi Allegato 10.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2011), con atto stipulato il 20/05/2011 a firma di Tonalini Paolo ai nn. 16720/7719 di repertorio, registrato il 23/05/2011 a Stradella ai nn. 1141 Serie 1T, trascritto il 25/05/2011 a Vigevano ai nn. 5148/3353.

Il titolo è riferito solamente a CF Fg 13 Part 292, CF Fg 13 Part 454 Sub 1, CF Fg 13 Part 454 Sub 2, CF Fg 13 Part 454 Sub 3, CT Fg 13 Part 288.

I beni di CF di cui al Fg 13 Part 292 Sub 1 e Fg 13 Part 292 Sub 2, derivano dal bene di CF di cui al Fg 13 Part 292. I beni di CF di cui al Fg 13 Part 454 Sub 4 e 5, derivano dal bene di CF di cui al Fg 13 Part 454.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 4/8 (da ante ventennio fino al 20/05/2001).

[REDACTED] 13 Part 288 ed a CF con Fg 13 Part 292: Il 19/12/1995 con la morte della [REDACTED] cessione legittima (registrata a Mortara (PV) il 30/06/1997 al n. 50 vol. 577 e trascritta a Vigevano (PV) il 28/12/2002 ai nn. 13263/8873) acquisisce la proprietà della quota di 1/8 dei beni. Il 21/11/2001 con la morte del p [REDACTED] legittima (registrata a Mortara (PV) il 21/05/2002 al n. 29 vol. 605 e trascritta a Vigevano (PV) il 11/03/2003 ai nn. 2785/2022) e successiva dichiarazione di successione modificativa registrata a Mortara (PV) il 21/04/2001 al n. 349 vol. 9990 acquisisce la proprietà della ulteriore [REDACTED]

[REDACTED] Mortara (PV) il 21/04/2001 al n. 349 vol. 9990 acquisisce la proprietà della quota di 1/2 dei beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 3/8 (da ante ventennio fino al 20/05/2011).

Beni identificati a CT con Fg 13 Part 288 ed a CF con Fg 13 Part 292: Con atto di compravendita del 06/05/1979 notaio Gian Rocco Mantica Rep. 8683/3286 (registrato a Mede (PV) il 22/05/1979 al n. 652 vol. 1 e trascritto a Vigevano (PV) 01/16/1979 ai nn. 2396/2652) acquisisce la proprietà della quota di 1/4 dei beni. Il 29/11/1979 con la morte del [REDACTED] successione legittima (registrata a Mortara (PV) il 29/05/1980 al n. 37 vol. 498 e (nuovamente) registrata a Mortara il 11/09/1980 al n. 75 vol. 411) acquisisce la proprietà della ulteriore quota di 1/8 dei beni. Beni identificati a CT con Fg 13 Part 454 Sub 1, 2 e 3: Il 29/11/1979 con la morte del mar [REDACTED] successione legittima (registrata a Mortara (PV) il 29/05/1980 al n. 37 vol. 498 e (nuovamente) registrata a Mortara il 11/09/1980 al n. 75 vol. 411) acquisisce la proprietà della quota di 1/4 dei beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/8 (da ante ventennio fino al 20/05/2011).

Beni identificati a CT con Fg 13 Part 288 ed a CF con Fg 13 Part 292: Il 29/11/1979 con la morte del [REDACTED] r successione legittima (registrata a Mortara (PV) il 29/05/1980 al n. 37 vol. 498 e [REDACTED] ta a Mortara il 11/09/1980 al n. 75 vol. 411) acquisisce la proprietà della quota di 1/8 dei beni. Beni identificati a CT con Fg 13 Part 454 Sub 1, 2 e 3: Il 29/11/1979 con la morte del [REDACTED] r successione legittima (registrata a Mortara (PV) il 29/05/1980 al n. 37 vol. 498 e [REDACTED] ata a Mortara il 11/09/1980 al n. 75 vol. 411) acquisisce la proprietà della quota di 1/4 dei beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



per la quota di 3/8 (dal 19/12/1995 fino al 21/11/2001).

Beni identificati a CT con Fg 13 Part 288 ed a CF con Fg 13 Part 292: Con atto di compravendita del 06/05/1979 notaio Gian Rocco Mantica Rep. 8683/3286 (registrato a Mede (PV) il 22/05/1979 al n. 652 vol. 1 e trascritto a Vigevano (PV) 01/16/1979 ai nn. 3396/2652) acquisisce la proprietà della quota di 1/4 dei beni. Il 19/12/1995 con la morte de [REDACTED] b (PV) il 28/12/2002 ai nn. 13263/8873) acquisisce la proprietà della ulteriore quota di 1/8 dei beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 12/1968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di due capannoni agricoli ad uso avicolo, presentata il 03/12/1968 con il n. 2450 di protocollo, rilasciata il 04/12/1968 con il n. 2463 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di beni pignorati di cui al CF Fg 13 Part 454 Sub 3.

