

TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®
COPIA PRIVACY

Procedura Esecutiva N° 407/23

contro

G.E. dott. ERMINIO RIZZI

IL C.T.U.

geom. Lino Fiori -

Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa PV
tel. / fax . 0385.79606

E-mail : studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it

PREMESSA:

Gli immobili oggetto di pignoramento constano di un compendio di fabbricati agricoli con relativa area pertinenziale ubicati in Vigevano, via Gambolina 94, e in corpo staccato di un appezzamento di terreno agricolo principalmente condotto a seminativo.

LOTTO 1 - COMPENDIO DI FABBRICATI AGRICOLI

 Localizzazione generale



Localizzazione particolare

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

In Vigevano:

- loc. Cascina Nuova, via Gambolina 94, quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto sul compendio agricolo costituito da edifici adibiti al ricovero di mezzi agricoli e animali, alla lavorazione e deposito dei prodotti agricoli con locale vendita, oltre alla relativa area cortilizia di pertinenza.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

- [REDACTED]

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano a tutto il 07/05/2024 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- **Ipoteca volontaria n. 4181/768 del 28/04/2011** derivante da contratto di finanziamento a rogito Notaio Cellerino Luisa del 19/04/2011 rep. N. 39469/8111, capitale di euro _____ , Ipoteca di _____ euro

A favore:

-

- Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Annotato di atto modificativo a contratto di finanziamento in Pool Agrario Fondiario in data 29/12/2014.

L'ipoteca colpisce anche altri beni.

- **Trascrizione di decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio n.7571/5457 del 27/07/2023**

Tribunale di Pavia sede Pavia (PV) rep. n. 127/2023 del 03/07/2023

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

per ½ della nuda proprietà ed ½ della nuda proprietà gravante sui terreni.

- **Trascrizione di Pignoramento Immobiliare n. 10605/7702 del 13/11/2023- Tribunale di Pavia rep. 6379 del 10/10/2023**

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

I fabbricati e i terreni sono nella disponibilità e coltivati [REDACTED]

[REDACTED]

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	461.460,00
Deduzione per regolarizzazione catastale	- €	1.500,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	68.994,00
Valore del lotto con adeguamenti	€	390.966,00

Valore della quota di 1/2 di usufrutto (incidenza 15%) € 29.300,00

2. DATI CATASTALI

I fabbricati sono censiti al N.C.E.U del Comune di Vigevano al:

Foglio 37 mapp. 321 cat. F/1 m² 459.

Foglio 37 mapp. 323 cat. D/10 R.C. € 9.187,18

Il tutto corrispondente ai mappali 323 e 321 del NCT di complessive are 53.40.

I beni sono intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2.1 CONFINI

Con riferimento alla mappa NCT, in corpo da Nord: mappali 320 e 322, ad est mappale 322, a sud Via Gambolina, a Ovest mappale 266.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano i beni di seguito descritti. Lo stato di fatto non

corrisponde alla rappresentazione grafica della scheda catastale per una diversa distribuzione dei locali e perché non è rappresentata la tendo-struttura presente all'interno dell'area cortilizia.

Il costo per la redazione di una nuova denuncia DOCFA di adeguamento catastale è stimato in € 1.500,00

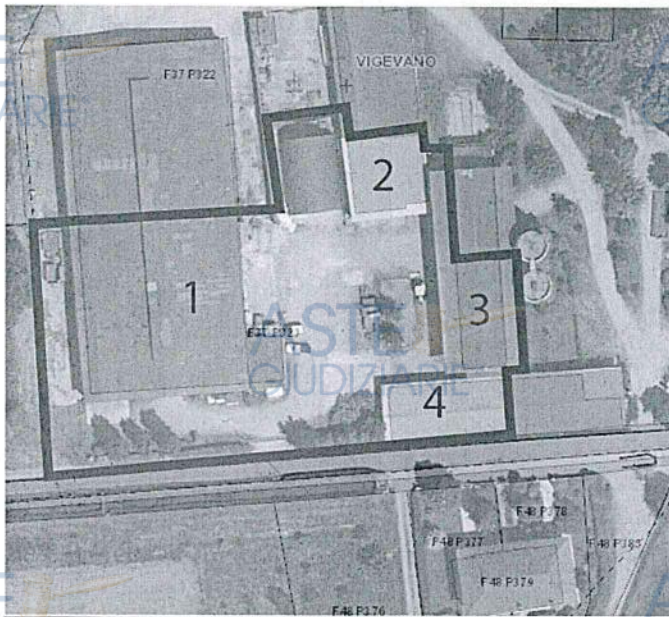
3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato in data 14/03/2024, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il compendio immobiliare è posto nella fascia periferica est della città, a circa tre chilometri circa dalla centrale Piazza Ducale, entro un contesto prettamente agricolo e pianeggiante.

