

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 439/2019 + 151/2020 + 144/2021

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Con l'Avv. Marco Verdi

e

[REDACTED]

Con l'Avv. Marco Verdi

[REDACTED]

Con l'Avv. Alessandro Francesco Mazzucchi

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rocca

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 30
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail roster.licursi@gmail.com
PEC: roster.licursi@ingpec.eu

PREMESSA

Con ordinanza del 24/03/2022 la scrivente è stata nominata esperto stimatore nella procedura in oggetto, in sostituzione del precedente ctu Geom. Jacopo Bricca, con l'incarico di curare un aggiornamento/eventuale integrazione dell'elaborato peritale in atti (mediante deposito comunque di un nuovo file completo).

Sono stati quindi verificati gli accertamenti effettuati dal precedente ctu con riferimento alla relazione peritale del 09/09/2021 in atti, alla luce delle osservazioni depositate dalle parti che, sostanzialmente riguardano le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di stima, l'accertamento della conformità edilizia degli immobili e la valorizzazione dei terreni agricoli.

La documentazione allegata alla presente è stata prevalentemente estratta, previa verifica di validità, dalla documentazione già reperita dal precedente ctu, onde non gravare la procedura di duplicazioni di costi.

I beni oggetto di stima sono costituiti dal compendio edilizio denominato Castello di Stefanago, formato da diversi fabbricati rurali oltre che dalla dimora storica e dal parco, e da alcuni terreni agricoli, tutti ubicati in Comune di Borgo Priolo, nella porzione sud-orientale del territorio comunale.

Ritenendo congrui i lotti in cui è stato suddiviso dal precedente ctu il compendio immobiliare di Stefanago, e non essendo pervenute osservazioni critiche in tal senso, nella presente relazione è confermata la medesima formazione di due lotti di vendita; un terzo lotto comprenderà i terreni a vocazione agricola.

Per quanto riguarda i terreni agricoli, dato che gli appezzamenti sono limitrofi e morfologicamente simili, come pure i vigneti presenti, la scrivente ritiene conveniente formare un unico lotto di vendita.

La scrivente ha provveduto a un nuovo accesso agli atti presso il Comune di Borgo Priolo, tenuto conto anche delle informazioni fornite dall'esecutata in atti, oltre a un approfondimento nella descrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Sono stati, inoltre, verificati a campione i rilievi metrici illustrati dal precedente ctu, non essendo pervenute osservazioni al riguardo.

Per la stima del valore dei terreni agricoli è stato affidato incarico all'agronomo Dott. Mauro Bianchi a seguito di autorizzazione del Giudice; la relazione è unita alla

presente (Allegato 12).

In data 29/11/2022 la scrivente ha provveduto al deposito della propria perizia di stima, cui hanno fatto seguito le osservazioni delle parti.

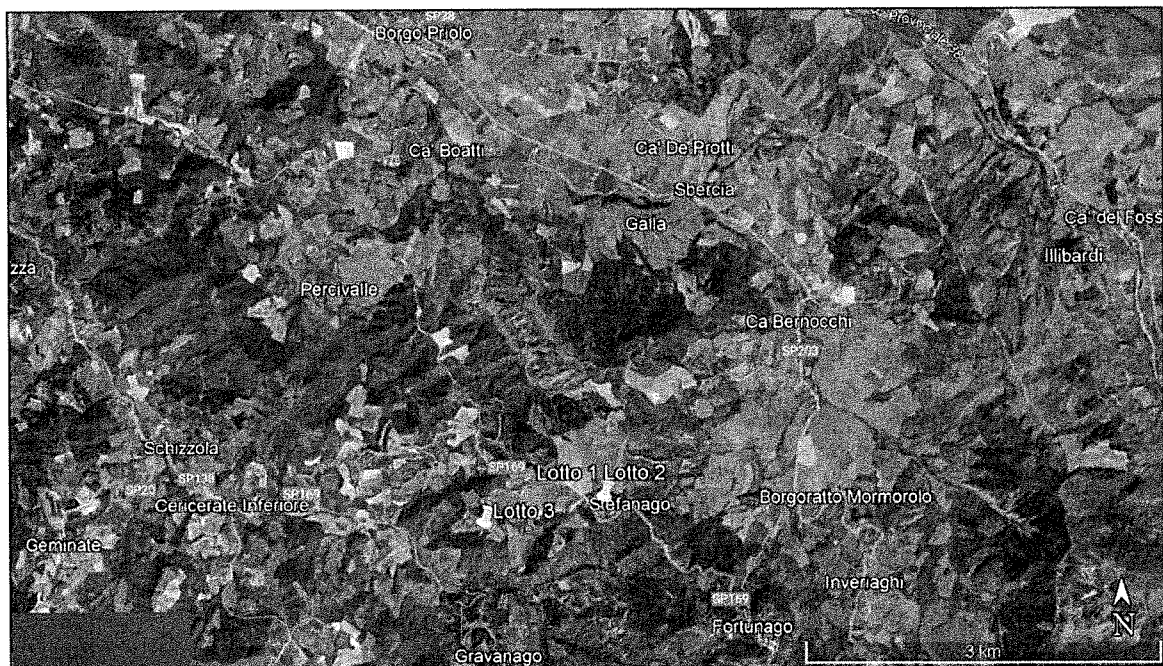
All'udienza dell'08/02/2023 il Giudice ha disposto il deposito di un nuovo elaborato completo in risposta alle osservazioni delle parti con la verifica della c.d. viltà del canone di locazione degli immobili; il nuovo elaborato peritale è stato depositato in data 08/05/2023.

Successivamente, in data 31/01/2024 il Giudice ha disposto un'integrazione dell'elaborato peritale in relazione alle ulteriori osservazioni delle parti relative alla c.d. viltà del canone di affitto e all'intervneuta vendita di alcuni immobili pignorati.

Si provvede, pertanto, alla redazione della presente aggiornamento della perizia di stima, eliminando dai vari lotti gli immobili venduti, aggiornando di conseguenza il valore di vendita degli immobili, senza replicare e/o integrare le indagini e gli accertamenti non oggetto di osservazione delle parti.

Relativamente al canone di affitto, si provvede a inserire alcuni commenti nella relativa sezione.

Sono stati formati n. 3 distinti lotti di vendita, composti come segue, per la cui ubicazione si rimanda alla sottostante foto aerea.



Lotto n. 1: castello storico con annesse abitazioni, aree esterne di pertinenza adibite a parco, compresa area di pertinenza del serbatoio di approvvigionamento idrico gestito da società esterna.

Lotto n. 2: locale polifunzionale per congressi ed eventi, cantina dedicata alla produzione e vendita di vino, depositi con officina e portici, abitazione e aree esterne di pertinenza.

Lotto n. 3: terreni agricoli con superficie catastale totale di ettari 24.89.42.

INDICE

<i>Prospetto riepilogativo perizia Lotto 1.....</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Prospetto riepilogativo perizia Lotto 2.....</i>	<i>pag. 12</i>
<i>Prospetto riepilogativo perizia Lotto 3.....</i>	<i>pag. 16</i>
<i>Perizia Lotto 1.....</i>	<i>pag. 19</i>
<i>Perizia Lotto 2.....</i>	<i>pag. 34</i>
<i>Perizia Lotto 3.....</i>	<i>pag. 46</i>

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1

1 – DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Piena proprietà di un castello storico con annesse abitazioni, aree esterne di pertinenza adibite a parco, compresa area di pertinenza di serbatoio di approvvigionamento idrico gestito da società esterna.

Dati catastali

Sezione B, **Foglio 19, Particella 141, Subalterno 2**, Categoria A/9, Classe U, Consistenza 29 vani, Superficie catastale totale 1.026 m², Rendita catastale € 389,41, Località Stefanago n. 82, piano T-1-S1

Sezione B, **Foglio 19, Particella 141, Subalterno 3**, Categoria D/10, Rendita catastale € 2.905,42, Località Stefanago SNC, piano T-1-2

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 17**

Porz. AA, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie are 02 ca 00, Reddito

Dominicale € 0,36 Reddito Agrario € 0,08

Porz. AB, Qualità incolto produttivo, Classe 2, Superficie are 00 ca 60, Reddito Dominicale € 0,01 Reddito Agrario € 0,01

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 18**, Qualità ente urbano, Superficie are 12 ca 74

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 19**, Qualità seminativo arborato, Classe 5, Superficie are 16 ca 66, Reddito Dominicale € 5,16 Reddito Agrario € 6,88

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 21**, Qualità seminativo arborato, Classe 5, Superficie are 06 ca 00, Reddito Dominicale € 1,86 Reddito Agrario € 2,48

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 22**, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie are 74 ca 94, Reddito Dominicale € 77,41 Reddito Agrario € 42,57

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 23**, Qualità bosco ceduo, Classe 1, Superficie are 02 ca 60, Reddito Dominicale € 0,60 Reddito Agrario € 0,09

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 24**, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie are 22 ca 38, Reddito Dominicale € 4,05 Reddito Agrario € 0,92

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 25**, Qualità seminativo arborato, Classe 5, Superficie are 00 ca 64, Reddito Dominicale € 0,20 Reddito Agrario € 0,26

2 – TITOLARITA' E STATO DI POSSESSO

Intestazione Catastale:

[REDACTED]

Provenienza

Atto di compravendita dell'11/07/1966 rep. n. 2324/880 a rogito Notaio Luigi Cavagna, trascritto a Voghera in data 13/07/1966 ai nn. 3197/2532.

Stato di possesso: liberi (di fatto condotti in locazione con canone vile).

3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dal precedente CTU e verificate dalla scrivente (periodo meccanizzato dall'01/12/1989 all'01/09/2022), si riportano i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima (nell'**Allegato 9.1** si trovano le relative note).

