

# TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

## Esecuzione Immobiliare



Procedura n. **11/2020 R.G.**

**Giudice: Rocca Dott. Francesco**

**Custode: IVG Vigevano**

### **RAPPORTO DI STIMA:**

***Tecnico Incaricato: Farina Arch. Paolo Angelo***

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

*Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Pavia*

*Con studio in Dorno - via Cairoli, 11 - 27020*

*Telefono e fax: 0382.848571 - Cellulare:338.1398523*

*e-mail: arch.paolofarina@gmail.com*

*PEC: paoloangelo.farina@archiworldpec.it*

## CONCLUSIONI FINALI

### LOTTO UNICO

**Appezamenti di terreno a destinazione urbanistica: "PGT Vigente - PdR Tessuto delle Zone Agricole" e "PGT Vigente - PdS infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto" e "P.T.C. Parco Lombardo della Valle del Ticino - Zona Agricola Forestale a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno delle zone di iniziativa comunale orientata" siti in Comune di VIGEVANO -PV-, via Tommaso Edison Snc**

•

L'immobile del **lotto Unico** è identificato a **Catasto Terreni**:

Appezamenti di terreno siti in comune di Vigevano -PV- via Tommaso Edison snc									
Num.	Sez. Urb.	foglio	particella	ha are ca	Qualità	Cl.	Deduz.	R.D.	R.A.
1	-	13	10	01 11 28	Seminativo	6	A113	6,90	11,49
2	-	13	11	00 10 63	Seminativo	6	-	0,66	1,10
3	-	13	18	00 56 40	Seminativo	6	G12	3,50	5,83
4	-	13	19	00 04 58	Seminativo	6	-	0,28	0,47
5	-	13	20	00 57 86	Seminativo	6	G12	3,59	5,98
6	-	13	21	00 33 39	Seminativo	6	G12	2,07	3,45
7	-	13	24	00 74 38	Seminativo	6	-	4,61	7,68
8	-	13	26	00 70 05	Seminativo	6	-	4,34	7,24
9	-	13	66	00 91 60	Seminativo	6	A13	5,68	9,46
10	-	13	89	00 85 10	Seminativo	6	G12	5,27	8,79
11	-	13	90	00 05 54	Seminativo	6	-	0,34	0,57
12	-	13	108	01 58 30	Seminativo	6	A13	9,81	16,35
13	-	13	157	00 40 53	Seminativo	6	-	2,51	4,19
14	-	13	171	00 06 15	Seminativo	6	E12	0,38	0,64
15	-	13	172	00 02 04	Semin. Irrig.	5	E12	1,63	1,58
16	-	13	266	00 04 49	Bosco Misto	1	-	0,70	0,14
17	-	13	268	01 51 21	Prato Irrig.	U	G12	181,96	140,57
18	-	13	468	00 08 27	Seminativo	6	-	0,51	0,85
19	-	13	474	01 23 34	Seminativo	6	G12	7,64	12,74
20	-	13	476	00 00 17	Seminativo	6	G12	0,01	0,02