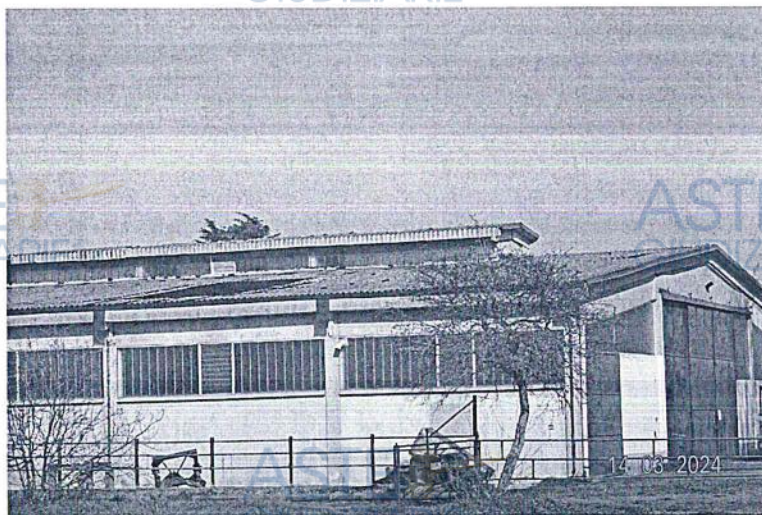
3.2 Caratteristiche dei beni. - FABBRICATI VIA GAMBOLINA 94



Trattasi di parte di compendio di tipo agricolo-cascinale, comprendente vari fabbricati adibiti a deposito e locali confezionamento e vendita

prodotti agricoli, ricovero attrezzi e mezzi agricoli, ricovero per animali da cortile e pollaio, oltre la relativa area interclusa pertinenziale.

EDIFICIO 1:



Trattasi di porzione di manufatto prefabbricato a pianta rettangolare, con annessi locali adibiti a stoccaggio e vendita dei prodotti derivanti dall'attività agricola, oltre a locali di servizio e servizi igienici, avente superficie lorda totale di m² 1.038,00 con un'altezza sottotrave di m. 5,14. Il capannone è formato da struttura prefabbricata formata da pilastri con

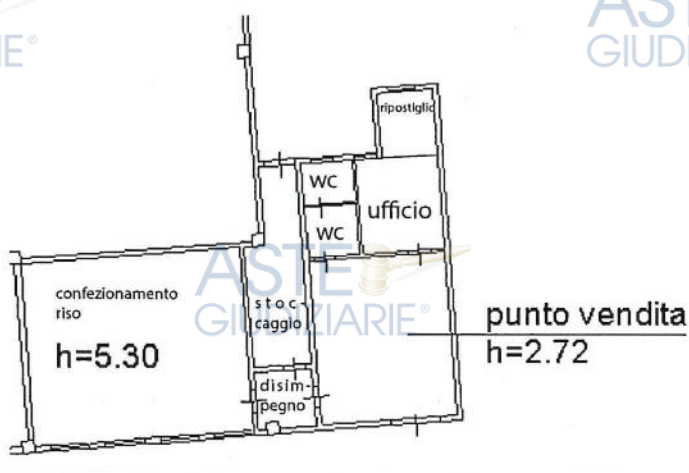
capriate a doppia pendenza affiancate da travi in pendenza, entrambi a supporto della copertura formata da pannelli a doppio T, sui quali, nella porzione centrale, si innesta l'ordine superiore di copertura, in grado apportare una maggiore illuminazione, con tamponature laterali traslucide e copertura in pannelli a doppia falda. La copertura è formata da lastre in gran parte danneggiate da eventi atmosferici e da sostituire, non è stato possibile accertare se contenenti amianto.

I pannelli di tamponamento esternamente sono finiti in cemento liscio, il pavimento è in cemento con finitura al quarzo.

Il manufatto è dotato di chiusure con pannelli scorrevoli in ferro, vetri tipo U-Glass, impianto elettrico fuori traccia.

All'interno del capannone è installata una struttura con vasca per lo scarico e lavorazione del riso.

1.1 Locali confezionamento e punto vendita



All'interno del capannone e adiacente allo stesso è collocato un secondo manufatto con locali destinati al confezionamento e vendita dei prodotti, ufficio, nonché i relativi servizi igienici.

L'accesso a detti locali si pratica sia dall'interno del capannone prefabbricato, sia dal piazzale, questi sono formati da due ambienti principali (vendita riso e locale vendita prodotti) ed annessi locali accessori (piccoli depositi, area confezionamento e stoccaggio, servizi).

I pavimenti sono in gres, i locali sono intonacati e tinteggiati al civile, ad eccezione dei servizi igienici e del locale vendita riso (parzialmente piastrellati). Il locale di vendita principale presenta un controsoffitto in cartongesso con faretti.