A seguito delle osservazioni delle parti e di quanto esposto dalla scrivente all'udienza dell'08/02/2023, relativamente alle formalità iscritte e trascritte sulle particelle 20 (fabbricato rurale di N.C.T.) e 25 (fabbricato di N.C.E.U.) oggi soppresse, nel presente paragrafo si provvede nelle note a illustrare tutte le informazioni disponibili, rimettendo al Giudice ogni decisione al riguardo.

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

7.4 Altri pesi o limitazioni: vincolo storico istituito con provvedimento dell'08/05/1908, non cartografato su mappa e non trascritto in Conservatoria ma comunque valido ai fini di legge, emesso sotto il profilo architettonico e riguardante la torre del castello di Stefanago (**Allegato 7** reperito dal Geom. Jacopo Bricca).

7.5 Iscrizioni (elencate in ordine cronologico):

■ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato dell'08/07/2003 repertorio n. 7157/3471 a rogito Notaio Cavagna Carlo, iscritta a Voghera il 09/07/2003 R.G. n. 6113 R.P. n. 993, a favore di

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui seguenti mappali del Lotto 1: Foglio 19 mappali 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, fabbricato rurale 20.

Annotazione di erogazione a saldo del 10/05/2005 nn. 3900/587.

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/10/2006 repertorio n. 55420/18529 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, iscritta a Voghera il 19/10/2006 R.G. n. 9649 R.P. n. 1809, a favore di ■

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui seguenti mappali del Lotto 1: Foglio 19 mappali 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, fabbricato rurale 20.

3) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/04/2010 repertorio n. 1097/1015 a rogito Notaio Fiorilla Valentina Maria,

iscritta a Voghera il 07/05/2010 R.G. n. 3434 R.P. n. 737, a favore di [REDACTED]

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui seguenti mappali del Lotto 1: Foglio 19 mappali 18, 19, 21, 22, 24, 25, fabbricato 25 (oggi fabbricato 141 sub. 2), fabbricato rurale 141.

- 4) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/07/2011 repertorio n. 1506/1395 a rogito Notaio Fiorilla Valentina Maria, iscritta a Voghera il 02/08/2011 R.G. n. 5983 R.P. n. 1033, a favore di [REDACTED]

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui seguenti mappali del Lotto 1: Foglio 19 mappali 18, 19, 21, 22, 24, 25, fabbricato 25 (oggi fabbricato 141 sub. 2), fabbricato rurale 141.

Annotazione di modifica tasso del 15/02/2016 R.G. n. 860 R.P. n. 102.

- 5) Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/10/2015 repertorio n. 33949/12202 a rogito Notaio Boiocchi Marco, iscritta a Voghera il 19/10/2015 R.G. n. 5790 R.P. n. 681, a favore di [REDACTED]

L'ipoteca grava sui seguenti mappali del Lotto 1: 141 sub. 2.

7.6 Trascrizioni (elencate in ordine cronologico):

- 1) Verbale di pignoramento immobili del 03/08/2019 repertorio n. 6156 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 16/09/2019 R.G. n. 6026 R.P. n. 4518, a favore di [REDACTED]

Il pignoramento grava, tra gli altri, sui seguenti mappali del Lotto 1: Foglio 19 mappali 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, fabbricato rurale 20.

- 2) Scrittura privata di locazione ultranovennale a rogito Notaio Tonalini Paolo del 25/05/2020 repertorio n. 25230/14451, trascritta a Voghera il 28/05/2020 R.G. 2387 R.P. 1801, a favore [REDACTED]

La scrittura privata riguarda i seguenti mappali del Lotto 1: 25.

- 3) Scrittura privata di preliminare di compravendita del Notaio Tonalini Paolo del 10/03/2020 repertorio n. 25146/14381, trascritta a Voghera l'11/03/2020 R.G. n. 1535 R.P. n. 1191, a favore di [REDACTED]

La scrittura privata riguarda i seguenti mappali del Lotto 1: 25.

- 4) Verbale di pignoramento immobili del 29/05/2020 repertorio n. 2030 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 06/07/2020 R.G. n. 33018 R.P. n. 2487, a favore di [REDACTED]

Il pignoramento grava, tra gli altri, sui seguenti immobili del Lotto 1: fabbricato 25 (oggi fabbricato 141 sub. 2).

- [REDACTED] Verbale di pignoramento immobili del 07/04/2021 repertorio n. 1580 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 06/05/2021 R.G. n. 3580 R.P. n. 2792, a favore di [REDACTED]

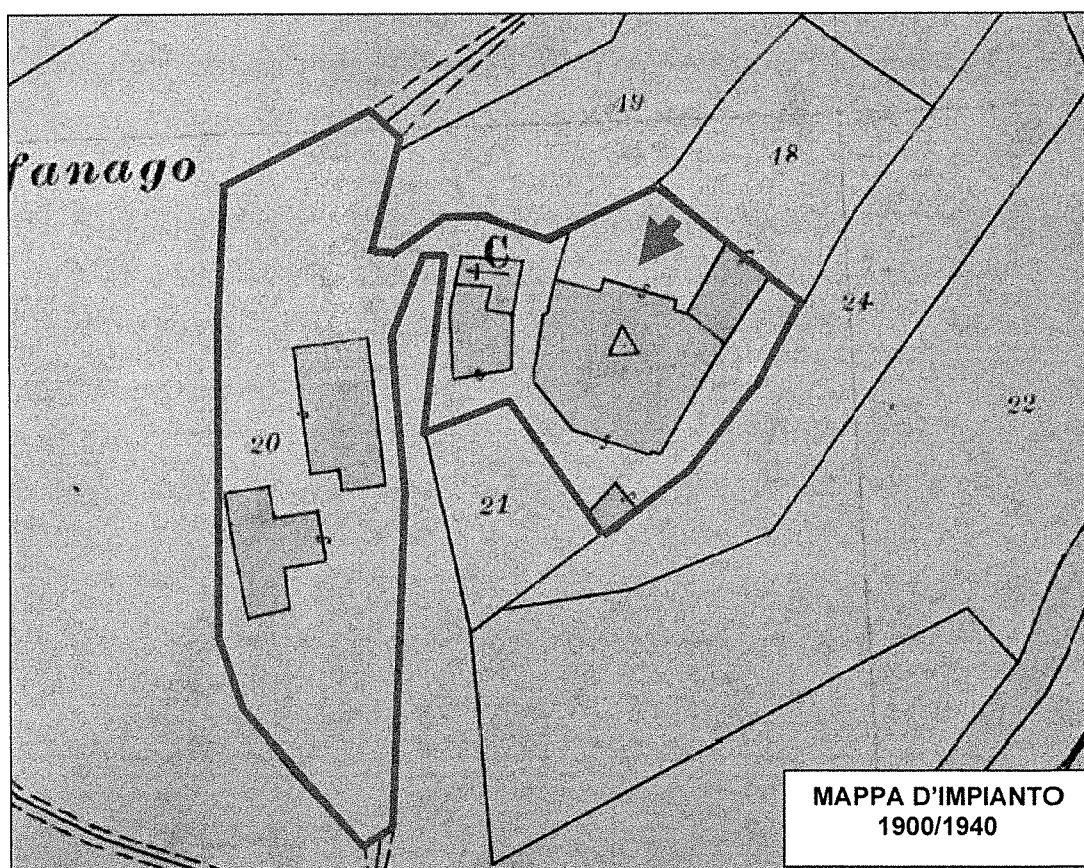
Il pignoramento grava sui seguenti immobili del Lotto 1: terreno 25.

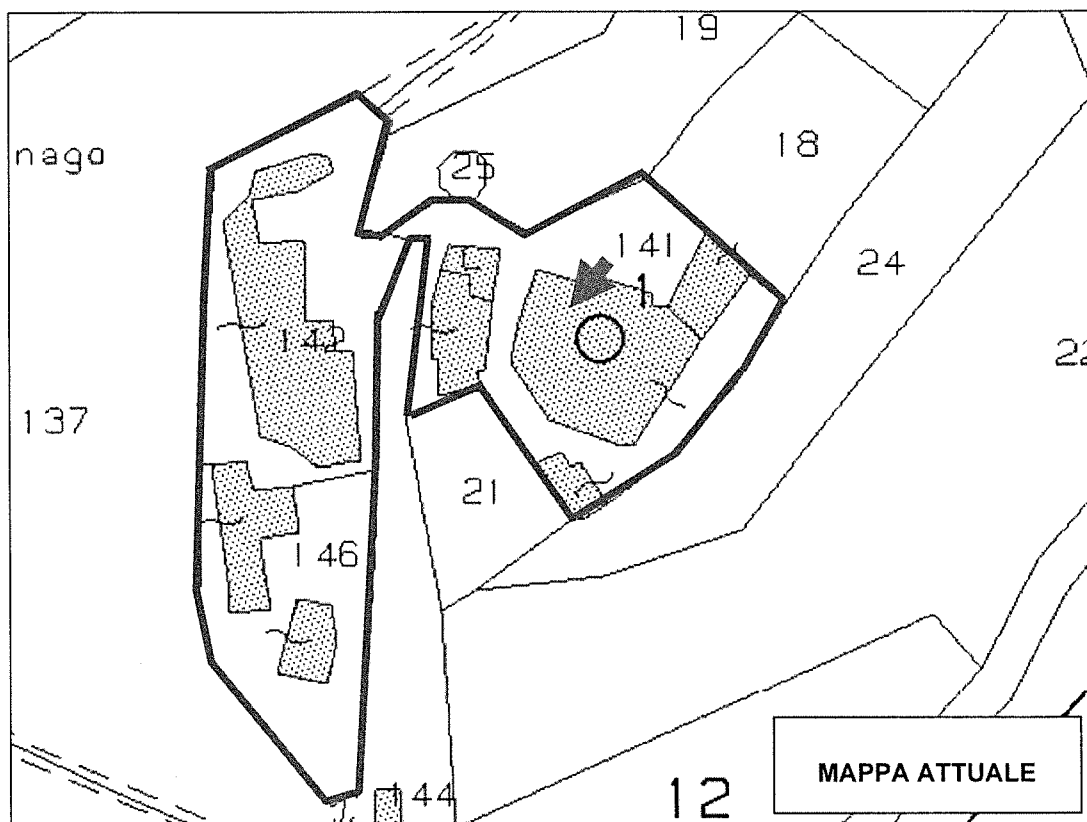
NOTE SULLE PARTICELLE 20 di N.C.T. e 25 di N.C.E.U.