Licenza edilizia **N. 21/1973**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di nr. 3 capannoni agricoli ad uso avicolo. Muro di cinta a delimitazione della proprietà., presentata il 03/05/1973 con il n. n/d di protocollo, rilasciata il 24/05/1973 con il n. 1217 di protocollo, agibilità del 19/06/1975 con il n. 1503 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di beni pignorati di cui al CF Fg 13 Part 454 Sub 3

Concessione edilizia **N. 26/1980**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di capannone, presentata il 04/04/1980 con il n. 740 di protocollo, rilasciata il 21/07/1980 con il n. n/d di protocollo, agibilità del 20/02/1990 con il n. n/d di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni pignorati di cui al CF Fg 13 Part 292 Sub 1, 2

Concessione edilizia **N. 44/1980**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lavori di recinzione di sedie di terreno, presentata il 13/08/1980 con il n. 1805 di protocollo, rilasciata il 18/11/1980 con il n. n/d di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni pignorati di cui al CT Fg 13 Part 288, 292 Sub 1, 2

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona E1 - Agricola normale. Vedasi Allegato 6

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Lo stato dei luoghi presenta differenze sostanziali rispetto alla planimetria catastale della porzione "A" di casa di civile abitazione:

- Diversa distribuzione degli spazi interni (assenza di parete divisoria angolo cottura, presenza di mazzetta intermedia nel disimpegno del piano primo);
- Presenza di finestre al piano terra e piano primo e differente posizione delle aperture verso l'esterno;
- Assenza di manufatti accessori (baracche in legno, box prefabbricato in lamiera metallica, tettoia del



piccolo manufatto in muratura).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratiche di aggiornamento catastale (Pregeo e Docfa)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento planimetrie catastali (Docfa): €4.000,00
- Pratica di aggiornamento mappe catastali (Pregeo): €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

Questa situazione è riferita solamente al **Bene B**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente al **Bene C**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Lo stato dei luoghi presenta differenze sostanziali rispetto alle planimetrie catastali:

- Assenza di manufatti (tettoia n. 3), cella frigorifera, manufatto controllo accessi/uscite;
- Diversa distribuzione degli spazi interni e differente configurazione delle aperture perimetrali (capannoni agricoli da n. 1 a n. 10);
- Assenza di parete divisoria nella porzione "C" del fabbricato di civile abitazione;
- Silos e relativi basamenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratiche di aggiornamento catastale (Pregeo e Docfa)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di aggiornamento planimetrie catastali: €6.000,00
- Pratica di aggiornamento mappe catastali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

Questa situazione è riferita solamente ai **Beni D, E, F, G**

**CRITICITÀ: ALTA**

Non è possibile fornire un giudizio di conformità per inaccessibilità al bene

Questa situazione è riferita solamente al **Bene J**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Sono presenti fabbricati e manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo:

- Ampliamento ad un piano fuori terra, uso ufficio, porzione "D" del fabbricato di civile abitazione;
- Ampliamento ad un piano fuori terra, uso wc, della porzione "A" del fabbricato di civile abitazione;
- Realizzazione n. 2 baracche in legno uso ricovero attrezzi in aderenza al fabbricato di civile abitazione;
- Posa di box prefabbricato in lamiera metallica in prossimità al fabbricato di civile abitazione;
- Realizzazione di manufatto in muratura con tettoia in legno uso ripostiglio e lavanderia in prossimità



al fabbricato di civile abitazione;

- Ampliamento ad un piano fuori terra, uso deposito/ripostiglio n. 4 e 5, dell'edificio antistante il fabbricato di civile abitazione;
- Realizzazione di tettoie da n. 1 a n. 6;
- Realizzazione di depositi/ripostigli n. 6 e n. 7;
- Manufatto uso cella frigorifera;
- Manufatto controllo accessi/uscite;
- Silos e relativi basamenti.

Sono presenti fabbricati realizzati in difformità di titolo abilitativo:

- Diversa distribuzione degli spazi interni della porzione "A" e "C" del fabbricato di civile abitazione;
- Diversa distribuzione degli spazi interni e differente configurazione delle aperture perimetrali capannoni agricoli da n. 5 a n. 9.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di pratica di compatibilità paesaggistica e successiva pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di compatibilità paesaggistica e successiva pratica edilizia in sanatoria: €20.000,00
- Oneri, oblazioni e sanzioni di sanatoria: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 240 gg

NOTA BENE: La valutazione di sanabilità è stata eseguita ipotizzando l'esecuzione degli abusi in regime di vigenza dell'attuale strumento urbanistico.