I serramenti esterni sono in alluminio con veneziane, le porte interne cieche tamburate, in legno serie commerciale. Il bagno è provvisto di sanitari in ceramica, ha pavimento e rivestimento in ceramica. Il locale adibito a vendita dei prodotti è dotato di stufa a pellet e sistema di raffrescamento con aria condizionata/split. La superficie commerciali dei sopraccitati locali sono le seguenti:

- Locale confezionamento riso – 55 mq
- Locale stoccaggio – 13.30 mq
- Disimpegno – 4.95 mq
- Locale vendita – 29 mq
- Ufficio – 8.85 mq
- Ripostiglio – 4.30 mq (non computato ai fini della stima)
- Bagno – 5.20 mq

Totale = 116.30 mq

Edificio 2

Trattasi di fabbricato adibito a ricovero di mezzi agricoli, chiuso su tre lati, prospiciente la corte interna.

La struttura è costituita da colonne in cemento armato, pavimento in cemento, copertura con doppia orditura di travetti in legno sormontati da pannelli ondulati (non è stato possibile accertare se con amianto).

I tamponamenti laterali sono in cemento gettato in opera e blocchi di cemento, è presente impianto elettrico/illuminazione.

La superficie del fabbricato è di mq 230 circa.

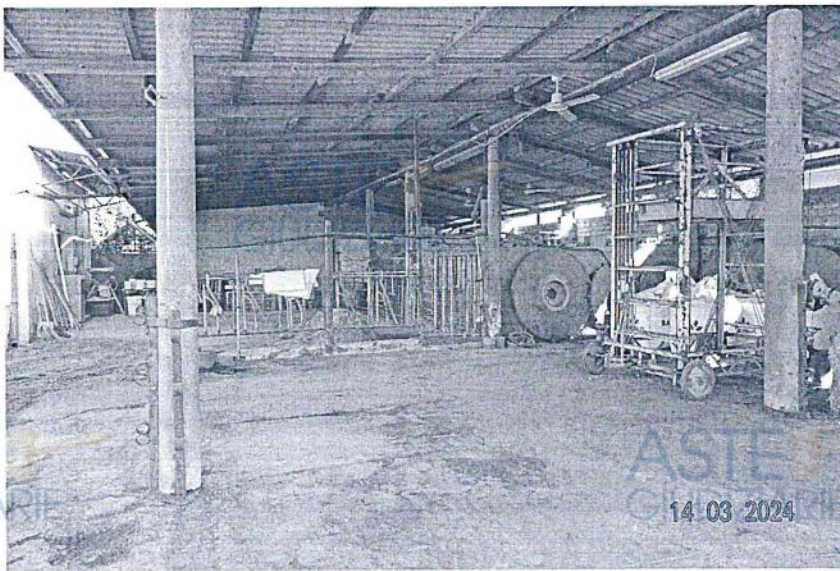
EDIFICIO 3

Trattasi di fabbricato adibito a ricovero mezzi agricoli al piano terra, e deposito al piano superiore. La struttura è costituita da un telaio in cemento armato con tamponamenti in muratura mista al piano terra, il pavimento è in cemento in parte consumato. Il piano terra è dotato di serramenti in legno, il piano superiore è privo di tamponamenti ed elementi di chiusura, sull'impalcato sono presenti materiali accatastati quali tubi ed attrezzi agricoli. L'accesso al piano terra avviene sia dal cortile centrale, attraverso portone scorrevole sia tramite apertura scorrevole posizionata lungo il lato corto del fronte sud, prospiciente l'area di pertinenza del "fabbricato 4".

L'edificio è dotato di impianto elettrico di illuminazione, la copertura è costituita da una doppia orditura di travi e travetti sormontati da lastre ondulate, non è possibile accertare se con amianto.

La superficie utile in pianta del fabbricato è di mq 179 per piano-

Edificio 4



Trattasi di fabbricato chiuso su due lati, utilizzato in parte quale stalla e ricovero per animali da cortile, in parte quale deposito ricovero attrezzi.

La struttura è costituita da colonne in cemento, sormontate da un doppio ordine di travetti in legno e copertura a doppia falda con lastre di laterocemento ondulato, non è stato possibile accertare se con amianto.

L'area di sedime è di circa mq 242,00.

AREA CORTILIZIA

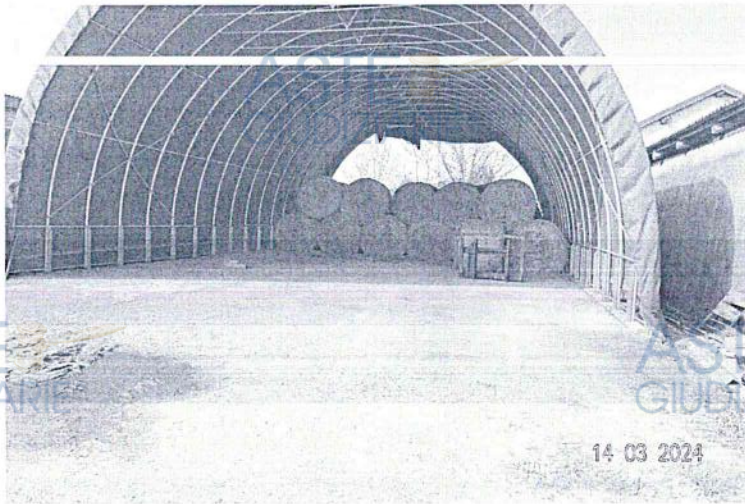
ASTE GIUDIZIARIE®



L'area cortilizia del complesso cascinale non risulta pavimentata, è presente al suo interno uno spazio recintato contenente attrezzi agricoli ed una piccola tettoia con copertura formata da lastre ondulate, non è stato possibile accertare se con amianto, priva di valore.