Nelle seguenti figure si riportano in estratto la mappa catastale d'impianto (periodo di redazione 1900-1940) e la mappa catastale attuale, dalle quali si evince che il perimetro del mappale 20 d'impianto, in colore rosso, corrisponde esattamente a quello delle odierne particelle 141, 142 e 146).

Anche la superficie delle particelle poste a confronto è coincidente, come rilevabile dalle visure catastali allegate: la superficie della paricella "fabbricato rurale" 20 risultava di 5.090 m², come la somma delle particelle 141 (2.154 m²), 142 (1.673 m²) e 146 (1.263 m²), odierni "enti urbani".

In particolare, l'ente urbano 141 comprende il fabbricato 141 sub. 2 denominato "Castello" e indicato dalla freccia azzurra.





Indubbio quindi che il Castello fosse compreso nel mappale 20 di N.C.T.

Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) veniva istituito nel 1939 ed entrava in conservazione nel 1962; la planimetria catastale del Castello, in particolare, riporta la data del 30/09/1940.

Il Castello risultava quindi anche censito al N.C.E.U. con la particella 25.

Era pertanto da ritenersi errata la doppia identificazione dell'immobile, sia come particella 25 di N.C.E.U., sia compreso nella particella 20 di N.C.T. come fabbricato rurale.

Di seguito si riportano i successivi passaggi degli identificativi catastali che hanno portato alla situazione attuale.

La particella 20 di N.C.T. (fabbricato rurale) veniva soppressa generando le particelle 141, 142 e 143 (sempre fabbricati rurali) con Tabella di variazione del 08/06/2006 protocollo n. PV0099788 in atti dal 08/06/2006 (n. 99788.1/2006).

La particella 143 genererà poi l'odierna 146.

La particella 141 di N.C.T. prendeva la qualità di "ente urbano" con VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/12/2012 protocollo n. PV0252667 in atti dal 11/12/2012 (n. 252368.1/2012).

La particella 25 di N.C.E.U. veniva soppressa generando la particella 141 sub. 2 con Variazione del 14/01/2013 protocollo n. PV0003039 in atti dal 14/01/2013 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 615.1/2013) determinando così la corrispondenza tra catasto terreni e catasto fabbricati.

A completamento del mappale 141, venivano generate le particelle 141 sub. 1 (area comune) e 141 sub. 3 (altri fabbricati) come UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 21/01/2013 protocollo n. PV0006426 in atti dal 21/01/2013 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 149.1/2013).

5 – VALORE

Valore stimato immobili intero: € 2.510.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% € 376.500,00
- regolarizzazioni € 18.000,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): € 2.116.000,00

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

LOTTO 2

1 – DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Piena proprietà di un locale polifunzionale per congressi ed eventi, cantina dedicata alla produzione e vendita di vino, depositi con officina e portici, abitazione e aree esterne di pertinenza.

Dati catastali

Sezione B, **Foglio 19, Particella 142, Subalterno 2**, Categoria D/10, Rendita catastale € 1.004,64, Località Stefanago SNC, piano T lotto RR

Sezione B, **Foglio 19, Particella 142, Subalterno 3**, Categoria D/10, Rendita catastale € 1.311,00, Località Stefanago SNC, piano S1 lotto RR

Sezione B, **Foglio 19, Particella 145**, Categoria D/10, Rendita catastale € 1.474,28, Località Stefanago SNC, piano T-S1

Sezione B, **Foglio 19, Particella 144 graffata 146 sub. 2**, Categoria D/10, Rendita catastale € 1.020,00, Località Stefanago SNC, piano T-1

Sezione B, **Foglio 19, Particella 146, Subalterno 3**, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 148 m², Rendita catastale € 173,01, Località Stefanago SNC, piano T-1-2

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 12**, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie are 38 ca 68, Reddito Dominicale € 6,99 Reddito Agrario € 1,60

2 – TITOLARITA' E STATO DI POSSESSO

Intestazione Catastale:

[REDACTED]

Provenienza

Atto di compravendita dell'11/07/1966 rep. n. 2324/880 a rogito Notaio Luigi Cavagna, trascritto a Voghera in data 13/07/1966 ai nn. 3197/2532.

Stato di possesso: liberi (di fatto condotti in locazione con canone vile).

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni (elencate in ordine cronologico):

██████Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
condizionato dell'08/07/2003 repertorio n. 7157/3471 a rogito Notaio Cavagna
Carlo, iscritta a Voghera il 09/07/2003 R.G. n. 6113 R.P. n. 993, a favore di

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui seguenti mappali del Lotto 2: Foglio 19 fabbricato rurale 20 (che ha generato, tra gli altri, i fabbricati 142 sub. 2, 142 sub. 3, 146 sub. 2 graffiato con 144, 146 sub. 3, terreno 13 (che ha generato il fabbricato 145), 12.

Annotazione di erogazione a saldo del 10/05/2005 nn. 3900/587.

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/10/2006 repertorio n. 55420/18529 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, iscritta a Voghera il 19/10/2006 R.G. n. 9649 R.P. n. 1809, a favore di [REDACTED]

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui seguenti mappali del Lotto 2: Foglio 19 fabbricato rurale 20 (che ha generato, tra gli altri, i fabbricati 142 sub. 2, 142 sub. 3, 146 sub. 2 graffiato con 144, 146 sub. 3, terreno 13 (che ha generato il fabbricato 145), 12.

3) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/04/2010 repertorio n. 1097/1015 a rogito Notaio Fiorilla Valentina Maria, iscritta a Voghera il 07/05/2010 R.G. n. 3434 R.P. n. 737, a favore di [REDACTED]

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui seguenti mappali del Lotto 2: Foglio 19 mappali 142

sub. 2, 142 sub. 3, fabbricato rurale 143 (che ha generato i fabbricati 146 sub. 2 graffato con 144 e 146 sub. 3), 12.

- 4) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/07/2011 repertorio n. 1506/1395 a rogito Notaio Fiorilla Valentina Maria, iscritta a Voghera il 02/08/2011 R.G. n. 5983 R.P. n. 1033, a favore di [REDACTED]

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui seguenti mappali del Lotto 2: Foglio 19 mappali 142 sub. 2, 142 sub. 3, 146 sub. 2 graffato con 144, 146 sub. 3, 12.

Annotazione di modifica tasso del 15/02/2016 R.G. n. 860 R.P. n. 102.

Trascrizioni (elencate in ordine cronologico):

- [REDACTED] Verbale di pignoramento immobili del 03/08/2019 repertorio n. 6156 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 16/09/2019 R.G. n. 6026 R.P. n. 4518, a favore di [REDACTED]

Il pignoramento grava, tra gli altri, sui seguenti mappali del Lotto 2: Foglio 19 fabbricato rurale 20 (che ha generato, tra gli altri, i fabbricati 142 sub. 2, 142 sub. 3, 146 sub. 2 graffato con 144, 146 sub. 3), terreno 13 (che ha generato il fabbricato 145), 12.

5 – VALORE

Valore stimato immobili intero: € 660.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% € 99.000,00
- regolarizzazioni € 9.000,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): € 552.000,00

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

LOTTO 3

1 – DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Piena proprietà di terreni agricoli con superficie catastale totale di Ha 24.89.42 (superficie agricola utilizzata Ha 24.88.63 fonte GIS), attualmente coltivati a foraggiere destinate all'alimentazione zootecnica e a viticoltura per la produzione di vini (DOC).

Dati catastali:

Sezione Staghiglione, Foglio 18, Particella 247

Porz. AA, Qualità prato, Classe U, Superficie are 04 ca 00, Reddito Dominicale € 4,85 Reddito Agrario € 2,58

Porz. AB, Qualità vigneto, Classe 3, Superficie are 20 ca 00, Reddito Dominicale € 11,36 Reddito Agrario € 15,49

Porz. AC, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie are 21 ca 09, Reddito Dominicale € 13,07 Reddito Agrario € 10,89

Sezione Staghiglione, Foglio 18, Particella 249, Qualità vigneto, Classe 2, Superficie ha 1 are 00 ca 00, Reddito Dominicale € 116,20 Reddito Agrario € 98,13

Sezione Staghiglione, Foglio 18, Particella 252, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie ha 6 are 64 ca 41, Reddito Dominicale € 441,77 Reddito Agrario € 343,14

Sezione Staghiglione, Foglio 18, Particella 253

Porz. AA, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie are 03 ca 00, Reddito Dominicale € 1,01 Reddito Agrario € 1,16

Porz. AB, Qualità vigneto, Classe 3, Superficie ha 1 are 76 ca 05, Reddito Dominicale € 100,01 Reddito Agrario € 136,38

Porz. AC, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie ha 14 are 25 ca 37, Reddito Dominicale € 257,65 Reddito Agrario € 58,89

Sezione Staghiglione, Foglio 18, Particella 271,

Porz. AA, Qualità vigneto, Classe 3, Superficie are 05 ca 08, Reddito Dominicale € 2,89 Reddito Agrario € 3,94

Porz. AB, Qualità bosco ceduo, Classe 1, Superficie are 53 ca 89, Reddito Dominicale € 12,52 Reddito Agrario € 1,95

Sezione Staghiglione, **Foglio 18, Particella 272**, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie are 16 ca 53, Reddito Dominicale € 2,99 Reddito Agrario € 0,68

2 – TITOLARITA' E STATO DI POSSESSO

Intestazione catastale:

[REDACTED]
[REDACTED]

Provenienza

Atto di compravendita dell'11/07/1966 rep. n. 2324/880 a rogito Notaio Luigi Cavagna, trascritto a Voghera in data 13/07/1966 ai nn. 3197/2532.