Questa situazione è riferita solamente ai **Beni B, D, E, F, G**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente al **Bene C**

**CRITICITÀ: ALTA**

Non è possibile fornire un giudizio di conformità per inaccessibilità al bene

Questa situazione è riferita solamente al **Bene J**

BENI IN SAN GIORGIO DI LOMELLINA VIA ALBERTO PAVESI - CASCINA CESARINA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **3.787,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);



- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);

- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967..." in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Il **terreno agricolo**, di forma rettangolare pressochè regolare con orografia pianeggiante, si presenta a prato incolto, in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 288 (catasto terreni), qualita/classe Semin Irrig, superficie 3787, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest in senso orario: Mapp. 454, Mapp. 292, Mapp. 454, Via pubblica Alberto Pavesi.  
Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tromello, Mortara, Mede). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
stato di manutenzione generale:	pessimo	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	3.787,00	x	100 %	=	3.787,00
<b>Totale:</b>	<b>3.787,00</b>				<b>3.787,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima eseguita in base ai valori agricoli medi della provincia di Pavia, ultima annualità disponibile (2018), Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 24/01/2018. Pubblicazione BUR n. 6 del 07/02/2018.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.787,00 x 3,95 = **14.958,65**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.958,65**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.958,65**

BENI IN SAN GIORGIO DI LOMELLINA VIA ALBERTO PAVESI - CASCINA CESARINA

**PORZIONE "A" DI FABBRICATO DI CIVILE  
ABITAZIONE**

DI CUI AL PUNTO B

**porzione "A" di fabbricato di civile abitazione** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **136,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967..." in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Il vetusto fabbricato di civile abitazione, edificato in epoca remota (ante '67), è composto da n. 3 unità immobiliari: due unità abitative (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2) ed un'unità a servizio diretto dell'attività produttiva (CF Fg 13 Part 454 Sub 3).

La **porzione "A" di fabbricato di civile abitazione** (CF Fg 13 Part 454 Sub 1) è disposta su due piani fuori terra e presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito:

Abitazione

- al piano terra: ingresso, sala da pranzo, angolo cottura, vano sottoscala, soggiorno e piccolo wc;
- al piano primo: scala di accesso al piano primo, disimpegno, bagno, camera doppia e camera matrimoniale.

Le finiture e gli impianti risultano datati, di media qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il riscaldamento è di tipo tradizionale, autonomo, con caldaia murale a gas e radiatori. L'acqua calda



santiaria del bagno al piano primo viene prodotta tramite uno scaldacqua elettrico.

Il bene risulta attualmente utilizzato quale dimora dell'esecutata.

Sono altresì considerabili a servizio dell'abitazione alcuni vetusti manufatti accessori posti in adiacenza al fabbricato di civile abitazione:

- n. 2 piccole e fatiscenti baracche in legno uso ricovero attrezzi;
- n. 1 box prefabbricato in lamiera metallica uso ricovero attrezzi;
- n. 2 ripostigli vetusti e fatiscenti in muratura con tettoia in legno, rispettivamente uso ricovero attrezzi e lavanderia.

Si segnala che non è stato possibile eseguire il sopralluogo all'interno delle baracche in legno e del box in lamiera metallica in quanto gli accessi sono stati trovati sbarrati e le chiavi irreperibili. Considerata la situazione generale dei luoghi, la configurazione, la condizione e la destinazione d'uso dei beni, è stato ritenuto antieconomico e superfluo l'intervento del Custode Giudiziario.

Si segnala che in assenza di specifiche prove di laboratorio non è possibile identificare il materiale costitutivo delle lastre ondulate posate sulla copertura dei manufatti accessori. Può essere presumibile la presenza di fibrocemento nocivo (eternit).

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi

Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tromello, Mortara, Mede). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Porzione "A" di fabbricato di civile abitazione - PT - Ingresso	1,69	x	100 %	=	1,69



Porzione "A" di fabbricato di civile abitazione - PT - Sala da pranzo	23,12	x	100 %	=	23,12
Porzione "A" di fabbricato di civile abitazione - PT - Angolo cottura	9,77	x	100 %	=	9,77
Porzione "A" di fabbricato di civile abitazione - PT - Vano sottoscala	5,35	x	100 %	=	5,35
Porzione "A" di fabbricato di civile abitazione - PT - Soggiorno	19,88	x	100 %	=	19,88
Porzione "A" di fabbricato di civile abitazione - PT - Bagno	2,98	x	100 %	=	2,98
Porzione "A" di fabbricato di civile abitazione - P1 - Scala	5,35	x	100 %	=	5,35
Porzione "A" di fabbricato di civile abitazione - P1 - Disimpegno	4,93	x	100 %	=	4,93
Porzione "A" di fabbricato di civile abitazione - P1 - Bagno	6,89	x	100 %	=	6,89
Porzione "A" di fabbricato di civile abitazione - P1 - Camera doppia	20,16	x	100 %	=	20,16
Porzione "A" di fabbricato di civile abitazione - P1 - Camera matrimoniale	20,94	x	100 %	=	20,94
Manufatto accessorio - Baracca in legno uso ricovero attrezzi n. 1	6,00	x	25 %	=	1,50
Manufatto accessorio - Baracca in legno uso ricovero attrezzi n. 2	10,00	x	25 %	=	2,50
Manufatto accessorio - Box prefabbricato in lamiera metallica uso ricovero attrezzi	12,67	x	25 %	=	3,17
Manufatto accessorio - Ripostiglio in muratura uso ricovero attrezzi	16,48	x	25 %	=	4,12