All'interno del compendio, in adiacenza al "fabbricato 2" è presente una tensostruttura semicircolare con soprastante telone plastificato, di dimensione non trascurabile, non presente all'interno degli elaborati

catastali, e priva di titoli edilizi.



Trattasi di spazio utilizzato per lo stoccaggio del fieno.

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

Nel ventennio, l'area sulla quale insiste il fabbricato censita al foglio 37
particella 12 (che ha generato le particelle 277 , 278, 279, 280 e 315) ed i
i terreni descritti al n. 2 figurano in proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

_____ con atto di donazione accettata a rogito Notaio Pandolfi Angelo sede Vigevano (Pv) rep. n. 279124 del 29/05/2000, trascritta il 09/06/2000 ai numeri 5270 RG 3729 RP; cui ha fatto seguito atto di conferma per Notaio Cellerino Luisa del 29/06/2012, Repertorio 40892/8896, trascritto il 13/07/2012 ai numeri 4460 RP 6136 RG;

Con atto di divisione a rogito Notaio Cellerino Luisa sede Vigevano (Pv) rep. n. 40892/8896 del 29/06/2012 trascritto il 13/07/2012 ai numeri 6138/4462 , _____

_____ i quali hanno ceduto la nuda proprietà per ½ ciascuno e gli immobili in oggetto sono stati assegnati per l'intera nuda proprietà a _____

E' opportuno constatare che: l'immobile censito al catasto Fabbricati al foglio 37 particella 278 ed il relativo terreno di edificazione, ente urbano particella 278, sono stati soppressi con variazione per frazionamento e fusione del 17/05/2012 , generando gli enti urbani foglio 37 particella 323 (ex particella 277 , 278, 279, 280 e 315) e l'ente urbano foglio 37 particella 321 (ex particella 277).

Attualmente, gli immobili in ditta all'esecutato (generati dalla particella 278 indicata nell'atto e nella nota di trascrizione del pignoramento)

figurano essere:

Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano:

foglio 37 particella 321

Foglio 37 particella 323

[REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**

- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**

- altre limitazioni : **nessuna**

Condominio e Spese condominiali : nessuna

6. REGOLARITA' EDILIZIA.

In esito all'accesso agli atti svolto presso gli uffici del comune di

Vigevano si è potuto accertare quanto segue:

Per quanto concerne il complesso identificato come edificio 1 e 1.1. il capannone è stato edificato con concessione edilizia n. 958/89 rilasciata

il 24/11/94 e successiva variante n. 1060/96 del 11/03/96.

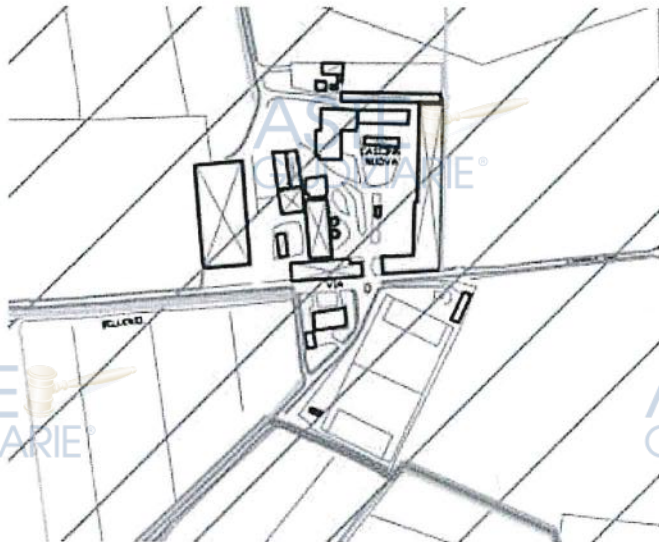
I locali destinati alla vendita (edificio 1.1) sono stati edificati con DIA n. 110/2004 del 16/04/2004 e successiva variante prot. 12675 del 22/4/2005.

In difformità al progetto depositato non risulta rappresentato sulle tavole il piccolo ripostiglio posto sul retro della struttura di circa 4 m², di irrilevanza economica date le irrisorie dimensioni. L'altezza interna del punto vendita è di m. 2,67 a differenza di m. 2,72 di progetto per la controsoffittatura.

Non risultano pratiche riguardanti la posa della tensostruttura coperta con telo in PVC. Per quanto riguarda gli altri fabbricati, presumibilmente antecedenti al 1967, non sono state reperite pratiche.

7. - P.G.T. -

L'area su cui è costruito l'intero complesso è individuata nel vigente PGT nelle "Aree non comprese nel perimetro IC" art 45 quali aree del "PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO, art. 17 NA del PdS – aree esterne al perimetro di Interesse Comunale".