Stato di possesso: liberi (di fatto condotti in locazione con canone vile).

3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni (elencate in ordine cronologico)

■ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato dell'08/07/2003 repertorio n. 7157/3471 a rogito Notaio Cavagna Carlo, iscritta a Voghera il 09/07/2003 R.G. n. 6113 R.P. n. 993, a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'ipoteca grava su tutti i mappali del Lotto 3, con la seguente precisazione: la superficie del mappale 252 è indicata in ha 6.65.43, come risultava precedentemente al tipo mappale del 28/11/2012 con cui è stata soppressa la particella 248 e variate le particelle 484 e 485 non oggetto del successivo pignoramento.

Annotazione di erogazione a saldo del 10/05/2005 nn. 3900/587.

■ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/10/2006 repertorio n. 55420/18529 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, iscritta a Voghera il 19/10/2006 R.G. n. 9649 R.P. n. 1809, a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni

Il pignoramento grava su tutti i mappali del Lotto 3, con la seguente precisazione: la superficie del mappale 252 è indicata in ha 6.65.43, come risultava precedentemente al tipo mappale del 28/11/2012 con cui è stata soppressa la particella 248 e variate le particelle 484 e 485, non oggetto di pignoramento.

Valore stimato immobili intero: € 196.168,30

Decurtazioni:

- forfettaria 15% € 29.425,25

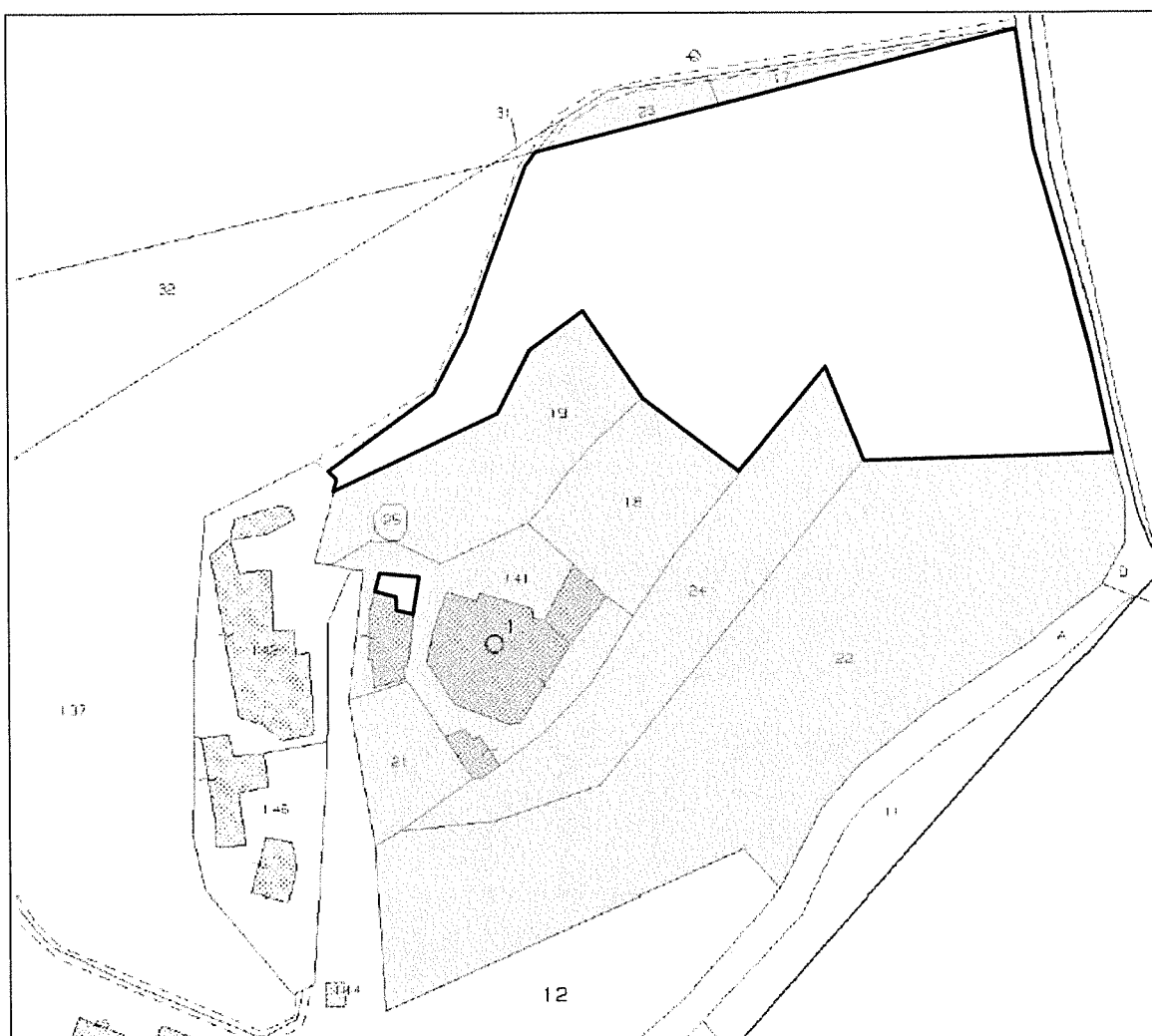
Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): € 167.000,00

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

LOTTO 1

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà di un castello storico con annessi abitazioni, aree esterne di pertinenza adibite a parco, compresa area di pertinenza di serbatoio di approvvigionamento idrico gestito da società esterna (con contorno nero e riempimento bianco si colorano gli immobili venduti).



2 – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Borgo Priolo come segue (**Allegato 2** – Visure catastali):

Sezione B, **Foglio 19, Particella 141, Subalterno 2**, Categoria A/9, Classe U, Consistenza 29 vani, Superficie catastale totale 1.026 m², Rendita catastale € 389,41, Località Stefanago n. 82, piano T-1-S1

Sezione B, **Foglio 19, Particella 141, Subalterno 3**, Categoria D/10, Rendita catastale € 2.905,42, Località Stefanago SNC, piano T-1-2

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 17**

Porz. AA, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie are 02 ca 00, Reddito Dominicale € 0,36 Reddito Agrario € 0,08

Porz. AB, Qualità incolto produttivo, Classe 2, Superficie are 00 ca 60, Reddito Dominicale € 0,01 Reddito Agrario € 0,01

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 18**, Qualità ente urbano, Superficie are 12 ca 74

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 19**, Qualità seminativo arborato, Classe 5, Superficie are 16 ca 66, Reddito Dominicale € 5,16 Reddito Agrario € 6,88

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 21**, Qualità seminativo arborato, Classe 5, Superficie are 06 ca 00, Reddito Dominicale € 1,86 Reddito Agrario € 2,48

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 22**, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie are 74 ca 94, Reddito Dominicale € 77,41 Reddito Agrario € 42,57

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 23**, Qualità bosco ceduo, Classe 1, Superficie are 02 ca 60, Reddito Dominicale € 0,60 Reddito Agrario € 0,09

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 24**, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie are 22 ca 38, Reddito Dominicale € 4,05 Reddito Agrario € 0,92

Sezione Staghiglione, **Foglio 19, Particella 25**, Qualità seminativo arborato, Classe 5, Superficie are 00 ca 64, Reddito Dominicale € 0,20 Reddito Agrario € 0,26

Intestazione Catastale:

Nell'**Allegato 3.1** si riporta un estratto del Foglio 19 della mappa di N.C.T. del comune di Borgo Priolo da cui si evince la corrispondenza dei fabbricati e dei terreni con i relativi numeri di mappa e da cui si ricavano le seguenti coerenze del Lotto 1.

Coerenze a corpo dei mappali 23 e 17, indicate da Nord in senso orario: mappali 31,

27, 29 e 29.

Coerenze a corpo della restante porzione del lotto: mappali 29, 28, strada vicinale, strada provinciale 169, mappali 12, 142 e 137.

Nell'**Allegato 4.1** si riportano le planimetrie catastali dei beni.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

La particella **141 sub. 2** è costituita da una dimora storica articolata su tre livelli: al piano terra si trovano le cantine, oggi adibite a esposizione vitivinicola, locali di deposito, e servizi, per totali 370 m² circa; attraverso la doppia scalinata esterna che conduce al terrazzo di circa 115 m² si raggiungono le stanze principali del castello al piano primo e secondo, circa 450 m² per piano, per lo più comunicanti, oltre ad alcuni locali accessori di superficie totale pari a circa 230 m²; dal secondo piano è possibile accedere alla torre medievale, risalente al secolo XI.

L'edificio è stato realizzato tra il secolo XI e il secolo XV principalmente con muratura in mattoni pieni e pietra; i solai sono in legno, la copertura in coppi di laterizio e parzialmente in lastre di fibrocemento (non è noto se sia eternit). I serramenti sono prevalentemente in legno con vetro singolo, in minima parte in alluminio con vetrocamera; nella maggior parte dei locali i pavimenti sono in cotto e i soffitti a cassettoni.

Si segnala la presenza di segni di umidità di risalita e fessure.

Sono presenti impianto elettrico e idrosanitario; l'impianto di riscaldamento è composto in parte da caldaia e termosifoni in ghisa e in parte da stufe a legna; tutti gli impianti necessitano di verifica in quanto privi di dichiarazioni di conformità.

L'approvvigionamento idrico avviene dal serbatoio pubblico gestito da Pavia Acque ubicato sul mappale 25.

La torre medievale è interamente in pietra con scala interna in legno ed è vincolata dalla Soprintendenza.

Oggi si trova interna al compendio del castello la chiesetta medievale (fabbricato C) ceduta a terzi.

La superficie commerciale complessiva è stata determinata in circa 1.650 m².

Di pertinenza del castello l'area esterna identificata dal mappale 141 sub. 1 (bene comune non censibile), di circa 1.212 m², oltre al giardino all'italiana rappresentato dal mappale **18** di circa 1.274 m².