Manufatto accessorio - Ripostiglio in muratura uso lavanderia	9,81	x	25 %	=	2,45
Manufatto accessorio - Tettoia lavanderia	5,18	x	25 %	=	1,30
<b>Totale:</b>	<b>181,20</b>				<b>136,09</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima eseguita mediante valutazione discrezionale del CTU in base ai valori immobiliari medi della provincia di Pavia, ultima annualità disponibile (1° sem 2021), Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e ultima annualità disponibile (2019/2020) borsino immobiliare F.I.M.A.A. Pavia.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,10 x 300,00 = **40.828,50**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.828,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.828,50**

BENI IN SAN GIORGIO DI LOMELLINA VIA ALBERTO PAVESI - CASCINA CESARINA

## PORZIONE "B" DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO C

**porzione "B" di fabbricato di civile abitazione** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **143,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2, Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott.



Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967..." in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Il vetusto fabbricato di civile abitazione, edificato in epoca remota (ante '67), è composto da n. 3 unità immobiliari: due unità abitative (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2) ed un'unità a servizio diretto dell'attività produttiva (CF Fg 13 Part 454 Sub 3).

La **porzione "B" di fabbricato di civile abitazione** (CF Fg 13 Part 454 Sub 2) è posizionata al piano primo, disposta su piano unico, risulta inutilizzata e presenta le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito:

#### Abitazione

- scala esterna di accesso al piano primo, balcone, ingresso su disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera singola e camera matrimoniale;

- scala di accesso al piano sottotetto e locale sottotetto.

Le finiture e gli impianti risultano datati, di media qualità e in pessimo stato di conservazione.

Il riscaldamento è di tipo tradizionale, autonomo, con caldaia murale a gas e radiatori.

Si segnala che non è stato possibile eseguire il sopralluogo al piano sottotetto in quanto la scala d'accesso risulta pericolante.

Il bene risulta attualmente in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi

Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tromello, Mortara, Mede). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione "B" di fabbricato di civile abitazione - P1 - Scala esterna	5,34	x	50 %	=	2,67
Porzione "B" di fabbricato di civile abitazione - P1 - Ballatoio/balcone	5,31	x	50 %	=	2,66
Porzione "B" di fabbricato di civile abitazione - P1 - Disimpegno	8,94	x	100 %	=	8,94
Porzione "B" di fabbricato di civile abitazione - P1 - Cucina	11,90	x	100 %	=	11,90
Porzione "B" di fabbricato di civile abitazione - P1 - Soggiorno	22,48	x	100 %	=	22,48
Porzione "B" di fabbricato di civile abitazione - P1 - Bagno	11,60	x	100 %	=	11,60
Porzione "B" di fabbricato di civile abitazione - P1 - Camera Singola	12,88	x	100 %	=	12,88
Porzione "B" di fabbricato di civile abitazione - P1 - Camera Matrimoniale	19,52	x	100 %	=	19,52
Porzione "B" di fabbricato di civile abitazione - P1 - Scala Sottotetto	7,18	x	33 %	=	2,37
Porzione "B" di fabbricato di civile abitazione - Locale di sottotetto	147,27	x	33 %	=	48,60
<b>Totale:</b>	<b>252,42</b>				<b>143,61</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima eseguita mediante valutazione discrezionale del CTU in base ai valori immobiliari medi della provincia di Pavia, ultima annualità disponibile (1° sem 2021), Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e ultima annualità disponibile (2019/2020) borsino immobiliare F.I.M.A.A. Pavia.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 143,61 x 270,00 = **38.775,65**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.775,65**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.775,65**

BENI IN SAN GIORGIO DI LOMELLINA VIA ALBERTO PAVESI - CASCINA CESARINA

## PORZIONE "C" DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO D

**porzione "C" di fabbricato di civile abitazione** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **86,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Il vestusto fabbricato di civile abitazione, edificato in epoca remota (ante '67), è composto da n. 3 unità immobiliari: due unità abitative (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2) ed un'unità a servizio diretto dell'attività produttiva (CF Fg 13 Part 454 Sub 3).