8. IMPIANTI : non si sono reperiti documenti attestanti la conformità degli impianti

9. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE

Per determinare il più probabile valore di mercato dopo aver acquisito le informazioni tramite agenzie immobiliari della zona, i dati tabellari dell'Osservatorio Immobiliare OMI e dei Valori Agricoli Medi ritengo equo stimare il più probabile valore di mercato dei beni come segue:

Edificio 1 - Capannone	mq 1.038,00	x € 250,00 = € 259.500,00
Edificio 1.1 locale vendita	mq 116,30	x € 700,00 = € 81.410,00
Edificio 2 ricovero attrezzi	mq 230	a corpo = € 20.000,00
Edificio 3 ricovero attrezzi- PT	mq 179	x € 250,00 = € 44.750,00
Edificio 3 ricovero attrezzi- P1	mq 179	x € 200,00 = € 35.800,00
Edificio 4 ricovero animali	mq 242	a corpo = € 20.000,00
	Totale	€ 461.460,00
	Dedurre spese per aggiornamento catastale	- € 1.500,00
	Totale	€ 459.960,00

La stima è comprensiva del valore dell'area di pertinenza, nessun valore si attribuisce al piccolo ripostiglio e alla tensostruttura presenti sul lotto.

10 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 68.994,00 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il prezzo del lotto ammonta a:

€ 459.960,00 – 68.994,00= € 390.996,00

CALCOLO VALORE QUOTA DI ½ DI USUFRUTTO.

La sig. ██████████ titolare della quota di ½ di usufrutto è nata il ██████████ In base alla tabella per il calcolo del valore dell'usufrutto in vigore dal 01 gennaio 2024, tasso d'interesse legale 2,5%, il valore per l'età da 87 a 92 anni corrisponde al 15%.

Valore dell'usufrutto € 390.966,00 x 15% = € 58.644,90 / 2 = € 29.322,45
che si arrotonda ad **€ 29.300,00.**

12. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

Lotto 1-

In Vigevano, loc. Cascina Nuova, via Gambolina 94, quota di ½ del diritto di usufrutto sul compendio agricolo costituito da edifici adibiti al ricovero di mezzi agricoli e animali, alla lavorazione e deposito dei prodotti agricoli con locale vendita, oltre alla relativa area cortilizia di pertinenza.

DATI CATASTALI

I fabbricati sono censiti al N.C.E.U del Comune di Vigevano al:

Foglio 37 mapp. 321 cat. F/1 m² 459.

Foglio 37 mapp. 323 cat. D/10 R.C. €. 9.187,18

Il tutto corrispondente ai mappali 323 e 321 del NCT di complessive are 53.40.

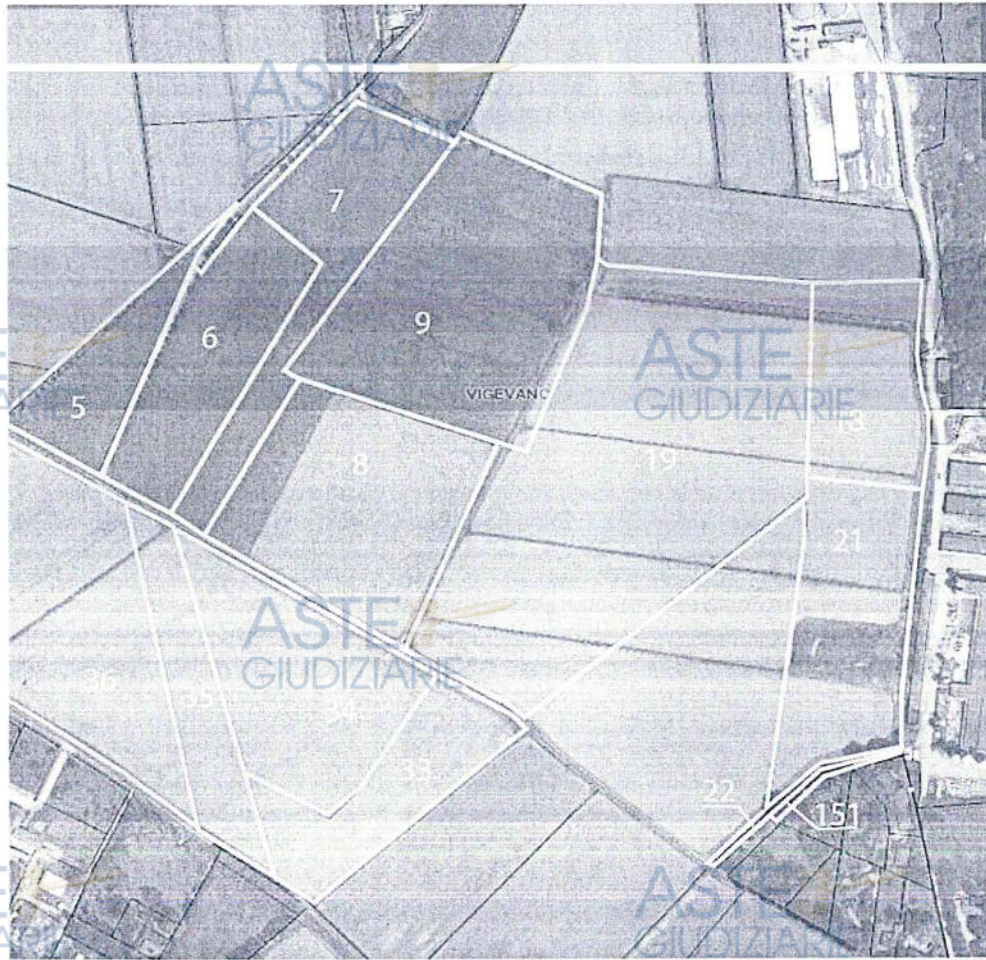
I beni sono intestati a:

VALORE DI STIMA DEI BENI € 461.460,00

Valore della quota di ½ di usufrutto (incidenza 15%) - € 29.300,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO - € 29.300,00

LOTTO N. 2 - TERRENI



CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

Trattasi della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto su un compendio di terreni agricoli di tipo "seminativo" ubicati in prossimità della "strada vicinale detta Chittola", posti ad una distanza di circa 500 metri dal complesso cascinale principale di via Gambolina formante il lotto 1; l'accesso ai fondi agricoli avviene dalla "strada della Chittola". La superficie complessiva del fondo è di Ha. 30.47.62

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

[REDACTED]

[REDACTED]

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano a tutto il 07/05/2024 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- **Ipoteca volontaria n. 4181/768 del 28/04/2011** derivante da contratto di finanziamento a rogito Notaio Cellerino Luisa del 19/04/2011 rep. N. 39469/8111, capitale di euro 2.300.000,00, durata annii 30, Ipoteca di euro 4.600.000,00. A favore:

-

- Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Annotato di atto modificativo a contratto di finanziamento in Pool Agrario Fondiario in data 29/12/2014.

L'ipoteca colpisce anche altri beni.

- **Trascrizione di decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio n.7571/5457 del 27/07/2023**

Tribunale di Pavia sede Pavia (PV) rep. n. 127/2023 del 03/07/2023

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] E

[REDACTED] della nuda proprietà gravante sui fabbricati censiti al foglio 37 particella 321 e 323;

per ½ della nuda proprietà ed ½ della nuda proprietà gravante sui terreni.

- **Trascrizione di Pignoramento Immobiliare n. 10605/7702 del 13/11/2023-** Tribunale di Pavia rep. 6379 del 10/10/2023

A favore: [REDACTED]

1.D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

I fabbricati e i terreni sono nella disponibilità e coltivati del sig.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€ 1.188.571,80
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- € 178.285,77
Valore del lotto con adeguamenti	€ 1.010.286,03

Valore della quota di ½ di usufrutto (incidenza 15%) € 75.700,00

2. DATI CATASTALI

I terreni sono censiti al NCT comune di Vigevano al foglio 48:

mappale 5	SEMIN. IRRIG	cl.03	ha 0.83.60	R.D. € 99,30	R.A. € 73,40
mappale 6	SEMINATIVO	cl.04	ha 1.62.40	R.D. € 41,94	R.A. € 54,52
mappale 7	SEMINATIVO	cl.04	ha 1.61.20	R.D. € 41,63	R.A. € 54,11
mappale 8	(AA) SEMIN. IRRIG	cl.03	ha 0.45.25	R.D. € 53,75	R.A. € 39,73
	(AB) RISAIA	cl.U	ha 2.05.54	R.D. € 286,61	R.A. € 111,46
mappale 9	SEMINATIVO	cl.04	ha 3.33.09	R.D. € 86,01	R.A. € 111,82
mappale 18	SEMIN. IRRIG	cl.03	ha 1.31.80	R.D. € 156,56	R.A. € 115,72
mappale 19	(AA) SEMIN. IRRIG	cl.03	ha 6.00.02	R.D. € 712,73	R.A. € 526,80
	(AB) RISAIA STAB	cl.U	ha 0.02.36	R.D. € 3,29	R.A. € 1,28
mappale 20	SEMIN. IRRIG	cl.03	ha 2.88.19	R.D. € 342,33	R.A. € 253,02
mappale 21	(AA) RISAIA STAB	cl.02	ha 0.95.00	R.D. € 100,58	R.A. € 51,52
	(AB) SEMIN. IRRIG	cl.03	ha 0.92.60	R.D. € 109,99	R.A. € 81,30
mappale 22	BOSCO MISTO	cl.01	ha 0.08.58	R.D. € 1,33	R.A. € 0,27
mappale 33	SEMIN. IRRIG	cl.03	ha 1.25.70	R.D. € 191,51	R.A. € 110,36
mappale 34	RISAIA	cl.U	ha 2.07.80	R.D. € 289,76	R.A. € 112,69
mappale 35	RISAIA	cl.U	ha 1.02.20	R.D. € 142,51	R.A. € 55,42
mappale 36	RISAIA	cl.U	ha 3.99.99	R.D. € 557,76	R.A. € 216,91
mappale 151	BOSCO MISTO	cl.01	ha 0.02.30	R.D. € 0,36	R.A. € 0,07

Totale ha 30.47.62

I beni sono intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2.1 CONFINI

In corpo per quanto riguarda i mappali 33-34-35-36, da nord:

mappali 170, 39, strada della Stiva o Chittola, mappale 32, strada vicinale di Cararola.