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

**€ 270.000,00**  
**(Euro duecentosettantamila/00)**

**Appezamenti di terreno siti in  
comune di VIGEVANO (PV) via Tommaso Edison, snc  
LOTTO UNICO**

**PREMESSA**

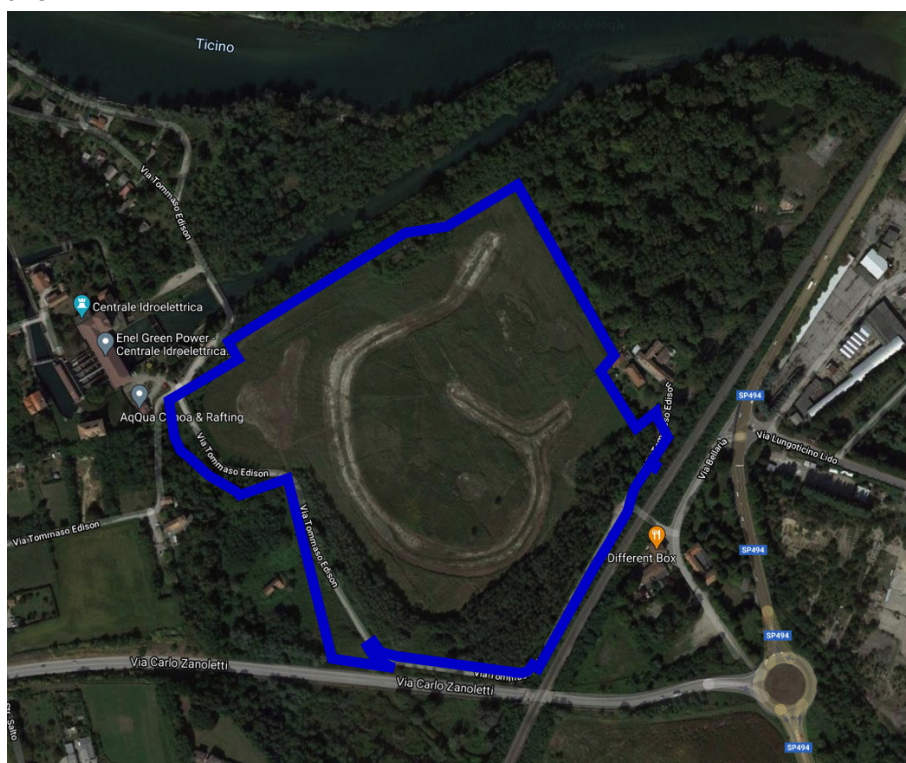
Il sottoscritto **FARINA Arch. PAOLO ANGELO** CF\_FRNPNG65D12F754E P.iva 01441360185 con studio in Dorno via Cairoli, 11 iscritto all' ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI settore "A" della provincia di Pavia al n. 705, in qualità di CTU e tecnico esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione **Dott. FRANCESCO ROCCA** in data **05/06/2020** di procedere alla stima del compendio immobiliare in oggetto.

Il sottoscritto CTU, dopo aver reperito la documentazione necessaria presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio -, in data **20/09/2019** inizia le operazioni peritali effettuando il sopralluogo con l'accesso all'unità immobiliare.

Dopo aver esaminata tutta la documentazione del fascicolo **11/2020** presso il **Tribunale Ordinario di Pavia - Esecuzioni Immobiliari**, Esperito il sopralluogo e accertato lo stato di conservazione degli immobili, svolte le indagini di mercato in zona, Esaminati gli atti pubblici, verificate le superfici, parametrati i valori di mercato reperiti per gli immobili aventi caratteristiche e destinazioni d'uso simili con l'immobile oggetto di questa perizia, il sottoscritto CTU relaziona quanto segue:

**1) LOCALIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

La presente relazione di stima identifica il bene oggetto della perizia in un unico lotto relativo alla piena proprietà di **Appezamenti di terreno a destinazione urbanistica "PGT Vigente - PdR Tessuto delle Zone Agricole" e "PGT Vigente - PdS infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto" e " P.T.C. Parco Lombardo della Valle del Ticino - Zona Agricola Forestale a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno delle zone di iniziativa comunale orientata"** siti in Comune di VIGEVANO (PV), via Tommaso Edison snc.



**2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

L'immobile risulta attualmente censito a Catasto Terreni del Comune di VIGEVANO così identificato:

Appezamenti di terreno sifi in comune di Vigevano -PV- via Tommaso Edison snc									
Num.	Sez. Urb.	foglio	particella	ha are ca	Qualità	Cl.	Deduz.	R.D.	R.A.
1	-	13	10	01 11 28	Seminativo	6	A113	6,90	11,49
2	-	13	11	00 10 63	Seminativo	6	-	0,66	1,10
3	-	13	18	00 56 40	Seminativo	6	G12	3,50	5,83
4	-	13	19	00 04 58	Seminativo	6	-	0,28	0,47
5	-	13	20	00 57 86	Seminativo	6	G12	3,59	5,98
6	-	13	21	00 33 39	Seminativo	6	G12	2,07	3,45
7	-	13	24	00 74 38	Seminativo	6	-	4,61	7,68
8	-	13	26	00 70 05	Seminativo	6	-	4,34	7,24
9	-	13	66	00 91 60	Seminativo	6	A13	5,68	9,46
10	-	13	89	00 85 10	Seminativo	6	G12	5,27	8,79
11	-	13	90	00 05 54	Seminativo	6	-	0,34	0,57
12	-	13	108	01 58 30	Seminativo	6	A13	9,81	16,35
13	-	13	157	00 40 53	Seminativo	6	-	2,51	4,19
14	-	13	171	00 06 15	Seminativo	6	E12	0,38	0,64
15	-	13	172	00 02 04	Semin. Irrig.	5	E12	1,63	1,58
16	-	13	266	00 04 49	Bosco Misto	1	-	0,70	0,14
17	-	13	268	01 51 21	Prato Irrig.	U	G12	181,96	140,57
18	-	13	468	00 08 27	Seminativo	6	-	0,51	0,85
19	-	13	474	01 23 34	Seminativo	6	G12	7,64	12,74
20	-	13	476	00 00 17	Seminativo	6	G12	0,01	0,02