La **porzione "C" di fabbricato di civile abitazione** (CF Fg 13 Part 454 Sub 3) condivide il medesimo identificativo catastale con la porzione "D" del fabbricato di civile abitazione, con alcuni capannoni agricoli ed altri fabbricati e manufatti; è posizionata al piano terra, disposta su piano unico, si presenta in stato di abbandono e con le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito:

Attività produttiva - Depositi/ripostigli:

- n. 3 locali uso deposito/ripostiglio.

Le finiture e gli impianti risultano datati, di media qualità e in pessimo stato di conservazione.

I locali sono privi di impianto di riscaldamento.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi



Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tromello, Mortara, Mede). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione "C" di fabbricato di civile abitazione - PT - Locale uso deposito/ripostiglio 8	33,88	x	100 %	=	33,88
Porzione "C" di fabbricato di civile abitazione - PT - Locale uso deposito/ripostiglio 9	33,18	x	100 %	=	33,18
Porzione "C" di fabbricato di civile abitazione - PT - Locale uso deposito/ripostiglio 10	19,74	x	100 %	=	19,74
<b>Totale:</b>	<b>86,80</b>				<b>86,80</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima eseguita mediante valutazione discrezionale del CTU in base ai valori immobiliari medi della provincia di Pavia, ultima annualità disponibile (1° sem 2021), Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e ultima annualità disponibile (2019/2020) borsino immobiliare F.I.M.A.A. Pavia.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,80 x 150,00 = 13.020,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 13.020,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.020,00

BENI IN SAN GIORGIO DI LOMELLINA VIA ALBERTO PAVESI - CASCINA CESARINA

**PORZIONE "D" DI FABBRICATO DI CIVILE  
ABITAZIONE**

DI CUI AL PUNTO E

**porzione "D" di fabbricato di civile abitazione** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **25,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Il vetusto fabbricato di civile abitazione, edificato in epoca remota (ante '67), è composto da n. 3 unità immobiliari: due unità abitative (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2) ed un'unità a servizio diretto dell'attività produttiva (CF Fg 13 Part 454 Sub 3).

La **porzione "D" di fabbricato di civile abitazione** (CF Fg 13 Part 454 Sub 3) condivide il medesimo identificativo catastale con la porzione "C" del fabbricato di civile abitazione, con alcuni capanni agricoli ed altri fabbricati e manufatti; è posizionata al piano terra in corpo separato ma aderente al fabbricato principale, disposta su piano unico, si presenta in disuso e con le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito:

Attività produttiva - Ufficio:

- locale singolo uso ufficio.

Le finiture e gli impianti risultano datati, di media qualità e in mediocre stato di conservazione.

Il locale è dotato di riscaldamento.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario:



Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi  
Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tromello, Mortara, Mede). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione "D" di fabbricato di civile abitazione - PT - Locale uso ufficio	25,64	x	100 %	=	25,64
<b>Totale:</b>	<b>25,64</b>				<b>25,64</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima eseguita mediante valutazione discrezionale del CTU in base ai valori immobiliari medi della provincia di Pavia, ultima annualità disponibile (1° sem 2021), Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e ultima annualità disponibile (2019/2020) borsino immobiliare F.I.M.A.A. Pavia.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,64 x 270,00 = **6.922,80**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **6.922,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **6.922,80**

BENI IN SAN GIORGIO DI LOMELLINA VIA ALBERTO PAVESI - CASCINA CESARINA

## CAPANNONI AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO F

**capannoni agricoli** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **3.938,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);

- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);

- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

I capannoni agricoli risultano edificati in epoca remota: dal n. 1 al n. 4 in data anteriore il 01/09/1967, il n. 5 e n. 6 nell'anno 1968, dal n. 7 al n. 9 nell'anno 1973.

**I nove capannoni agricoli** (CF Fg 13 Part 454 Sub 3) condividono il medesimo identificativo catastale con le porzioni "C" e "D" del fabbricato di civile abitazione ed altri fabbricati e manufatti; sono disposti su piano unico, si presentano in stato di abbandono e con le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito, comuni a tutti i singoli edifici:

### Attività produttiva - Capannoni agricoli

nove capannoni agricoli (da n. 1 a n. 9) composti da:

- locale tecnico;

- ampio locale uso allevamento avicolo.

Le finiture e, ove presenti, gli impianti risultano datati, di media qualità e in pessimo stato di conservazione.