In corpo per i mappali 5.6.7.8.9,18,19,20,21,22,151, da nord:

mappali 186, 184, 11, 387, 414, limite di foglio, 123,124,152, strada della Chittola.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili indentificano correttamente i beni.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato in data 14/07/2017, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il compendio di terreno è ubicato presso il quadrante periferico est del Comune di Vigevano, a circa 500 metri dal complesso di fabbricati che costituiscono il lotto 1, in un contesto agricolo pianeggiante tipico della

Pianura Padana.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi di compendio di terreni agricoli di tipo "seminativo" ubicati in prossimità della "strada Chittola", posti ad una distanza di circa 500 metri dal complesso cascinale principale; l'accesso ai fondi agricoli avviene dalla "strada della Chittola".

La superficie catastale complessiva del fondo è di Ha. 30.47.62 (pari a pertiche milanesi 465,64) di cui in base alle visure catastali Ha 10.87.69 con qualità di risaia.

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

Nel ventennio, i terreni sopra descritti figurano in proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per $\frac{1}{4}$ ciascuno della piena proprietà, per atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Pandolfi in data 30/12/1972, trascritto il 29/01/1973 ai numeri 1044/1144.

[REDACTED], sopra generalizzati, i diritti pari ad $\frac{1}{4}$ ciascuno della nuda proprietà, con riserva dell'usufrutto per $\frac{1}{4}$ ciascuno, dei terreni sopra indicati e degli enti urbani censiti al foglio 37

[REDACTED] con atto di donazione accettata a rogito Notaio Pandolfi Angelo sede Vigevano (Pv)

rep. n. 279124 del 29/05/2000, trascritta il 09/06/2000 ai numeri 5270 RG 3729 RP; cui ha fatto seguito atto di conferma per Notaio Cellerino Luisa del 29/06/2012, Repertorio 40892/8896, trascritto il 13/07/2012 ai numeri 4460 RP 6136 RG;

Con atto di divisione a rogito Notaio Cellerino Luisa sede Vigevano (Pv) rep. n. 40892/8896 del 29/06/2012 trascritto il 13/07/2012 ai numeri 6138/4462 , [REDACTED] hanno ceduto i diritti pari ad $\frac{1}{4}$ ciascuno della piena proprietà dei terreni sopra descritti e dei fabbricati censiti al foglio 37 particelle 321 e 323 [REDACTED]

[REDACTED] i quali hanno ceduto la nuda proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno e gli immobili in oggetto sono stati assegnati per l'intera nuda proprietà a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5 .VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

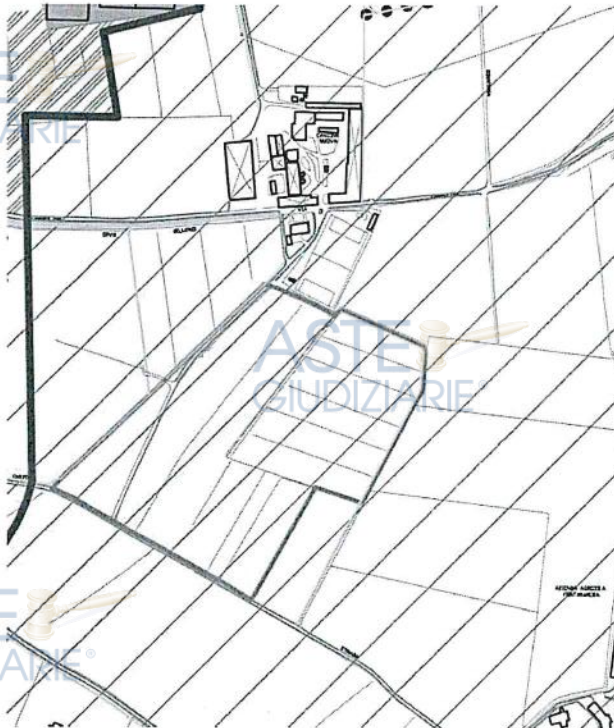
Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**
- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**
- altre indicazioni: Il terreno risulta coltivato da [REDACTED] titolare

dell'azienda omonima.