- Allegato 1** (visura Catastale Storica mapp 10)  
**Allegato 2** (visura Catastale Storica mapp 11)  
**Allegato 3** (visura Catastale Storica mapp 18)  
**Allegato 4** (visura Catastale Storica mapp 19)  
**Allegato 5** (visura Catastale Storica mapp 20)  
**Allegato 6** (visura Catastale Storica mapp 21)  
**Allegato 7** (visura Catastale Storica mapp 24)  
**Allegato 8** (visura Catastale Storica mapp 26)  
**Allegato 9** (visura Catastale Storica mapp 66)  
**Allegato 10** (visura Catastale Storica mapp 89)  
**Allegato 11** (visura Catastale Storica mapp 90)  
**Allegato 12** (visura Catastale Storica mapp 108)  
**Allegato 13** (visura Catastale Storica mapp 157)  
**Allegato 14** (visura Catastale Storica mapp 171)  
**Allegato 15** (visura Catastale Storica mapp 172)  
**Allegato 16** (visura Catastale Storica mapp 266)  
**Allegato 17** (visura Catastale Storica mapp 268)

**Allegato 18** (visura Catastale Storica mapp 468)

**Allegato 19** (visura Catastale Storica mapp 474)

**Allegato 20** (visura Catastale Storica mapp 476)

**Allegato 21** (estratto di mappa)

**Allegato 22** (estratto di mappa evidenziato)

**Allegato 23** (Google Maps)

- Revisione di Elementi Censuari in atti dal 07/10/1993 come da modello 26 (n. 4572.9/1990)
- Frazionamento del 09/06/1982 in atti dal 26/03/1992 (n. 7.4/1982)
- Frazionamento del 21/03/1984 in atti dal 16/01/1984 (n. 280784)
- Frazionamento in atti dal 26/03/1992 (n. 2807.F02/1)
- Frazionamento del 27/03/1992 in atti dal 31/03/1992 (n. 38.1/92)
- Frazionamento del 25/11/2008 protocollo n. PV031 (n. 318043.1/2008) (n. 1/2008)
- Impianto meccanografico del 09/07/1977

#### Coerenze in corpo:

a nord: le particelle: 269, 285, 284, argine

a est: le particelle: 178, 293, 291, 292, 430, 150, 37 (Ferrovia Mortara-Vigevano-Milano)

a sud: le particelle: 477, 473, 475, 471, 469

a ovest: le particelle: 465, 499, Roggia

#### 3) DESCRIZIONE DEL BENE:

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da n. 20 appezzamenti di terreno contigui ed in un solo corpo, posti nel comune di Vigevano in zona nord-est prossima al fiume Ticino collocati tra la Ferrovia Mortara-Vigevano-Milano e lo Scaricatore del Salto della Centrale Idroelettrica Ludovico il Moro.

I terreni sono percorsi in frangia lato est, sud e ovest dalla via pubblica Tommaso Edison che conduce dal sottopasso ferroviario di via Bellaria fino alla centrale Idroelettrica.

Gli appezzamenti di terreno sono censiti a Catasto Terreni al comune di Vigevano al foglio 13 particelle: 10,11, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 66, 89, 90, 108, 157, 171, 172, 266, 268, 468, 474, 476 per una superficie complessiva pari a **10 ha 95 a 31 ca** corrispondenti a **mq 109.531** di superficie e corrispondente a **Pertiche Milanesi 167,35**.

**Allegato 24** (documentazione fotografica)

Sui terreni di proprietà della [redacted] presente una riqualificazione

umida tramite dei progetti per la realizzazione di infrastrutture verdi a rilevanza ecologica ed incremento della naturalità di rimboschimento realizzati con finanziamento Regione Lombardia (d.d.u.o. 13767 del 22/12/2016) e con costituzione del relativo vincolo a favore della Regione esteso ai soggetti che dovessero subentrare nella proprietà.

