

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 274/2023

CREDITRICE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Alessandro Maiola**

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
Iscritto Albo C 3383
Uff. Fisca 3356305296 77R21 43888V
Pavia 0382 26088 3356305296

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, veniva nominato dall'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Alessandro Maiola** in data 19-07-2023, quale Ausiliario per la stima del compendio immobiliare pignorato di cui alla procedura esecutiva epigrafata ed ha regolarmente prestato il giuramento di rito.

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Preliminariamente lo scrivente Ausiliario

1) ha effettuato il riscontro della documentazione in atti e precisamente

- art. 567 secondo comma c.p.c. con quella prodotta in atti ed ha accertato che è completa e che il creditore precedente ha depositato i seguenti documenti:
- Certificato notarile
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare

Nel fascicolo telematico è presente l'istanza di vendita

2) vengono sottoposte a pignoramento le sole quote di nuda proprietà degli esecutati

3) Il presente lotto è composto dai due lotti di terreno ubicati nel Comune di Rovescala meglio identificati al C.T. foglio 9 particelle 68, 112, 420, 421.

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Il più probabile valore di mercato della quota di nuda proprietà complessiva degli esecutati è di **€. 87.494,75** (**ottanta sette mila quattrocento novanta quattro/75 euro**) quale risultato ottenuto dal più probabile valore di mercato degli immobili a cui è stata applicata la riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.

Le particelle costituenti il presente lotto, come peraltro le particelle costituenti il lotto 1, sono oggetto di un contratto di locazione registrato il 10-08-2023 prot.n.23081039562059065-000001 presso l'Agenzia delle Entrate di Stradella al n. 001311-serie 3T, codice identificativo TN923T00131100FF, della durata dal 01-01-2023 al 31-12-2015. Detto contratto è stato stipulato non dagli esecutati ma dall'usufruttuaria sig.ra

(non oggetto di pignoramento) con la società

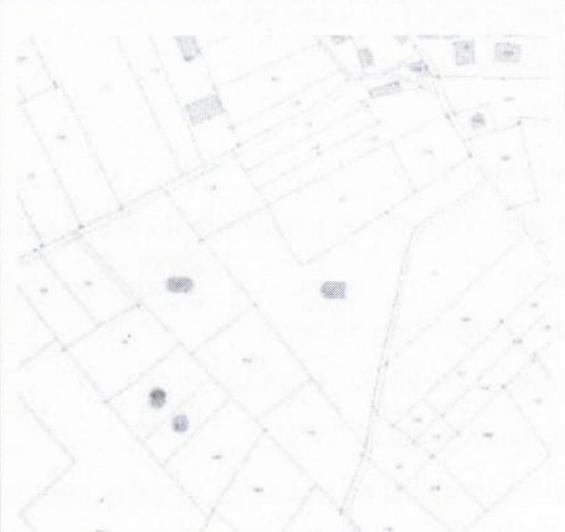
ed è stato fornito dal sig. . Si precisa che lo scrivente ha richiesto

all'Agenzia delle Entrate di Stradella se erano presenti contratti locazione inerenti ai terreni oggetto di pignoramento e detto ente ha fornito il contratto di comodato n. 1326 serie 3 presso l'Ufficio di DPPV UT STRADELLA registrato in data 03/09/2013, si precisa che nella richiesta aveva indicato sia i nominativi degli esecutati che tutti i terreni sottoposti a pignoramento. Dal certificato di destinazione urbanistica le particelle 68, 420, 421 hanno la seguente destinazione: "Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri paesistici – Classe 4 fattibilità con gravi limitazioni" mentre per la particella 112 risulta la seguente destinazione "Maggior parte Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri paesistici – Classe 4 fattibilità con gravi limitazioni In parte Tessuto agricolo tradizionale".

