

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 225/2025

CREDITRICE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. FRANCESCO ROCCA**

LOTTO 2

RELAZIONE ESTIMATIVA

Ausiliario del Giudice **Geom. Fabrizio Montini**

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445

Studio in Pavia Via Paolo Gorini n° 10

Tel./Fax 0382/26088 - 3356305296 – E-mail topografo@libero.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscritt. ALBO n° 3383
Cod. Fisc. 04169420121 4384V
Part. IVA n° 01812480184

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Montini con studio in Pavia via Paolo Gorini n° 10, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445, in data 04-07-2025 è stato nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Francesco Rocca** quale Ausiliario per la stima del compendio immobiliare pignorato di cui alla procedura esecutiva epigrafata ed ha regolarmente prestato il giuramento di rito.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Preliminarmente lo scrivente Ausiliario

ha eseguito il riscontro della documentazione in atti e precisamente

- art. 567 secondo comma c.p.c. con quella prodotta in atti accertandone la completezza e che il creditore procedente ha depositato i seguenti documenti:
- Certificato notarile
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare
- istanza di vendita

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota intera di proprietà dell'esecutato del lotto di terreno meglio identificato al Catasto Terreni al foglio 4 particella 33 il cui più probabile valore di mercato è di €. **788,03 (settecentottantotto/03 euro)** quale risultato dell'applicazione della riduzione del 15% a seguito della differenza tra oneri tributari determinati su base catastale e valore reale e per assenza di garanzia per vizi.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI VISTARINO



**STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI
CATASTO TERRENI FOGLIO 4
IN COMUNE DI VISTARINO**



**INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 225/2025**



LOTTO DI TERRENO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Quota intera di proprietà dell'esecutato del lotto di terreno in Comune di Vistarino meglio identificato al Catasto

Terreni al

Foglio: 4

Particella: 33

Qualità Seminativo irriguo

Classe: 3

Superficie: 30 are 12 ca

Deduzione: B

Reddito Domenicale 26,44 Euro

Reddito Agrario 21,00 Euro

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta di proprietà dell'esecutato.

Trattasi di un lotto di terreno attualmente non coltivato ed è in stato boschivo e in stato di abbandono

Coerenze

Nord: Particella 174

Est: particella 303

Sud: Cavo irriguo

Ovest: particella 31 e la particella 141

"Al momento del sopralluogo, effettuato congiuntamente all'IVG di Pavia e Lodi, l'accesso è avvenuto dapprima percorrendo la Strada Provinciale, per poi proseguire lungo una strada sterrata che attraversa inizialmente la particella 31 e successivamente una porzione della particella 33. Si precisa che la maggior parte della superficie della particella 33, ad esclusione della porzione occupata dalla strada sterrata, risulta completamente ricoperta da fitta vegetazione boschiva."

Lo scrivente ha

- eseguito un rilievo topografico mediante l'ausilio di propria strumentazione geo-satellitare ma solo parzialmente come sopradescritto la particella 33 è caratterizzata da una certa densità boschiva che ha impedito l'accesso complessivo .
- richiesto e gli è stato fornito dal Comune di Vistarino il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale emerge che detta particella è stata classificata "*Ambito a verde privato e/o mitigazione ambientale*". Si rimanda al paragrafo **Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**"

Millesimi di Parti Comuni.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Nell'atto di compravendita stipulato in data 15-07-1991 al rep .n.14878 e racc.n. 6039 con il quale l'esecutato è divenuto proprietario di vari beni e fra questi il lotto di terreno identificato al C.T. al foglio 4 particella 33 non menziona di millesimi di parti comuni ma di una *servitù* : *il mappale 33 ha servitù attiva sul mappale 174 per il transito di acqua irrigua prelevata dal fosso sito in lato nord-ovest del mappale 174.*" .

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva del bene immobile è giustificato porla in vendita

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

U.i. ubicata in Comune di Vistarino

Caratteristiche della zona: centrale

- a circa 1,5 km. Municipio
- a circa 1km dalla chiesa parrocchiale

STATO DI POSSESSO

A seguito un sopralluogo congiunto con l'IVG di Pavia e Lodi, si è potuto riscontrare che la particella 33 è un'area fitta boschiva

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Dalle ispezioni ipotecarie nulla è stato rilevato**

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **nessuno**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Iscrizioni negative.