6. - P.G.T. -

I mappali oggetto di valutazione sono individuati nel vigente PGT nelle "Aree non comprese nel perimetro IC" art. 45 quali aree del " PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO -



8. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE

Effettuate le dovute ricerche di mercato, vista l'ultima pubblicazione dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pavia (Commissione Provinciale 25/05/2022), tenuto conto della favorevole dislocazione dei terreni e delle loro condizioni, ritengo si possa attribuire agli stessi un valore agricolo medio di € 39.000,00/ Ha , per una stima complessiva di:

Superficie Ha 30.47.62 x 39.000,00 = € 1.188.571,80

10 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 178.285,77 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il prezzo del lotto ammonta a:

€ 1.188.571,80 – 178.285,77 = € 1.010.286,03

CALCOLO VALORE QUOTA DI ½ DI USUFRUTTO.

La sig. [REDACTED]

[REDACTED] In base alla tabella per il calcolo del valore dell'usufrutto in vigore dal 01 gennaio 2024, tasso d'interesse legale 2,5%, il valore per l'età da 87 a 92 anni corrisponde al 15%.

Valore dell'usufrutto € 1.010.286,03 x 15% = € 151.542,90 / 2 = € 75.771,45 che si arrotonda ad **€ 75.700,00.**

11. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

Lotto 2

Quota di ½ del diritto di usufrutto su un compendio di terreni agricoli di tipo "seminativo" ubicati in prossimità della "strada vicinale detta Chittola", posti ad una distanza di circa 500 metri dal complesso principale di via Gambolina formante il lotto 1;

La superficie complessiva del fondo è di Ha. 30.47.62

2. DATI CATASTALI

I terreni sono censiti al NCT comune di Vigevano al foglio 48:

mappale 5	SEMIN. IRRIG	cl.03	ha 0.83.60	R.D. € 99,30	R.A. € 73,40
mappale 6	SEMINATIVO	cl.04	ha 1.62.40	R.D. € 41,94	R.A. € 54,52

mappale 7	SEMINATIVO	cl.04	ha 1.61.20	R.D. € 41,63	R.A. € 54,11
mappale 8	(AA) SEMIN. IRRIG	cl.03	ha 0.45.25	R.D. € 53,75	R.A. € 39,73
	(AB) RISAIA	cl.U	ha 2.05.54	R.D. € 286,61	R.A. € 111,46
mappale 9	SEMINATIVO	cl.04	ha 3.33.09	R.D. € 86,01	R.A. € 111,82
mappale 18	SEMIN. IRRIG	cl.03	ha 1.31.80	R.D. € 156,56	R.A. € 115,72
mappale 19	(AA) SEMIN. IRRIG	cl.03	ha 6.00.02	R.D. € 712,73	R.A. € 526,80
	(AB) RISAIA STAB	cl.U	ha 0.02.36	R.D. € 3,29	R.A. € 1,28
mappale 20	SEMIN. IRRIG	cl.03	ha 2.88.19	R.D. € 342,33	R.A. € 253,02
mappale 21	(AA) RISAIA STAB	cl.02	ha 0.95.00	R.D. € 100,58	R.A. € 51,52
	(AB) SEMIN. IRRIG	cl.03	ha 0.92.60	R.D. € 109,99	R.A. € 81,30
mappale 22	BOSCO MISTO	cl.01	ha 0.08.58	R.D. € 1,33	R.A. € 0,27
mappale 33	SEMIN. IRRIG	cl.03	ha 1.25.70	R.D. € 191,51	R.A. € 110,36
mappale 34	RISAIA	cl.U	ha 2.07.80	R.D. € 289,76	R.A. € 112,69
mappale 35	RISAIA	cl.U	ha 1.02.20	R.D. € 142,51	R.A. € 55,42
mappale 36	RISAIA	cl.U	ha 3.99.99	R.D. € 557,76	R.A. € 216,91
mappale 151	<u>BOSCO MISTO</u>	<u>cl.01</u>	<u>ha 0.02.30</u>	<u>R.D. € 0,36</u>	<u>R.A. € 0,07</u>
	Totale		ha 30.47.62		

2.1 CONFINI

In corpo per quanto riguarda i mappali 33-34-35-36, da nord:

mappali 170, 39, strada della Stiva o Chittola, mappale 32, strada vicinale di Cararola.

In corpo per i mappali 5.6.7.8.9,18,19,20,21,22,151, da nord:

mappali 186, 184, 11, 387, 414, limite di foglio, 123,124,152, strada della Chittola.

VALORE DI STIMA DEI BENI

€ 1.188.571,80

Valore della quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto (incidenza 15%) € 75.700,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO - € 75.700,00

Santa Maria della Versa li. 10.05.2024

**IL C.T.U.
Geom. Lino Fiori**

Allegati:

1. *Relazione peritale copia privacy*
2. *Visure Catastali*
3. *Copia schede catastali*
4. *Estratti di mappa;*
5. *Estratti PGT;*
6. *Copia delle pratiche edilizie - Lotto 1 e Lotto 2*
7. *Visure conservatoria*
8. *Copie atti di provenienza*
9. *Attestato agenzia delle Entrate e dichiarazione.*
10. *Dichiarazione di conduzione dei terreni*
11. *Comparabili OMI*
12. *Fotografie;*

Geom. Lino Fiori via Roma 18 - 27047 Santa Maria della Versa - PV.
tel. fax 0385 79606 mail: studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it