Sono presenti alcuni impianti elettromeccanici in disuso, propri dell'attività di allevamento avicolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi  
Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tromello, Mortara, Mede). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone agricolo n. 1	556,58	x	100 %	=	556,58
Capannone agricolo n. 2	427,04	x	100 %	=	427,04
Capannone agricolo n. 3	426,97	x	100 %	=	426,97
Capannone agricolo n. 4	415,95	x	100 %	=	415,95
Capannone agricolo n. 5	460,01	x	100 %	=	460,01
Capannone agricolo n. 6	421,58	x	100 %	=	421,58
Capannone agricolo n. 7	411,34	x	100 %	=	411,34
Capannone agricolo n. 8	408,64	x	100 %	=	408,64
Capannone agricolo n. 9	410,04	x	100 %	=	410,04
<b>Totale:</b>	<b>3.938,15</b>				<b>3.938,15</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima eseguita mediante valutazione discrezionale del CTU in base ai valori immobiliari medi della provincia di Pavia, ultima annualità disponibile (1° sem 2021), Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e ultima annualità disponibile (2019/2020) borsino immobiliare F.I.M.A.A. Pavia.



Trattasi di beni pertinenti ad attività agricola con orientamento produttivo. In assenza di specifici riferimenti inerenti l'attività individuata, si utilizza il valore di riferimento *produttivo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.938,15 x 200,00 = **787.630,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 787.630,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 787.630,00**

BENI IN SAN GIORGIO DI LOMELLINA VIA ALBERTO PAVESI - CASCINA CESARINA

## DEPOSITI, MANUFATTI E TETTOIE AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO G

**depositi, manufatti e tettoie agricoli** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **799,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Deposit, manufatti e tettoie agricoli risultano edificati in epoca remota.

i **depositi, manufatti e tettoie agricoli** (CF Fg 13 Part 454 Sub 3) condividono il medesimo identificativo catastale con le porzioni "C" e "D" del fabbricato di civile abitazione e con alcuni capannoni agricoli; si presentano fatiscenti, in stato di disuso ed abbandono e con le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito:

### Attività produttiva - Depositi, manufatti e tettoie agricoli

- n. 5 depositi/ripostigli (di cui due a due piani fuori terra) contenuti nell'edificio antistante il fabbricato di civile abitazione;
- tettoia aperta n. 1 di collegamento tra l'edificio antistante il fabbricato di civile abitazione ed il capannone agricolo n. 1;
- n. 4 tettoie aperte a servizio dei capannoni agricoli da n. 2 a n. 6;
- n. 2 depositi/ripostigli a servizio dei capannoni agricoli da n. 2 a n. 9;
- n. 1 lunga tettoia n. 6;
- n. 9 silos a servizio dei capannoni da n. 2 a n. 9;



- n. 2 silos a servizio dei capannoni n. 1 e n. 10.

Si segnala inoltre la presenza di:

- n. 1 piccolo manufatto prefabbricato in legno per il controllo degli accessi/uscite mezzi;
- n. 1 manufatto prefabbricato ad uso cella frigorifera;
- n. 1 cisterna contenente GPL (Gas Propano Liquido).

Le finiture e, ove presenti, gli impianti risultano datati, di scarsa qualità e in pessimo stato di conservazione.

Si segnala che non è stato possibile eseguire il sopralluogo in parte dell'edificio antistante il fabbricato di civile abitazione in quanto risulta parzialmente pericolante.

Si segnala che in assenza di specifiche prove di laboratorio non è possibile identificare il materiale costitutivo delle lastre ondulate posate sulle coperture. Può essere presumibile la presenza di fibrocemento nocivo (eternit).

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi  
Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tromello, Mortara, Mede). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Depositi, ripostigli e tettoie aperte - Tettoia n. 1	74,72	x	100 %	=	74,72
Depositi, ripostigli e tettoie aperte - Tettoia n. 2	31,24	x	100 %	=	31,24



Depositi, ripostigli e tettoie aperte - Tettoia n. 3	16,00	x	100 %	=	16,00
Depositi, ripostigli e tettoie aperte - Tettoia n. 4	44,84	x	100 %	=	44,84
Depositi, ripostigli e tettoie aperte - Tettoia n. 5	51,89	x	100 %	=	51,89
Edificio antistante il fabbricato di civile abitazione - Deposito/ripostiglio n. 1	42,76	x	100 %	=	42,76
Edificio antistante il fabbricato di civile abitazione - Deposito/ripostiglio n. 2 - PT	34,12	x	100 %	=	34,12
Edificio antistante il fabbricato di civile abitazione - Deposito/ripostiglio n. 2 - P1	35,66	x	100 %	=	35,66
Edificio antistante il fabbricato di civile abitazione - Deposito/ripostiglio n. 3 - PT	32,91	x	100 %	=	32,91
Edificio antistante il fabbricato di civile abitazione - Deposito/ripostiglio n. 3 - P1	34,44	x	100 %	=	34,44
Edificio antistante il fabbricato di civile abitazione - Deposito/ripostiglio n. 4	50,51	x	100 %	=	50,51
Edificio antistante il fabbricato di civile abitazione - Deposito/ripostiglio n. 5	26,51	x	100 %	=	26,51
Deposito/ripostiglio n. 6 (PT e P1) - a servizio capannoni	38,32	x	100 %	=	38,32
Deposito/ripostiglio n. 7 - a servizio capannoni	20,55	x	100 %	=	20,55
Lunga tettoia n. 6	265,40	x	100 %	=	265,40
<b>Totale:</b>	<b>799,87</b>				<b>799,87</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima eseguita mediante valutazione discrezionale del CTU in base ai valori immobiliari medi della provincia di Pavia, ultima annualità disponibile (1° sem 2021), Osservatorio del Mercato Immobiliare