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto il 10/06/2025, presentazione n° 11, registro generale n° 11343, registro particolare n° 7790, emesso da TRIBUNALE DI PAVIA il 23/05/2025 repertorio n° 4053 "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE" descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", richiedente NEGRI STEFANO

Favore:

Contro:

interessando la quota dell'intera proprietà dell'immobile censito al C.T. del Comune di Vistarino foglio

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

4 particella 33 e la particella del Lotto 1.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

In data 14-08-2025 il Comune di Vistarino ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica da cui si evince che la particella 33 è stata classificata *“Ambito a verde privato e/o mitigazione ambientale”*.

ART. 72 -AMBITO A VERDE PRIVATO-

1.

Trattasi di zone destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati.

2.

L’*“Ambito a verde privato”* viene classificato come *“Ambito non soggetto a trasformazione”* ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompreso in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

3.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U1 Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2 Uso Primario (limitatamente alle attività di carattere edificatorio)

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario

U5 Uso Servizi (ad eccezione dell’uso U5/6 Attrezzature per il verde)

U6 Uso Mobilità e parcheggi (ad eccezione degli usi U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile, U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati)

U7 Uso Turistico-alberghiero

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni.

Fanno eccezione gli eventuali edifici presenti in queste zone, che possono essere ristrutturati ed ampliati con un incremento massimo *“una-tantum”* di mq 50 di Superficie Utile (Su o Slp), finalizzato al miglioramento igienico e funzionale e dello standard abitativo, comunque nel rispetto della consistenza

e della morfologia della vegetazione presente.

Si considera ampliamento anche la costruzione delle pertinenze quali box o legnaie anche se edificati in

corpi staccati da quello principale esistente.

In detta zona è ammessa, con opportuno provvedimento abilitativo, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) ad uso esclusivo del fabbricato di cui l’*“Ambito*

a verde privato” è pertinenza. Gli eventuali locali accessori (spogliatoi ecc.) devono essere ricavati nell’ambito dei fabbricati esistenti, sulle aree edificabili limitrofe o applicando l’incremento di Su *“una tantum”*.

c) Modalità di attuazione

E’ previsto l’intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari:

1. La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui al precedente art. 17.

2. Per gli eventuali ampliamenti valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio, le prescrizioni di cui al precedente art. 16.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente consiglia al promittente acquirente di incaricare un professionista per una verifica di confine previa pulizia dell'area

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata dal Notaio

in data 15-07-1991 al rep

ove i sig.ri

Vendevano la propria quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà al sig.

del lotto di terreno meglio identificato al C.T. in Comune di Vistarino foglio 4 particella 33