La particella **141 sub. 3** è costituita da un fabbricato a tre piani fuori terra adibito ad abitazioni destinate ai lavoratori dell'azienda e locali deposito.

Le caratteristiche costruttive risultano pressoché le medesime del castello.

La superficie lorda totale dei vani principali misura circa 329 m², oltre a un'unità oggi in corso di ristrutturazione di circa 72 m² e una cantina di 22 m²; in corpo staccato si trova un piccolo fabbricato di 59 m² adibito a centrale termica e legnaia.

Le particelle di terreno **17, 19, 21, 22, 23, 24 e 25** costituiscono il parco del castello, della superficie catastale complessiva di 12.582 m².

Oggi si trovano interni nel parco del castello i mappali 28 e 29 ceduti a terzi.

L'accesso agli immobili avviene attraverso una strada interna alla proprietà cintata che sbocca sulla S.P. 169; si segnala che oggi la strada attraversa terreni ceduti a terzi (mappali 29, 31 e 137).

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 11**.

5 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Atto di compravendita dell'11/07/1966 rep. n. 2324/880 a rogito Notaio Luigi Cavagna, trascritto a Voghera in data 13/07/1966 ai nn. 3197/2532 (**Allegato 5**).

Relativamente allo stato di possesso degli immobili si riporta di seguito quanto indicato nella relazione del Custode IVG in atti.

"I beni pignorati sono oggetto di una Denuncia di contratto di locazione ed affitto agrario unilaterale e plurimo tra la proprietà

[REDACTED]

La suddetta denuncia, seguita ad una convenzione stipulata verbalmente in data 11.11.2018, è stata registrata in data 28.02.2019: il titolo di occupazione è pertanto opponibile alla procedura in quanto il pignoramento è stato notificato il 03.08.2019 e trascritto il 16.09.2019).

La durata prevista è di quindici anni ed il canone annuo di € 4.800,00.

Per quanto attiene alla durata il Custode ritiene il titolo opponibile entro il limite massimo del novennio, non essendo il contratto trascritto come richiesto dalla legge ai fini dell'opponibilità per l'intera durata; il contratto avrà pertanto scadenza

all'11.11.2027."

La scrivente ha provveduto a verificare gli immobili indicati nella suddetta denuncia di contratto di locazione (11/11/2018) oltre che nella Scrittura Privata di Ripetizione di contratto di affitto agrario del 27/05/2020 trascritta a Voghera in data 28/08/2020 ai nn. 2387/1801.

Di seguito si riportano gli immobili del Lotto 1 compresi nei suddetti contratti **(Allegato 6)**.

Immobili del Lotto 1 compresi nella denuncia di contratto di locazione del 11/11/2018 registrata in data 28/02/2019: mappali 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25; vi è anche indicazione del terreno di cui al mappale 141 di ha 0.20.61 del quale però non si trova corrispondenza in quanto lo stesso oggi presenta la qualità di ente urbano e corrisponde al sedime di pertinenza dei fabbricati 141 sub. 2 e sub. 3 misurando, tra l'altro ha 0.21.54.

Immobili del Lotto 1 compresi nella scrittura privata del 27/05/2020 trascritta in data 28/08/2020: mappale 25.

All'udienza dell'08/02/2023 il Giudice ha disposto la verifica della c.d. viltà del canone di locazione degli immobili.

Si rileva che il citato contratto di locazione comprende, oltre ai beni oggetto di pignoramento, altre 44 unità immobiliari nei comuni di Borgo Priolo e Fortunago; non è pertanto possibile lo scorporo del canone per i soli beni di interesse della procedura.

Si provvede dunque a determinare il canone di locazione del compendio pignorato e a operare i possibili raffronti.

Sulla base dei valori stimati per gli immobili, si procede alla stima del canone di locazione determinando il tasso di capitalizzazione per le diverse destinazioni, sentito anche il parere dell'agronomo per i terreni agricoli.

A seguito dell'analisi dei dati riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si determina il possibile tasso di capitalizzazione degli immobili residenziali variabile tra 3,2% e 4,5%, mentre quello degli immobili produttivi variabile tra 7% e 8%; si assume quindi il valore medio per entrambi, pari a 3,85% per gli immobili residenziali (Lotto 1) e 7,5% per gli immobili produttivi (Lotto 2).

A seguito delle indagini di mercato riferite dall'agronomo, si utilizza per i terreni agricoli un tasso di capitalizzazione pari al 2% (Lotto 3).

Si determinano quindi i seguenti valori del canone di locazione:

Valore di stima intero Lotto 1 € 2.510.000,00 (tasso 3,85%)

Canone di locazione annuo Lotto 1 € 96.600,00

Valore di stima intero Lotto 2 € 660.000,00 (tasso 7,5%)

Canone locazione annuo Lotto 2 € 49.500,00

Valore di stima intero Lotto 3 € 196.168,30 (tasso 2%)

Canone locazione annuo Lotto 3 € 3.920,00

Canone totale locazione annuo (Lotto 1, 2, 3) € 150.000,00 (arr.)

Il canone di locazione annuo indicato nel contratto (€ 4.800) risulta inferiore di oltre un terzo al canone di locazione come sopra determinato per i beni pignorati, ribadendo che il contratto di locazione riguarda anche altri beni non oggetto della procedura esecutiva.

In riferimento alle osservazioni dell'Avv. Aurelio Monti del 02/10/2023, che porta all'attenzione della Procedura l'accordo collettivo stipulato tra la Fondazione Patrimonio Cà Granda e IRCCS Cà Granda Ospedale Maggiore Policlinico per le proprietà in Pianura Padana (Lombardia e Provincia di Novara, senza proprietà in zone collinari come l'Oltrepò), secondo il quale i fabbricati non sono presi in considerazione per la determinazione del corretto canone di affitto, la scrivente osserva che nel caso in esame il valore del compendio stimato è costituito quasi interamente dal valore dei fabbricati, per cui ritiene non applicabile il criterio sopra esposto.

In conclusione, rimettendo doverosamente al Giudice la presente valutazione, verificata la c.d. viltà del canone di locazione, provvisoriamente non si provvede ad applicare deprezzamenti per lo stato di possesso dei beni, indicandoli "liberi" nel prospetto riepilogativo della perizia di stima.

6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietaria dal 13/07/1966 ad oggi

[REDACTED]

[REDACTED]

7 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dal precedente CTU e verificate dalla scrivente (periodo meccanizzato dall'01/12/1989 all'01/09/2022), si riportano i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima (nell'**Allegato 9.1** si trovano le relative note).

A seguito delle osservazioni delle parti e di quanto esposto dalla scrivente all'udienza dell'08/02/2023, relativamente alle formalità iscritte e trascritte sulle particelle 20 (fabbricato rurale di N.C.T.) e 25 (fabbricato di N.C.E.U.) oggi soppresse, nel presente paragrafo si provvede nelle note a illustrare tutte le informazioni disponibili, rimettendo al Giudice ogni decisione al riguardo.

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa: nessuno.

7.4 Altri pesi o limitazioni: vincolo storico istituito con provvedimento dell'08/05/1908, non cartografato su mappa e non trascritto in Conservatoria ma comunque valido ai fini di legge, emesso sotto il profilo architettonico e riguardante la torre del castello di Stefanago (**Allegato 7** reperito dal Geom. Jacopo Bricca).

7.7 Iscrizioni (elencate in ordine cronologico):

■ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato dell'08/07/2003 repertorio n. 7157/3471 a rogito Notaio Cavagna Carlo, iscritta a Voghera il 09/07/2003 R.G. n. 6113 R.P. n. 993, a favore di

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui seguenti mappali del Lotto 1: Foglio 19 mappali 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, fabbricato rurale 20.

Annotazione di erogazione a saldo del 10/05/2005 nn. 3900/587.

■ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/10/2006 repertorio n. 55420/18529 a rogito Notaio De Blasi Maurizio, iscritta a Voghera il 19/10/2006 R.G. n. 9649 R.P. n. 1809, a favore di

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui seguenti mappali del Lotto 1: Foglio 19 mappali 17,

18, 19, 21, 22, 23, 24, fabbricato rurale 20.

██████ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/04/2010 repertorio n. 1097/1015 a rogito Notaio Fiorilla Valentina Maria, iscritta a Voghera il 07/05/2010 R.G. n. 3434 R.P. n. 737, a favore di ██████

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui seguenti mappali del Lotto 1: Foglio 19 mappali 18, 19, 21, 22, 24, 25, fabbricato 25 (oggi 141 sub. 2), fabbricato rurale 141.

██████ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/07/2011 repertorio n. 1506/1395 a rogito Notaio Fiorilla Valentina Maria, iscritta a Voghera il 02/08/2011 R.G. n. 5983 R.P. n. 1033, a favore di ██████

L'ipoteca grava, tra gli altri, sui seguenti mappali del Lotto 1: Foglio 19 mappali 18, 19, 21, 22, 24, 25, fabbricato 25 (oggi 141 sub. 2), fabbricato rurale 141.

Annotazione di modifica tasso del 15/02/2016 R.G. n. 860 R.P. n. 102.

- 5) Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/10/2015 repertorio n. 33949/12202 a rogito Notaio Boiocchi Marco, iscritta a Voghera il 19/10/2015 R.G. n. 5790 R.P. n. 681, a favore di ██████

L'ipoteca grava sui seguenti mappali del Lotto 1: 141 sub. 2.

7.8 Trascrizioni (elencate in ordine cronologico):

██████ Verbale di pignoramento immobili del 03/08/2019 repertorio n. 6156 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 16/09/2019 R.G. n. 6026 R.P. n. 4518, a favore di ██████

Il pignoramento grava, tra gli altri, sui seguenti mappali del Lotto 1: Foglio 19 mappali 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, fabbricato rurale 20.

- 2) Scrittura privata di locazione ultranovennale a rogito Notaio Tonalini Paolo del 25/05/2020 repertorio n. 25230/14451, trascritta a Voghera il 28/05/2020 R.G. 2387 R.P. 1801, a favore [REDACTED]

La scrittura privata riguarda i seguenti mappali del Lotto 1: 25.