dell'Agenzia delle Entrate e ultima annualità disponibile (2019/2020) borsino immobiliare F.I.M.A.A. Pavia.

Trattasi di beni pertinenti ad attività agricola con orientamento produttivo. In assenza di specifici riferimenti inerenti l'attività individuata, si utilizza il valore di riferimento produttivo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 799,87 x 80,00 = **63.989,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.989,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 63.989,60**

BENI IN SAN GIORGIO DI LOMELLINA VIA ALBERTO PAVESI - CASCINA CESARINA

## SEDIME PERTINENZIALE

DI CUI AL PUNTO H

**sedime pertinenziale** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **8.140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Terreno pertinenziale - Bene Comune Non Censibile

Attività produttiva - Sedime pertinenziale comune a tutti i subalterni della Part 454

Si tratta del **terreno pertinenziale** comune ai fabbricati, depositi, manufatti e tettoie edificati sulla Part 454 di cui ai beni B, C, D, E, F, G, I.

I terreno si presenta in stato di pressochè totale stato di abbandono, ad eccezione della porzione antistante il fabbricato di civile abitazione.

Si segnala che il presente bene è identificato con il Sub 4 e non risulta in elenco all'interno dell'atto di pignoramento, ma trattasi di bene inscindibile ed indivisibile comune agli altri Subalterni della Part 454.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi

Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tromello, Mortara, Mede). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bene Comune Non Censibile - Area pertinenziale ai Subalterni della Part. 454	8.140,00	x	100 %	=	8.140,00
<b>Totale:</b>	<b>8.140,00</b>				<b>8.140,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima eseguita mediante valutazione discrezionale del CTU in base ai valori immobiliari medi della provincia di Pavia, ultima annualità disponibile (1° sem 2021), Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e ultima annualità disponibile (2019/2020) borsino immobiliare F.I.M.A.A. Pavia.

Trattasi di beni pertinenti ad attività agricola con orientamento produttivo. In assenza di specifici riferimenti inerenti l'attività individuata, si utilizza il valore di riferimento produttivo.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.140,00 x 10,00 = **81.400,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:



<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 81.400,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 81.400,00</b>

BENI IN SAN GIORGIO DI LOMELLINA VIA ALBERTO PAVESI - CASCINA CESARINA

## LASTRICI SOLARI

DI CUI AL PUNTO I

**lastrici solari** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

I **lastrici solari** così accatastati rappresentano le coperture dei capannoni agricoli di cui al precedente bene F, che risultano edificati in epoca remota: dal n. 1 al n. 4 in data anteriore il 01/09/1967, il n. 5 e n. 6 nell'anno 1968, dal n. 7 al n. 9 nell'anno 1973.

Le coperture dei capannoni agricoli sono realizzate con tipica tipologia a capanna (doppia falda lineare inclinata e contrapposta) con lastre ondulate.

Si segnala che in assenza di specifiche prove di laboratorio non è possibile identificare il materiale costitutivo delle lastre ondulate. Può essere presumibile la presenza di fibrocemento nocivo (eternit).

I beni qui individuati non vengono inseriti nella stima, in quanto indivisibili dai capannoni agricoli e quindi già ricompresi nel valore stimato di cui al precedente bene F.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 454 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi  
Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tromello, Mortara, Mede). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN SAN GIORGIO DI LOMELLINA VIA ALBERTO PAVESI - CASCINA CESARINA

## CAPANNONE AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

**capannone agricolo** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina, della superficie commerciale di **563,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Il capannone agricolo n. 10 risulta edificato nell'anno 1980.

Il **capannone agricolo n. 10** si dispone su piano unico, si presenta in stato di abbandono e con le seguenti destinazioni d'uso rilevate in sito:

### Attività produttiva - Capannone agricolo con sedime pertinenziale

- un capannone agricolo (n. 10)

Si segnala che non è stato possibile eseguire il sopralluogo all'interno dell'immobile in quanto gli accessi sono stati trovati sbarrati e le chiavi irreperibili. Considerata la situazione generale dei luoghi, la configurazione, la condizione e la destinazione d'uso del bene, è stato ritenuto antieconomico e superfluo l'intervento del Custode Giudiziario.