**Allegato 25** (Atto di vincolo della destinazione di aree per i nuovi boschi e sistemi verdi)

#### 4) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEL BENE:



- da [redacted] in f. [redacted] 38232/7510 di repertorio, trascritto a Vigevano il 27/04/2010 n. 4046/2499  
**Allegato 26** (Ispezione ipotecaria Compravendita 20/04/2010)

- Cancellazione Condizione Sospensiva atto Notaio Luisa Cellerino del 29/06/2011 n. 39752/8253 di repertorio registrato a Vigevano il 28/07/2011 n. 7762/11263  
**Allegato 27** (Ispezione ipotecaria Cancellazione condizione sospensiva 29/06/2011)

- [redacted]

**Allegato 28** (Ispezione ipotecaria Denuncia Successione 19/05/2005)

- A [redacted] in f. [redacted] n. 32694/5265 di repertorio, trascritto a Vigevano il 01/02/1991 al n. 6798/4547  
**Allegato 29** (Ispezione ipotecaria Scrittura privata del 31/01/1991)

**SI PRECISA CHE I MAPPALI 10,11, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 66, 89, 90, 108, 157, 171, 172, 266, 268, 468, 474, 476 DEL FOGLIO 13 SONO OGGETTO DI CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 09/07/2019 NUMERO 75699/23188 DI REPERTORIO NOTAIO GIANLUCA CATALANO, TRASCRITTO A VIGEVANO IL 15/07/2019 AI NUMERI 6294/4463**

**Allegato 30** (Ispezione ipotecaria Preliminare di Compravendita Atto Notaio Gianluca Catalano)

##### **5) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

I terreni oggetto della presente perizia sono così classificati secondo il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA del comune di Vigevano.

1. che le aree censite al C.T., Fg. 13, Mapp. 10-11-18-19-20-21-24-26-90-266-476, così come delimitate nell'allegata planimetria, sono soggette alle seguenti prescrizioni urbanistiche:
  - P.G.T. VIGENTE
  - PIANO delle REGOLE - Art. 46 - Tessuto delle Zone agricole
  - P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO - Art. 8 - Zona C1 - Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno dell'Art. 12 - Zone di iniziativa comunale orientata
  - VINCOLI - Vincolo di notevole interesse pubblico imposto con D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 157 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Legge 29.6.1939 n. 1497, applicato con D.M. 8 luglio 1970)
  - CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Fattibilità Geologica - CLASSE 4
2. che le aree censite al C.T., Fg. 13, Mapp. 66-89, così come delimitate nell'allegata planimetria, sono soggette alle seguenti prescrizioni urbanistiche:
  - P.G.T. VIGENTE
  - PIANO delle REGOLE - Art. 46 - Tessuto delle Zone agricole (destinazione prevalente)
  - PIANO dei SERVIZI - Art. 21 - Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto - Viabilità su gomma esistente
  - P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO
  - - Art. 8 - Zona C1 - Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico

- ricadenti all'interno dell'Art. 12 - Zone di iniziativa comunale orientata
  - VINCOLI - Vincolo di notevole interesse pubblico imposto con D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 157 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Legge 29.6.1939 n. 1497, applicato con D.M. 8 luglio 1970)
  - CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA
  - - Fattibilità Geologica - CLASSE 4
3. che le aree censite al C.T., Fg. 13, Mapp. 108-474, così come delimitate nell'allegata planimetria, sono soggette alle seguenti prescrizioni urbanistiche:
- P.G.T. VIGENTE
  - PIANO delle REGOLE - Art. 46 - Tessuto delle Zone agricole (destinazione prevalente)
  - PIANO dei SERVIZI - Art. 21 - Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto - Viabilità su gomma esistente - Art. 22 - Fasce di ambientazione stradale
  - P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO - Art. 8 - Zona C1 - Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno dell'Art. 12 - Zone di iniziativa comunale orientata
  - VINCOLI - Vincolo di notevole interesse pubblico imposto con D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 157 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Legge 29.6.1939 n. 1497, applicato con D.M. 8 luglio 1970)
  - CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Fattibilità Geologica - CLASSE 4
4. che le aree censite al C.T., Fg. 13, Mapp. 157-172, così come delimitate nell'allegata planimetria, sono soggette alle seguenti prescrizioni urbanistiche:
- P.G.T. VIGENTE
  - PIANO delle REGOLE - Art. 39 - Norme generali per i Tessuti della Città Diffusa - Art. 43 - Tessuto delle Cascine - Art. 46 - Tessuto delle Zone agricole (destinazione prevalente)
  - PIANO dei SERVIZI - Art. 21 - Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto - Viabilità su gomma esistente
  - P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO - Art. 8 - Zona C1 - Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno dell'Art. 12 - Zone di iniziativa comunale orientata
  - VINCOLI - Vincolo di notevole interesse pubblico imposto con D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 157 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Legge 29.6.1939 n. 1497, applicato con D.M. 8 luglio 1970)
  - CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Fattibilità Geologica - CLASSE 4
5. che l'area censita al C.T., Fg. 13, Mapp. 171, così come delimitata nell'allegata planimetria, è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:
- P.G.T. VIGENTE
  - PIANO delle REGOLE - Art. 39 - Norme generali per i Tessuti della Città Diffusa - Art. 43 - Tessuto delle Cascine - Art. 46 - Tessuto delle Zone agricole (destinazione prevalente)
  - P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO - Art. 8 - Zona C1 - Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno dell'Art. 12 - Zone di iniziativa comunale orientata
  - VINCOLI - Vincolo di notevole interesse pubblico imposto con D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 157 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Legge 29.6.1939 n. 1497, applicato con D.M. 8 luglio 1970)
  - CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Fattibilità Geologica - CLASSE 4
6. che l'area censita al C.T., Fg. 13, Mapp. 268, così come delimitata nell'allegata planimetria, è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:
- P.G.T. VIGENTE
  - PIANO delle REGOLE - Art. 46 - Tessuto delle Zone agricole
  - PIANO dei SERVIZI - Art. 18 - Reticolo idrografico (porzione limitata) - Art. 21 - Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto - Viabilità su gomma esistente (porzione limitata)
  - P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO - Art. 8 - Zona C1 - Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico ricadenti

- all'interno dell'Art. 12 - Zone di iniziativa comunale orientata
- VINCOLI - Vincolo di notevole interesse pubblico imposto con D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 157 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Legge 29.6.1939 n. 1497, applicato con D.M. 8 luglio 1970)
  - CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Fattibilità Geologica - CLASSE 4
7. che l'area censita al C.T., Fg. 13, Mapp. 468, così come delimitata nell'allegata planimetria, è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:
- P.G.T. VIGENTE
  - PIANO dei SERVIZI - Art. 22 - Fasce di ambientazione stradale
  - P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO - Art. 8 - Zona C1 - Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno dell'Art. 12 - Zone di iniziativa comunale orientata
  - VINCOLI - Vincolo di notevole interesse pubblico imposto con D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 157 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Legge 29.6.1939 n. 1497, applicato con D.M. 8 luglio 1970)
  - CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Fattibilità Geologica - CLASSE 4

**Allegato 31 (Certificato di Destinazione Urbanistica)**

**6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

6.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- **Sui mappali 18, 19, 108 e 268 del foglio 13 risulta trascritto a Vigevano il 06/12/2011 ai nn. 11440/7598 atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Vigevano e del Consorzio Parco Lombardo della valle del Ticino.**
- **Sui mappali 10, 11, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 66, 89, 90, 108, 157, 171, 266, 268, 474 del foglio 13 risulta trascritto Atto di vincolo della destinazione di aree per i nuovi boschi e sistemi verdi - ATTO Notaio Gianluca Catalano del 22/10/2018 n. 74763/22407 di repertorio trascritto a Vigevano il 25/10/2018 n. 9036/6127**  
**Allegato 25 (Atto di vincolo della destinazione di aree per i nuovi boschi e sistemi verdi)**

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

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

**6.2.1. Iscrizioni:**

**6.2.2. Trascrizioni:**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/04/2010 – Registro Particolare 7598 Registro Generale 4046 Pubblico Ufficiale CELLERINO LUISA Repertorio 38232/7510 del 20/04/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Annotazione n. 1263 del 28/07/2011 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2011 – Registro Particolare 1777 Registro Generale 11440 Pubblico Ufficiale CELLERINO LUISA Repertorio 40202/8513 del 28/11/2011 - ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2018 – Registro Particolare 6127 Registro Generale 9036 Pubblico Ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 74763/22407 del 22/10/2018 -ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO



TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2019 - Registro Particolare 4463 Registro Generale 6294 Pubblico Ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 75699/23188 del 09/07/2019 -ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/2020 - Registro Particolare 480 Registro Generale 656 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 9458 del 17/12/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Allegato 32** (Ispezione ipotecaria)

**6.2.3. Altri oneri:**

**Nessuno**

**6.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale**

6.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

**Conforme**

6.3.2. Conformità catastale:

**Conforme**

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Nessuna**

**8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



in forza all'atto di Compravendita Notaio Luisa Cellerino del 20/04/2010 n. 38232/7510 di repertorio, trascritto a Vigevano il 27/04/2010 n. 4046/2499



**9. PRATICHE EDILIZIE:**

**Nessuna**

**Appezamenti di terreno siti in  
comune di VIGEVANO (PV) via Tommaso Edison, snc  
LOTTO UNICO**

**Appezamenti di terreno a destinazione urbanistica "ATR 13 - Ambiti di Appezamenti di terreno a destinazione urbanistica "PGT Vigente - PdR Tessuto delle Zone Agricole" e "PGT Vigente - PdS infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto" e " P.T.C. Parco Lombardo della Valle del Ticino - Zona Agricola Forestale a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno delle zone di iniziativa comunale orientata" siti in Comune di VIGEVANO (PV), via Tommaso Edison snc.**

L'immobile del **lotto Unico** è identificato a **Catasto Terreni**:

Appezamenti di terreno siti in comune di Vigevano -PV- via Tommaso Edison snc									
Num.	Sez. Urb.	foglio	particella	ha are ca	Qualità	Cl.	Deduz.	R.D.	R.A.
1	-	13	10	01 11 28	Seminativo	6	A113	6,90	11,49
2	-	13	11	00 10 63	Seminativo	6	-	0,66	1,10
3	-	13	18	00 56 40	Seminativo	6	G12	3,50	5,83
4	-	13	19	00 04 58	Seminativo	6	-	0,28	0,47
5	-	13	20	00 57 86	Seminativo	6	G12	3,59	5,98
6	-	13	21	00 33 39	Seminativo	6	G12	2,07	3,45
7	-	13	24	00 74 38	Seminativo	6	-	4,61	7,68
8	-	13	26	00 70 05	Seminativo	6	-	4,34	7,24
9	-	13	66	00 91 60	Seminativo	6	A13	5,68	9,46
10	-	13	89	00 85 10	Seminativo	6	G12	5,27	8,79
11	-	13	90	00 05 54	Seminativo	6	-	0,34	0,57
12	-	13	108	01 58 30	Seminativo	6	A13	9,81	16,35
13	-	13	157	00 40 53	Seminativo	6	-	2,51	4,19
14	-	13	171	00 06 15	Seminativo	6	E12	0,38	0,64
15	-	13	172	00 02 04	Semin. Irrig.	5	E12	1,63	1,58
16	-	13	266	00 04 49	Bosco Misto	1	-	0,70	0,14
17	-	13	268	01 51 21	Prato Irrig.	U	G12	181,96	140,57
18	-	13	468	00 08 27	Seminativo	6	-	0,51	0,85
19	-	13	474	01 23 34	Seminativo	6	G12	7,64	12,74
20	-	13	476	00 00 17	Seminativo	6	G12	0,01	0,02

## Consistenza

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm. mq</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Terreno 10	11.128	1,0	11.128	-	buone
Terreno 11	1.063	1,0	1.063	-	buone
Terreno 18	5.640	1,0	5.640	-	buone
Terreno 19	458	1,0	458	-	buone
Terreno 20	5.786	1,0	5.786	-	buone
Terreno 21	3.339	1,0	3.339	-	buone
Terreno 24	7.438	1,0	7.438	-	buone
Terreno 26	7.005	1,0	7.005	-	buone
Terreno 66	9.160	1,0	9.160	-	buone
Terreno 89	8.510	1,0	8.510	-	buone
Terreno 90	554	1,0	554	-	buone
Terreno 108	15.830	1,0	15.830	-	buone
Terreno 157	4.053	1,0	4.053	-	buone
Terreno 171	615	1,0	615	-	buone
Terreno 172	204	1,0	204	-	buone
Terreno 266	449	1,0	449	-	buone
Terreno 268	15.121	1,0	15.121	-	buone
Terreno 468	827	1,0	827	-	buone
Terreno 474	12.334	1,0	12.334	-	buone
Terreno 476	17	1,0	17	-	buone
<b>Totale</b>			<b>Mq 109.531</b>		