- 3) Scrittura privata di preliminare di compravendita del Notaio Tonalini Paolo del 10/03/2020 repertorio n. 25146/14381, trascritta a Voghera l'11/03/2020 R.G. n. 1535 R.P. n. 1191, a favore di [REDACTED]

La scrittura privata riguarda i seguenti mappali del Lotto 1: 25.

- [REDACTED] Verbale di pignoramento immobili del 29/05/2020 repertorio n. 2030 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 06/07/2020 R.G. n. 33018 R.P. n. 2487, a favore di [REDACTED]

Il pignoramento grava, tra gli altri, sui seguenti immobili del Lotto 1: fabbricato 25 (oggi fabbricato 141 sub. 2).

- 5) Verbale di pignoramento immobili del 07/04/2021 repertorio n. 1580 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 06/05/2021 R.G. n. 3580 R.P. n. 2792, a favore di [REDACTED]

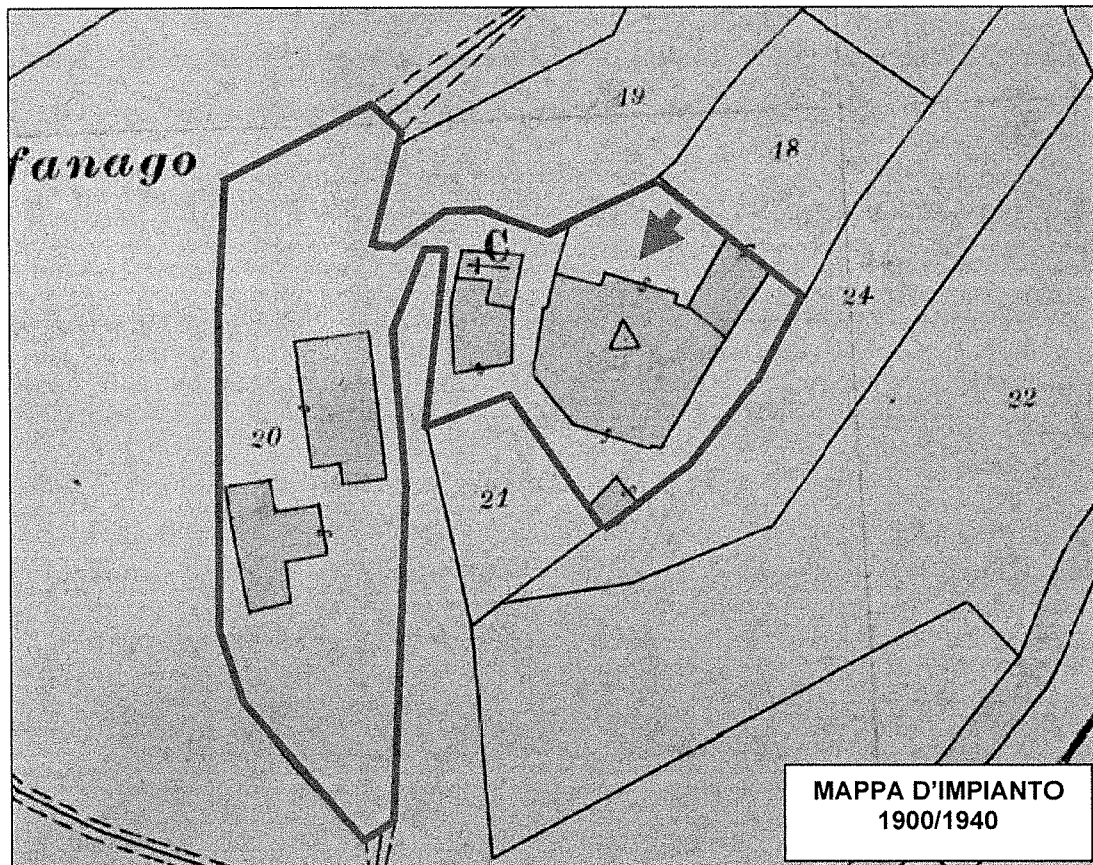
Il pignoramento grava sui seguenti immobili del Lotto 1: terreno 25.

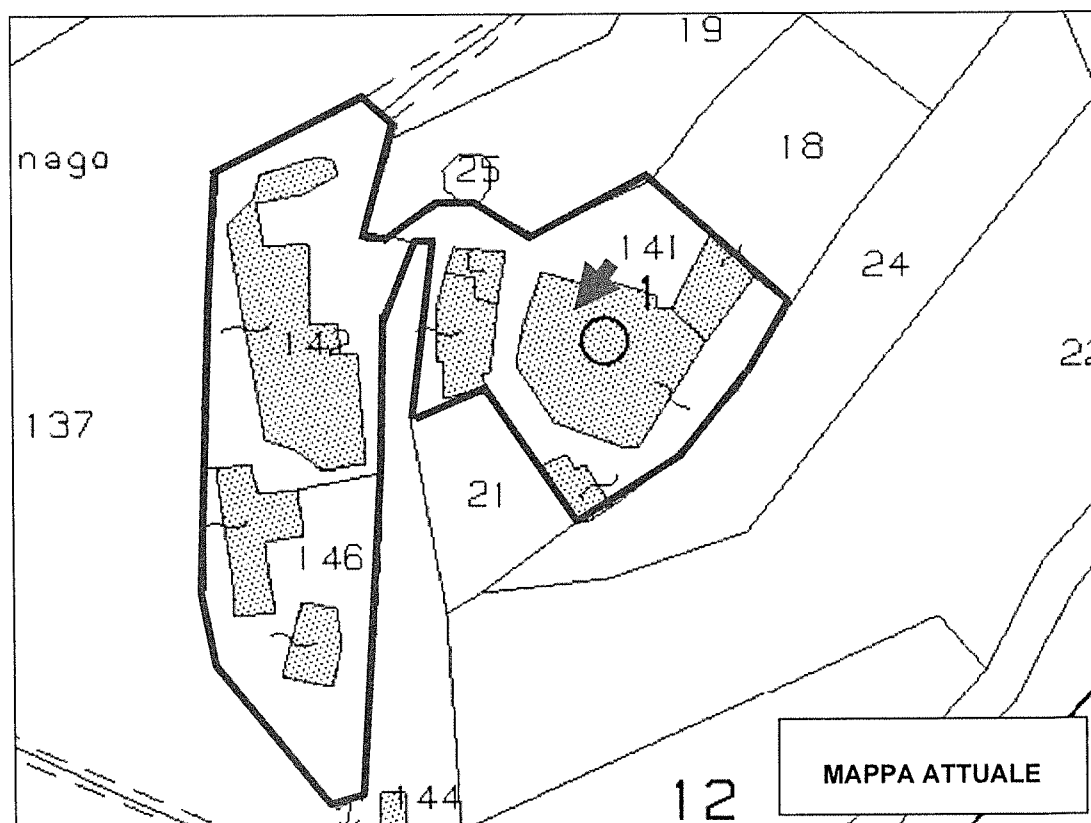
NOTE SULLE PARTICELLE 20 di N.C.T. e 25 di N.C.E.U.

Nelle seguenti figure si riportano in estratto la mappa catastale d'impianto (periodo di redazione 1900-1940) e la mappa catastale attuale, dalle quali si evince che il perimetro del mappale 20 d'impianto, in colore rosso, corrisponde esattamente a quello delle odierne particelle 141, 142 e 146).

Anche la superficie delle particelle poste a confronto è coincidente, come rilevabile dalle visure catastali allegate: la superficie della paricella "fabbricato rurale" 20 risultava di 5.090 m², come la somma delle particelle 141 (2.154 m²), 142 (1.673 m²) e 146 (1.263 m²), odierni "enti urbani".

In particolare, l'ente urbano 141 comprende il fabbricato 141 sub. 2 denominato "Castello" e indicato dalla freccia azzurra.





Indubbio quindi che il Castello fosse compreso nel mappale 20 di N.C.T.

Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) veniva istituito nel 1939 ed entrava in conservazione nel 1962; la planimetria catastale del Castello, in particolare, riporta la data del 30/09/1940.

Il Castello risultava quindi anche censito al N.C.E.U. con la particella 25.

Era pertanto da ritenersi errata la doppia identificazione dell'immobile, sia come particella 25 di N.C.E.U., sia compreso nella particella 20 di N.C.T. come fabbricato rurale.

Di seguito si riportano i successivi passaggi degli identificativi catastali che hanno portato alla situazione attuale.

La particella 20 di N.C.T. (fabbricato rurale) veniva soppressa generando le particelle 141, 142 e 143 (sempre fabbricati rurali) con Tabella di variazione del 08/06/2006 protocollo n. PV0099788 in atti dal 08/06/2006 (n. 99788.1/2006).

La particella 143 genererà poi l'odierna 146.

La particella 141 di N.C.T. prendeva la qualità di "ente urbano" con VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/12/2012 protocollo n. PV0252667 in atti dal 11/12/2012 (n. 252368.1/2012).

La particella 25 di N.C.E.U. veniva soppressa generando la particella 141 sub. 2 con

Variazione del 14/01/2013 protocollo n. PV0003039 in atti dal 14/01/2013 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 615.1/2013) determinando così la corrispondenza tra catasto terreni e catasto fabbricati.

A completamento del mappale 141, venivano generate le particelle 141 sub. 1 (area comune) e 141 sub. 3 (altri fabbricati) come UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 21/01/2013 protocollo n. PV0006426 in atti dal 21/01/2013 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 149.1/2013).

8 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

La scrivente ha provveduto a richiedere le pratiche edilizie relative ai beni oggetto di stima al Comune di Borgo Priolo, ricevendo riscontro negativo in riferimento agli immobili del Lotto 1.