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'Ufficio Tecnico

- Nessuna

Pratiche catastali

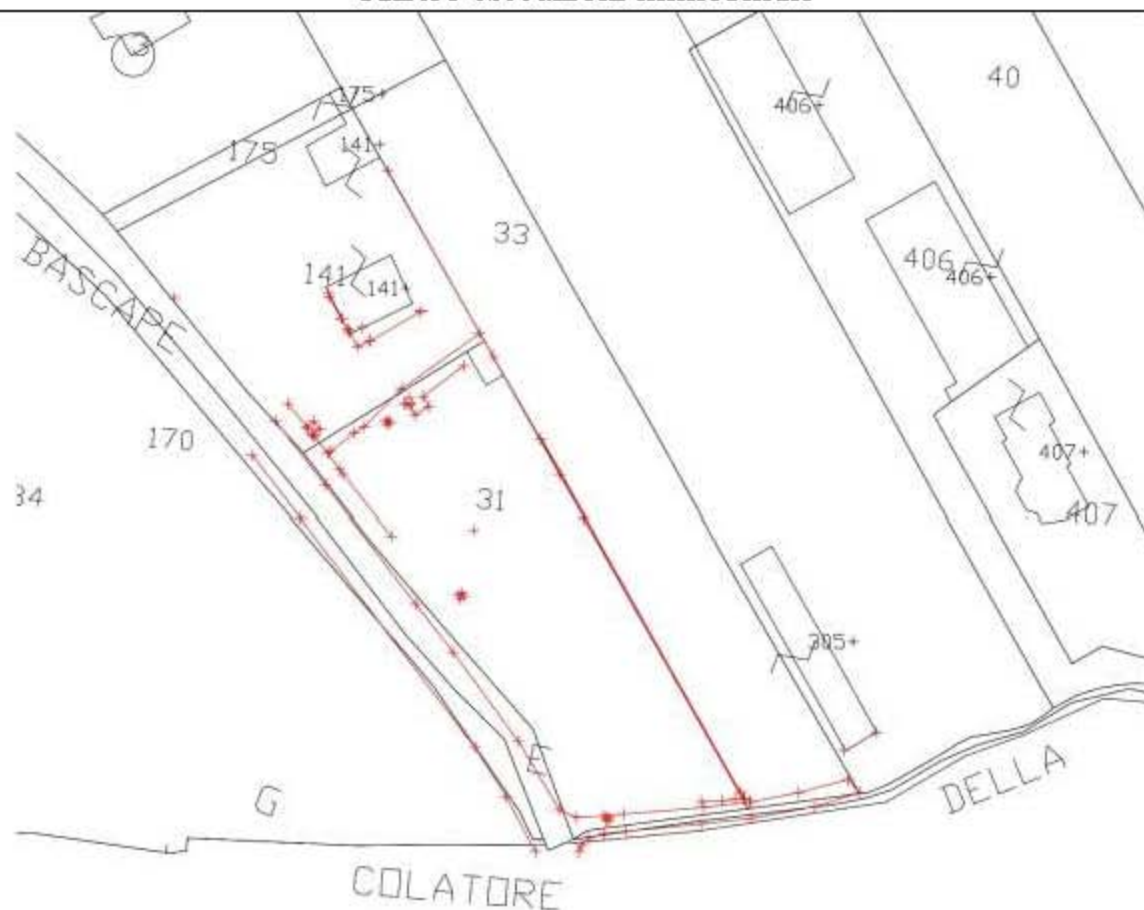
Catasto Terreni

Particella 33

Tipo di Frazionamento del 30/01/1991 in atti dal 05/02/1991 GEOM. n. 4242.1/1990) ove interessava la particella originaria 33 generando due particelle derivate ovvero l'odierna particella 33 e la particella 174.

Impianto meccanografico del 22/05/1975

Lo scrivente ha effettuato un rilievo topografico ma a causa della fitta vegetazione non è stato in grado di rilevare l'interezza della particella 33, ma è stato utile anche per accertare ove insiste la strada sterrata uscente sulla strada provinciale.



Sovrapposizione tra la cartografia di Catasto Terreni (linee nere) con il rilievo topografico (linee di colore rosso)



Ripresa fotografica che ha immortalato lo stato dei luoghi della particella 33

VALUTAZIONE

Viene determinato il più probabile valore di mercato dei terreni ubicati nel Comune di Vistarino

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima).

Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

Anche nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato.

Un osservatorio di valori immobiliari è uno strumento che si prefigge di monitorare l'andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio e quanto altro, a disposizione di cittadini, imprese ed enti pubblici.

Perché è viva l'esigenza di un Osservatorio di valori immobiliari dei beni di natura agricola?

Sicuramente per:

- la carenza di informazioni economiche per tali tipi di beni;
- la confusione nell'individuazione del corretto valore per la molteplicità di tipologie di valori agricoli assunte per specifiche funzionalità
- la necessità di sviluppare e approfondire una cultura professionale per la valutazione di tali beni, supportando le relative operazioni di stima, sia di interesse privato che pubblico;
- disporre di uno strumento per una valutazione automatica del valore dei terreni agricoli, a partire da informazioni oggettive delle loro caratteristiche tecniche, rilevate secondo una predefinita codifica.

Preliminarmente è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di un terreno agricolo, al fine di qualificare la natura e le finalità dell'Osservatorio.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore che si andrà a ricercare, per l'Osservatorio, deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola).

È appena il caso di evidenziare come tale finalità dell'Osservatorio, da una parte semplifichi l'attività di costituzione, da un'altra non ne contrasti la piena aderenza al mercato immobiliare ordinario.