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:****Non necessario****10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:****10.1 Criterio di stima**

Si stima l'immobile desumendo il valore di mercato a metroquadrato delle varie tipologie riscontrate in base ai prezzi ASR-Lomellina Orientale (Annuario Statistico Regionale - Lomellina Orientale) mediati da valutazioni di mercato sul più probabile prezzo medio considerando inoltre lo stato attuale del mercato immobiliare.

**Allegato 33** (tabella ASR - Lomellina Orientale)

**10.2. Fonti di informazioni**

Agenzia delle Entrate di Pavia dipartimento Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare di Pavia, Rilevazione prezzi ASR-Lomellina Orientale.

**10.3. Valutazione delle superfici e valore**

<i>Immobile</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Valore /mq</i>	<i>Valore</i>
"PGT Vigente - PdR Tessuto delle Zone Agricole" e "PGT Vigente - PdS infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto" e " P.T.C. Parco Lombardo della Valle del Ticino - Zona Agricola Forestale a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno delle zone di iniziativa comunale orientata"	<b>mq 109.531</b>	<b>€ 2,90</b>	<b>€ 317.639,90</b>
<b>Valore per l'intero</b>			<b>€ 317.639,90</b>

**10.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	<b>€ 47.645,98</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	<b>nessuna</b>
Deprezzamento forfettario nella misura del 15% considerato le maggiori difficoltà di vendita della quota indivisa	<b>nessuna</b>
Detrazione per eventuale sgombero materiali	<b>nessuna</b>
Arrotondamenti	<b>€ 6,08 -</b>
<b>TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	<b>€ 47.639,90</b>

**10.5. Valutazione dell'immobile**

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

**€ 270.000,00**

**(Euro duecentosettantamila/00)**

Pavia, 28 ottobre 2020

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

### **Allegati:**

- Allegato 1 (visura Catastale Storica mapp 10)
- Allegato 2 (visura Catastale Storica mapp 11)
- Allegato 3 (visura Catastale Storica mapp 18)
- Allegato 4 (visura Catastale Storica mapp 19)
- Allegato 5 (visura Catastale Storica mapp 20)
- Allegato 6 (visura Catastale Storica mapp 21)
- Allegato 7 (visura Catastale Storica mapp 24)
- Allegato 8 (visura Catastale Storica mapp 26)
- Allegato 9 (visura Catastale Storica mapp 66)
- Allegato 10 (visura Catastale Storica mapp 89)
- Allegato 11 (visura Catastale Storica mapp 90)
- Allegato 12 (visura Catastale Storica mapp 108)
- Allegato 13 (visura Catastale Storica mapp 157)
- Allegato 14 (visura Catastale Storica mapp 171)
- Allegato 15 (visura Catastale Storica mapp 172)
- Allegato 16 (visura Catastale Storica mapp 266)
- Allegato 17 (visura Catastale Storica mapp 268)
- Allegato 18 (visura Catastale Storica mapp 468)
- Allegato 19 (visura Catastale Storica mapp 474)
- Allegato 20 (visura Catastale Storica mapp 476)
- Allegato 21 (estratto di mappa)
- Allegato 22 (estratto di mappa evidenziato)
- Allegato 23 (Google Maps)
- Allegato 24 (documentazione fotografica)
- Allegato 25 (Atto di vincolo della destinazione di aree per i nuovi boschi e sistemi verdi)
- Allegato 26 (Ispezione ipotecaria Compravendita 20/04/2010)
- Allegato 27 (Ispezione ipotecaria Cancellazione condizione sospensiva 29/06/2011)
- Allegato 28 (Ispezione ipotecaria Denuncia Successione 19/05/2005)
- Allegato 29 (Ispezione ipotecaria Scrittura privata del 31/01/1991)
- Allegato 30 (ispezione ipotecaria Preliminare di Compravendita Atto Notaio G. Catalano)
- Allegato 31 (Certificato di Destinazione Urbanistica)
- Allegato 32 (Ispezione ipotecaria)
- Allegato 33 (tabella ASR - Lomellina Orientale)
- Allegato 34 (Copia privacy della perizia)