L'esecutata riferisce del rilascio dell'Autorizzazione per opere di sistemazione interna n. 145 del 24/11/1994 rilasciata a [REDACTED] per "variazione dimensionale di unità immobiliare tramite la demolizione di parte delle tramezze interne e la costruzione di nuovi tavolati per rendere più razionale la distribuzione interna anche in rispetto delle norme igienico sanitarie degli alloggi"; i dati indicati nell'autorizzazione fanno riferimento al Foglio 19, mappale 20; a parere della scrivente potrebbero riguardare gli alloggi del mappale 141 sub. 3 ma, senza elaborati e senza ulteriori riferimenti, non è possibile operare un giudizio sulla pratica. Si riporta, inoltre che la suddetta pratica, nonostante l'esplicita richiesta, non è stata reperita negli archivi comunali.

Non è pertanto possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia; si provvede di seguito a evidenziare le difformità catastali rilevate.

La planimetria catastale della **particella 142 sub. 2** non rappresenta correttamente l'immobile: si evidenziano diverse difformità nella distribuzione interna dei locali e nelle scale interne di collegamento, oltre ad alcune modifiche nelle aperture esterne; inoltre, il piano terra dell'edificio, evidentemente preesistente, oggi adibito a cantina con zona espositiva vini, non è rappresentato; occorrerà procedere con una pratica edilizia in sanatoria per le modifiche evidenziate, oltre ad una pratica DOCFA di variazione catastale.

La planimetria catastale della **particella 142 sub. 3** non rappresenta correttamente

l'immobile: si evidenziano alcune difformità nella distribuzione interna dei locali al piano primo e in un'abitazione al piano secondo si segnala la realizzazione di una scala per l'accesso al sottotetto; occorrerà procedere con una pratica edilizia in sanatoria per le modifiche evidenziate, oltre ad una pratica DOCFA di variazione catastale.

Si segnala infine che la **particella 18**, censita unicamente al N.C.T. come ente urbano, nella cartografia risulta graffata al fabbricato di cui al mappale 141; sarebbe opportuno annetterla a quest'ultima oppure censirla autonomamente al N.C.E.U.

Si ritiene congruo un costo di € 18.000,00 per le pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, oltre alle sanzioni che potranno essere determinate al momento di presentazione delle pratiche; eventuali ulteriori costi di regolarizzazione per difformità al momento non rilevate o non rilevabili si intendono ricompresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

9 – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda dell'immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale.

La superficie degli accessori e delle pertinenze dell'unità immobiliare principale sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

Il calcolo della superficie commerciale determinata per la valutazione del lotto è esplicitato nella seguente tabella.

141 sub. 2	Superficie lorda (m²)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m²)
Locali principali PR e P1	900	100%	900
Terrazzo	115	30%	34,5
Torre	35	100%	35
Locali accessori	600	50%	300
Cortile e giardino	2.486	2%	49,72
Superficie totale			1.319,22
Superficie commerciale (arr.)			1.319
141 sub. 3	Superficie lorda	Percentuale di	Superficie

	(m ²)	omogeneizzazione	commerciale (m ²)
Locali principali PT, P1, P2	328,77	100%	328,77
Balcone	8	30%	2,40
Locali in ristrutturazione P1	71,75	50%	35,88
Cantina	22,48	25%	5,62
Centrale termina e legnaia	59	25%	14,75
Superficie totale			387,42
Superficie commerciale (arr.)			387

Descrizione	Superficie commerciale (m ²)
Parco (mappali 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25)	12.582

10 – VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore del bene è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono le agenzie immobiliari operanti nel settore delle dimore storiche italiane (idealista.it, casait.it, gretestate.it, immobiliare.it).

Castello 141 sub. 2

SUPERFICIE COMMERCIALE 1.319 m²
 VALORE € 2.110.000,00 (unitario € 1.600,00)

Abitazioni 141 sub. 3

SUPERFICIE COMMERCIALE 387 m²
 VALORE € 387.000,00 (unitario € 1.000,00)

Parco (mappali 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25)

SUPERFICIE COMMERCIALE 12.582 m²
 VALORE € 13.000,00 (unitario € 1,00)

VALORE TOTALE

€ 2.510.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Deprezzamento forfettario del 15% della quota della piena proprietà per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 376.500,00

Decurtazioni 15% per lo stato di possesso: nessuno.

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute nel biennio: nessuna.

Spese di regolarizzazione: € 18.000,00.

Valore della piena proprietà dei beni al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):

€ 2.116.000,00 (Euro duemilionicentosedicimila/00)

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 439/2019 + 151/2020 + 144/2021

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Con l'Avv. Marco Verdi

e

[REDACTED]

Con l'Avv. Marco Verdi

[REDACTED]

Con l'Avv. Alessandro Francesco Mazzucchi

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rocca

Delegato alla vendita: Avv. Annamaria Silvano

**Approfondimento sulle modalità di accesso ai
beni pignorati**

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233

Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 30

Studio in Pavia Corso Cavour n. 33

Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail roster.licursi@gmail.com

PEC: roster.licursi@ingpec.eu

PREMESSA

A seguito di richiesta del Professionista delegato alla vendita Avv. Annamaria Silvano, sono stati effettuati i seguenti approfondimenti sulle modalità di accesso ai beni pignorati.

Relativamente al Lotto 1 il Professionista delegato ha rilevato quanto segue:

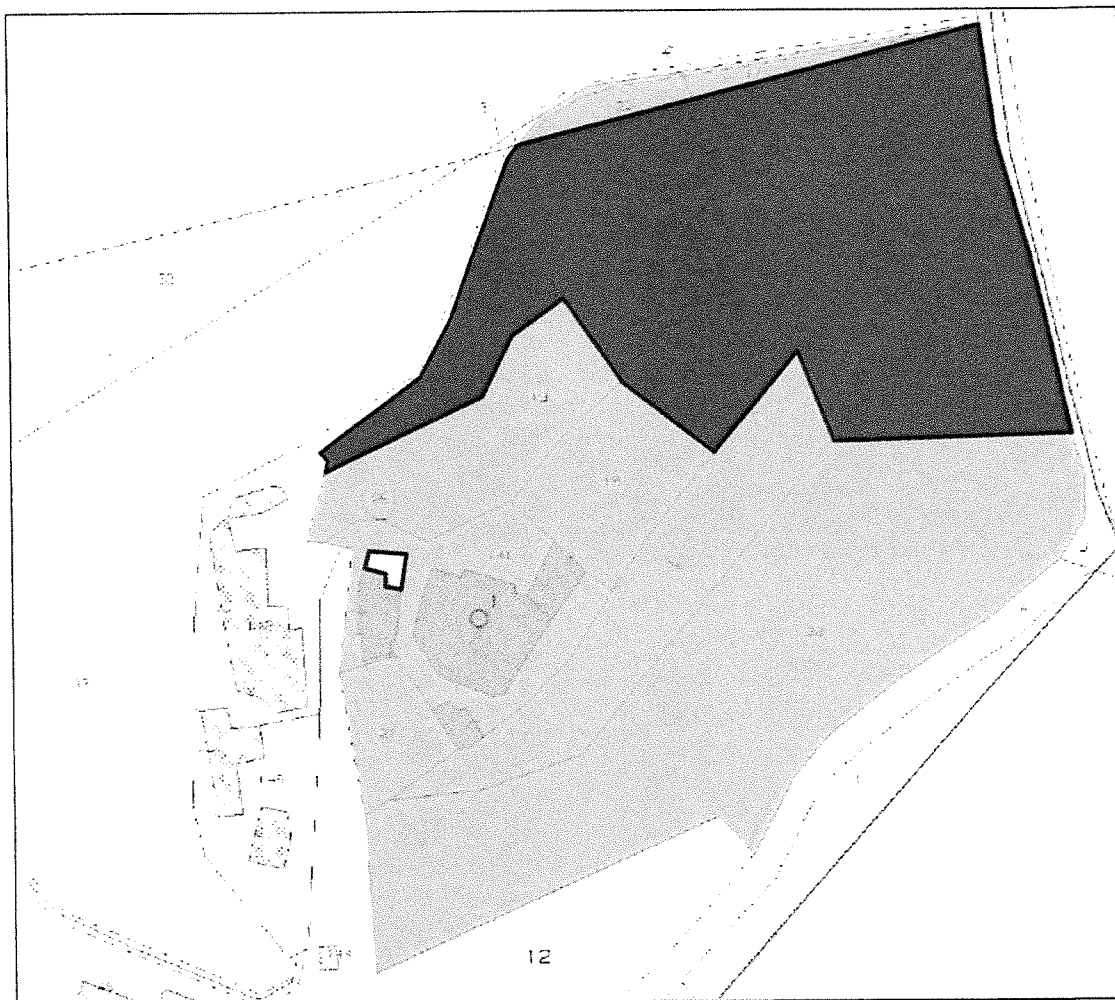
- *“in considerazione del fatto che, a seguito dell'atto di compravendita Rep. 27447/16122 notaio Tonalini, trascritto a Voghera l'8.07.2022, i mappali, sui quali insiste la strada di accesso ai beni pignorati, sono stati ceduti a terzi, senza regolamentazione dei diritti di passaggio;*
- *parrebbe dunque, anche in base a quanto certificato dal perito estimatore, nell'elaborato peritale depositato in data 15.07.2024, pag. 21, che di fatto siano stati creati, a seguito dell'atto a rogito notaio Tonalini sopra citato, dei fondi interclusi, raggiungibili unicamente transitando sulla strada in questione in forza di servitù per destinazione del padre di famiglia;*
- *ai fini della corretta formazione dell'avviso di vendita e soprattutto del decreto di trasferimento post aggiudicazione risulta opportuno identificare con precisione la via di accesso ai beni oggetto di vendita coattiva con indicazioni precise della tipologia della strada e del suo tracciato;*
- *sarebbe inoltre opportuno verificare se esistano altre vie di accesso oltre a quella indicata.”*

Il Professionista delegato ha, inoltre, richiesto che, *“pur essendo stata per il momento disposta la vendita del solo lotto 1, sarebbe importante verificare se per la individuazione delle vie di accesso sia necessario prendere in considerazione anche i lotti 2 e 3 e se l'atto a rogito notaio Tonalini sopra citato possa recare pregiudizio all'accesso anche di detti lotti.”*

Si precisa che le considerazioni di seguito riportate sono basate sull'esecuzione di un rilievo metrico e fotografico e sulla sovrapposizione della mappa catastale alle ortofoto; nel caso occorra un posizionamento preciso delle strade di accesso ai beni, si suggerisce l'esecuzione di un rilievo topografico di dettaglio.