Tale scelta porta evidentemente ad escludere casi singolari di valori immobiliari influenzati da un'eccessiva presenza di fattori extragricoli che incidano sui valori medesimi.

Anche in questi ultimi casi l'Osservatorio potrà, comunque, sempre offrire un valore di base, che con opportune analisi estimali può essere adattato alla finalità precipua della stima.

L'ambito territoriale di valenza dei valori dell'Osservatorio e quello comunale.

Ai fini della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle qualità di coltura da monitorare per la costituzione dell'Osservatorio.

Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n. 107) ed in alcuni casi obsolete.

Appaiono più approcciabili, in quanto di più recente introduzione, ancorché non perfettamente standardizzate a livello nazionale le qualità di coltura individuate nelle tabelle dei valori agricoli medi per espropri (legge 865/71 e s.m.), che risultano in numero più ridotto e più vicine alla attuale realtà agricola. Si ritiene pertanto opportuno fare riferimento a queste ultime, salvo accorpamenti specifici ai fini dell'elaborazione dei dati quando il valore immobiliare e la natura della qualità di coltura siano sufficientemente omogenei.

L'Osservatorio, in questa prima fase, per accelerare il processo di costituzione è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio.

In una seconda fase, l'osservatorio assumerà, progressivamente, natura scientifica fondato su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche.

Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di "natura scientifica".

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", anche se finalizzata ad accertare il puro merito

agricolo, ma soltanto di ausilio alla stessa.

Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

Un'ulteriore particolarità dei valori esposti nell'Osservatorio, sempre nell'ottica di consentirne una sua migliore utilizzabilità e di potere acquisire ogni informazione economica disponibile in tema di trasferimenti di terreni agricoli (ovviamente opportunamente resa omogenea al contesto), concerne il fatto che i valori agricoli sono considerati al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

La disciplina dell'estimo detta le modalità operative per armonizzare le due tipologie di valori onde consentire l'uso dei valori dell'Osservatorio, previ adattamenti, per ogni fine di stima.

Per quanto concerne i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo, che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi).

A tale fine la durata del ciclo ordinario della piantagione è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi (ad esempio tre: soprassuolo con un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo con un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo con un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo. Per i boschi si fa riferimento, invece, alla data in cui si può eseguire il taglio.

Altre problematiche concernono la corretta conduzione dei fondi in particolare per quanto riguarda la manutenzione delle opere di sistemazione, scolo e bonifica, se presenti. Oltre quelle sopra segnalate possono essere presenti molte altre condizioni particolari incidenti sui valori (vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.). In questi casi, l'Osservatorio non può che fare riferimento a condizioni di ordinarietà, prescindendo da queste.

Quindi, l'utilizzo delle quotazioni, non può che condurre ad indicazioni di valori agricoli di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.

Ciò premesso, come strumento di ausilio per il lettore sono state sviluppate specifiche analisi attraverso le quali sono state definite delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio (cfr. paragrafo "Algoritmo di calcolo del valore").

Dalla visura catastale si riscontra la qualità seminativo irriguo, mentre in loco risulta che la particella in oggetto risulta

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

- **invasa da vegetazione spontanea**, cespugliosa e arborea;
- **non coltivata**, priva di lavorazioni recenti;
- **fortemente incolta**, con presenza di **vegetazione infestante rampicante e arbusti**;
- **non irrigata né irrigabile** allo stato attuale, per assenza di segni visibili di impianti o solchi.

Allo stato si ritiene più che mai corretto acquisire il valore per terreno incolto non fertile visto quanto accertato pertanto a parere dello scrivente, in forza degli elementi sopra elencati e dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli – Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli Provincia di Pavia, €, 3.078/ha pertanto il valore complessivo è di **€. 927,09 (novecento ventisette /06 euro)**

Adeguamento e correzioni di stima.

–Riduzione del valore del 15% a seguito della differenza tra oneri tributari determinati su base catastale e valore reale e per assenza di garanzia per vizi: - **€. 139,06**

–Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **nessuna**

➤ **Il più probabile valore di mercato del lotto è stimato in €. 788,03 (settecentottantotto /03 euro)**

Pavia 31/10/2025

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
ISCRIZIONE ALBO 15/0003
Esp. Fisc. 001/0007 PROT. 4388V
Pubb. Aut. 01512400184