Le strutture e le finiture esterne visibili risultano datate, di media qualità e in pessimo stato di conservazione.

Identificazione catastale:



- foglio 13 particella 292 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con il sedime pertinenziale, in senso orario: Part. 454 su tre lati, Part. 288.  
Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tromello, Mortara, Mede). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone agricolo n. 10	525,71	x	100 %	=	525,71
Area pertinenziale	756,00	x	5 %	=	37,80
<b>Totale:</b>	<b>1.281,71</b>				<b>563,51</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima eseguita mediante valutazione discrezionale del CTU in base ai valori immobiliari medi della provincia di Pavia, ultima annualità disponibile (1° sem 2021), Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e ultima annualità disponibile (2019/2020) borsino immobiliare F.I.M.A.A. Pavia.

Trattasi di beni pertinenti ad attività agricola con orientamento produttivo. In assenza di specifici riferimenti inerenti l'attività individuata, si utilizza il valore di riferimento produttivo.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 563,51 x 200,00 = **112.702,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **112.702,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **112.702,00**

BENI IN SAN GIORGIO DI LOMELLINA VIA ALBERTO PAVESI - CASCINA CESARINA

## LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO K

**lastrico solare** a SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto di vendita è rappresentato dai beni immobili in disuso di un'azienda agricola inattiva.

Si tratta di terreni, fabbricati e manufatti identificati come segue:

- un terreno agricolo (CT Fg 13 Part 288);
- un fabbricato di civile abitazione (ex casa padronale) disposto su due piani fuori terra, con alcuni manufatti accessori (CF Fg 13 Part 454 Sub 1 e 2);
- alcuni fabbricati fuori terra (capannoni agricoli, tettoie e depositi), manufatti (silos) e terreni pertinenziali, destinati all'attività agricola (CF Fg 13 Part 292 Sub 1 e 2 , Part 454 sub 3, 4 e 5).

L'accesso all'azienda avviene tramite due cancelli carrai: uno posto direttamente sulla via pubblica Alberto Pavesi, l'altro posto al termine di una strada sterrata in proprietà con innesto dalla via pubblica Alberto Pavesi.

Si segnala che, come testualmente riportato sull'atto di provenienza (compravendita a firma Dott. Paolo Tonalini del 20/05/2001 Rep. 16720/7719) "*...le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967...*" in relazione a parte dei fabbricati pignorati.

Il **lastrico solare** così accatastato rappresenta la copertura del capannone agricolo n. 10 di cui al precedente bene J, che risulta edificato nell'anno 1980.

La copertura del capannone agricolo n. 10 è realizzata con tipica tipologia a capanna (doppia falda lineare inclinata e contrapposta) con lastre ondulate.

Si segnala che in assenza di specifiche prove di laboratorio non è possibile identificare il materiale costitutivo delle lastre ondulate. Può essere presumibile la presenza di fibrocemento nocivo (eternit).

Il bene qui individuato non viene inserito nella stima, in quanto indivisibile dal capannone agricolo e quindi già ricompreso nel valore stimato di cui al precedente bene J.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 292 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con il sedime pertinenziale, in senso orario: Part. 454 su tre lati, Part. 288.

Le coerenze sono state desunte dall'estratto di mappa catastale disponibile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tromello, Mortara, Mede). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **0,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, ufficio del registro di Vigevano, Mortara, Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano, ufficio tecnico di San Giorgio di Lomellina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Archivio storico, Archivio Notarile, Valutazioni del CTU

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.787,00	0,00	14.958,65	14.958,65
B	porzione "A" di fabbricato di civile abitazione	136,10	0,00	40.828,50	40.828,50
C	porzione "B" di fabbricato di civile abitazione	143,61	0,00	38.775,65	38.775,65



D	porzione "C" di fabbricato di civile abitazione	86,80	0,00	13.020,00	13.020,00
E	porzione "D" di fabbricato di civile abitazione	25,64	0,00	6.922,80	6.922,80
F	capannoni agricoli	3.938,15	0,00	787.630,00	787.630,00
G	depositi, manufatti e tettoie agricoli	799,87	0,00	63.989,60	63.989,60
H	sedime pertinenziale	8.140,00	0,00	81.400,00	81.400,00
I	lastrici solari	0,00	0,00	0,00	0,00
J	capannone agricolo	563,51	0,00	112.702,00	112.702,00
K	lastrico solare	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>1.160.227,20 €</b>	<b>1.160.227,20 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 54.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.106.227,19**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 165.934,08**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 293,12**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 940.000,00**

data 10/12/2021



il tecnico incaricato  
Ing. Marco Cattaneo