LOTTO 1

Di seguito è riportata la figura utilizzata nella perizia 15/07/2024 per l'individuazione (in colore giallo) degli immobili componenti il Lotto 1 e dove è colorata oggi in rosso l'area oggetto di vendita con l'atto Rep. 27447/16122 notaio Tonalini, trascritto a Voghera l'8.07.2022.



Nell'elaborato peritale è indicato quanto segue: *"l'accesso agli immobili avviene attraverso una strada interna alla proprietà cintata che sbocca sulla S.P. 169; si segnala che oggi la strada attraversa terreni ceduti a terzi"*.

Trattasi di strada privata interna alla proprietà (non indicata nella mappa catastale), che origina dal cancello aperto sulla S.P. 169, di larghezza pari a circa 4 metri, pavimentata in ciottoli e lastre lapidee; si precisa che gli immobili del Lotto 1 non necessitano di transito di mezzi agricoli.



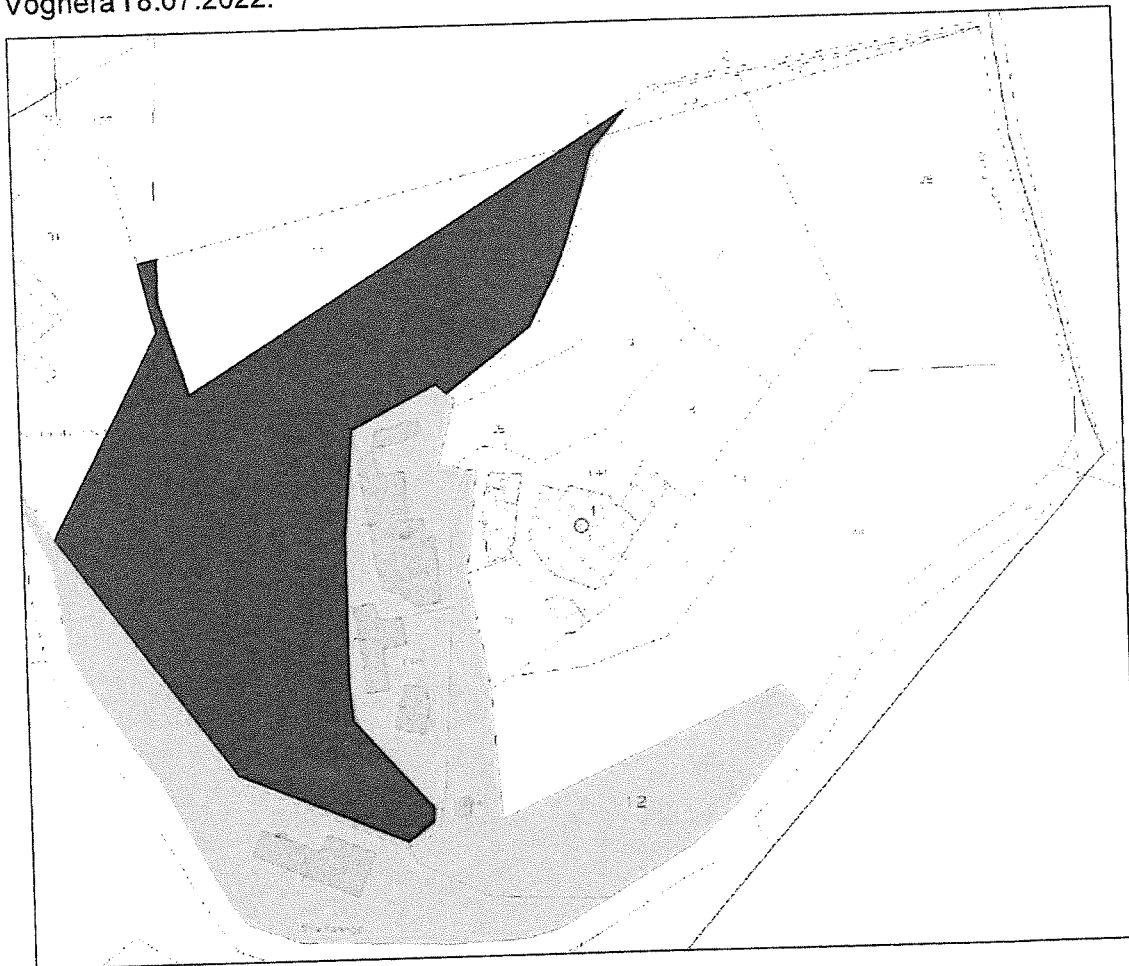
A miglior identificazione rispetto a quanto indicato in perizia, nella seguente figura si provvede a una sovrapposizione della mappa catastale con una ortofoto, da cui si evince che la strada in oggetto (il cui asse è evidenziato in colore rosso) origina sul mappale 22 del Lotto 1, prosegue sui mappali 28 e 29 venduti a terzi e raggiunge il mappale 19 interno al Lotto 1.

La suddetta strada oggi costituisce l'unica via di accesso ai beni del Lotto 1.



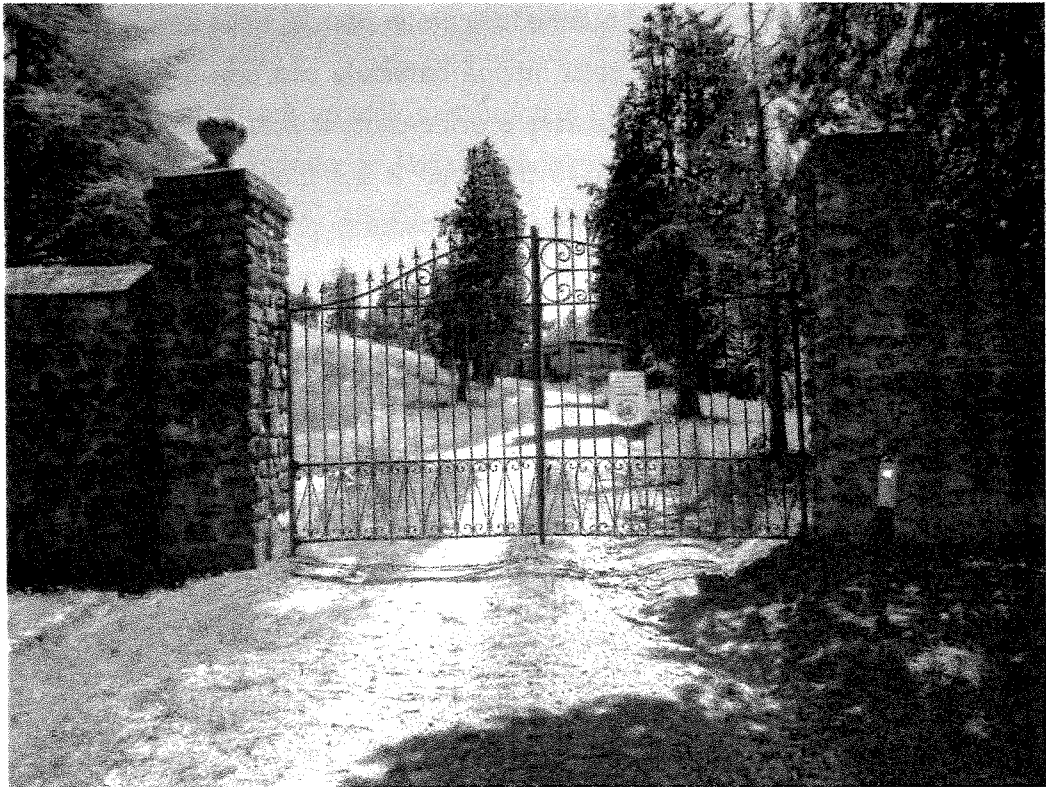
LOTTO 2

Di seguito è riportata la figura utilizzata nella perizia 15/07/2024 per l'individuazione (in colore giallo) degli immobili componenti il Lotto 2 e dove è colorata oggi in rosso l'area oggetto di vendita con l'atto Rep. 27447/16122 notaio Tonalini, trascritto a Voghera l'8.07.2022.



Nell'elaborato peritale è indicato quanto segue: *"l'accesso agli immobili avviene attraverso una strada interna alla proprietà cintata che sbocca sulla S.P. 169."*

Trattasi di strada privata interna alla proprietà (indicata con tratteggio nella mappa catastale, che solitamente indica l'uso comune dei frontisti), che origina dal cancello aperto sulla S.P. 169, di larghezza pari a circa 3 metri, non pavimentata e ricoperta con ghiaia, idonea al transito di mezzi agricoli.



A miglior identificazione rispetto a quanto indicato in perizia, nella seguente figura si provvede a una sovrapposizione della mappa catastale con una ortofoto, da cui si evince che la strada in oggetto (il cui asse è evidenziato in colore rosso) origina sulla S.P. 169 a confine tra il mappale 145 del Lotto 2 e il mappale 134 (di proprietà dell'esecutata ma non oggetto della presente procedura), prosegue sempre a confine tra i mappali 145 e 12 del Lotto 2 e il mappale 137 venduto a terzi, e raggiunge il mappale 146 del Lotto 1.

La suddetta strada oggi costituisce l'unica via di accesso ai beni del Lotto 2.



LOTTO 3

Relativamente ai terreni agricoli costituenti il Lotto 3, trovandosi in altra zona del territorio comunale rispetto ai lotti precedenti, la scrivente riferisce che l'atto di compravendita Rep. 27447/16122 notaio Tonalini non ha arrecato alcun pregiudizio all'accesso.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 12 luglio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosester Licursi