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI CON LA QUOTA DI NUDA PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI
OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI ROVESCALA FG. 9 PARTICELLE 68, 112, 420,421**



**STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI
CATASTO TERRENI FOGLIO 9 IN COMUNE
DI ROVESCALA**

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 274/2023**



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Lotto di terreno

Quota di nuda proprietà degli esecutati del lotto di terreno in Comune di Rovescala – Frazione Pieve, meglio identificato al C.T. come segue:

Comune: Rovescala

Foglio: 9

Particella: 68

Qualità: Vigneto. Da quanto riferito dall'esecutato è presente la qualità Barbera e sistema Guyot.

Classe: 3

Superficie: 47 are 58 are

Reddito Dominicale: €. 65,12

Reddito Agrario: €. 39,32

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale

Pavia detta u.i. risulta intestata per la nuda proprietà agli esecutati ed è presente un'usufruttuaria ma non è interessata dalla procedura esecutiva immobiliare.

Coerenze in forza dell'estratto di cartografia di C.T.:

Nord: Carrareccia che insiste su porzione della particella 68 e su porzioni della particella 392,117, particella 116

Est: particella 112

Sud: particella 418

Ovest: particella 420, 70

Lo scrivente ha potuto accedere accompagnato dall'esecutato.

L'accesso avviene direttamente dalla carrareccia, alla quale si accede da una strada asfaltata comunale.

Dal sopralluogo e mediante l'ausilio del drone si è potuto accertare che nel confine di ovest è presente uno scolo, ed inoltre è presente una coltura a vigneto senza interruzione con la particella 112 e con la particella 116 di altra proprietà. Si evidenzia che non sono materializzati i vertici di confine della particella 68 a meno di un'azione di riconfinamento, e qualora l'Ill.mo Giudice lo ritenga opportuno lo scrivente si rende disponibile.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Lotto di terreno

Quota di nuda proprietà degli esecutati del lotto di terreno in Comune di Rovescala – Frazione Pieve, meglio identificato al C.T. come segue:

Comune: Rovescala

Foglio: 9

Particella: 112

Qualità: Vigneto. Da quanto riferito dall'esecutato è presente la qualità Barbera e sistema Guyot.

Classe: 3

Superficie: 88 are 11 are

Reddito Dominicale: €.120,59

Reddito Agrario: €. 72,81

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta intestata per la nuda proprietà agli esecutati ed è presente un'usufruttuaria ma non è interessata dalla procedura esecutiva immobiliare.

Coerenze in forza dell'estratto di cartografia di C.T.:

Nord: particella 116 salto rientrante le particelle 115 e 312

Est: Carrareccia che dalla cartografia di C.T. risulterebbe insistente sulla porzione della particella 486

Sud: particelle 110, 109 , 102

Ovest: particelle 419, 418, 68

Lo scrivente ha potuto accedere accompagnato dall'esecutato.

L'accesso avviene direttamente dalla carrareccia presente nel confine di Est.

Mediante l'ausilio del drone si è potuto riscontrare che:

- a) non sono visibili i vertici dei confini della particella 112 salvo un'azione di riconfinamento, e qualora l'Ill.mo Giudice lo ritenga opportuno lo scrivente si rende disponibile;
- b) è presente una coltura a vigneto che interessa sia la presente particella che quelle attigue infatti non è presente una netta distinzione tra la particella 112 dalle particelle 68 e 116;
- c) è presente una capezzagna che spezza la particella 112.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Lotto di terreno

Quota di nuda proprietà degli esecutati del lotto di terreno in Comune di Rovescala – Frazione Pieve, meglio identificato al C.T. come segue:

Comune: Rovescala

Foglio: 9

Particella: 420

Qualità: Vigneto. Da quanto riferito dall'esecutato è presente la qualità Croatina e sistema Guyot.

Classe: 3

Superficie: 15 are 99 are

Reddito Dominicale: €. 21,88

Reddito Agrario: €. 13,21

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta intestata per la nuda proprietà agli esecutati ed è presente un'usufruttuaria ma non è interessata dalla procedura esecutiva immobiliare.

Coerenze in forza dell'estratto di cartografia di C.T.:

Nord: particella 70

Est: scolo che insiste sul confine con le particelle 68, 418

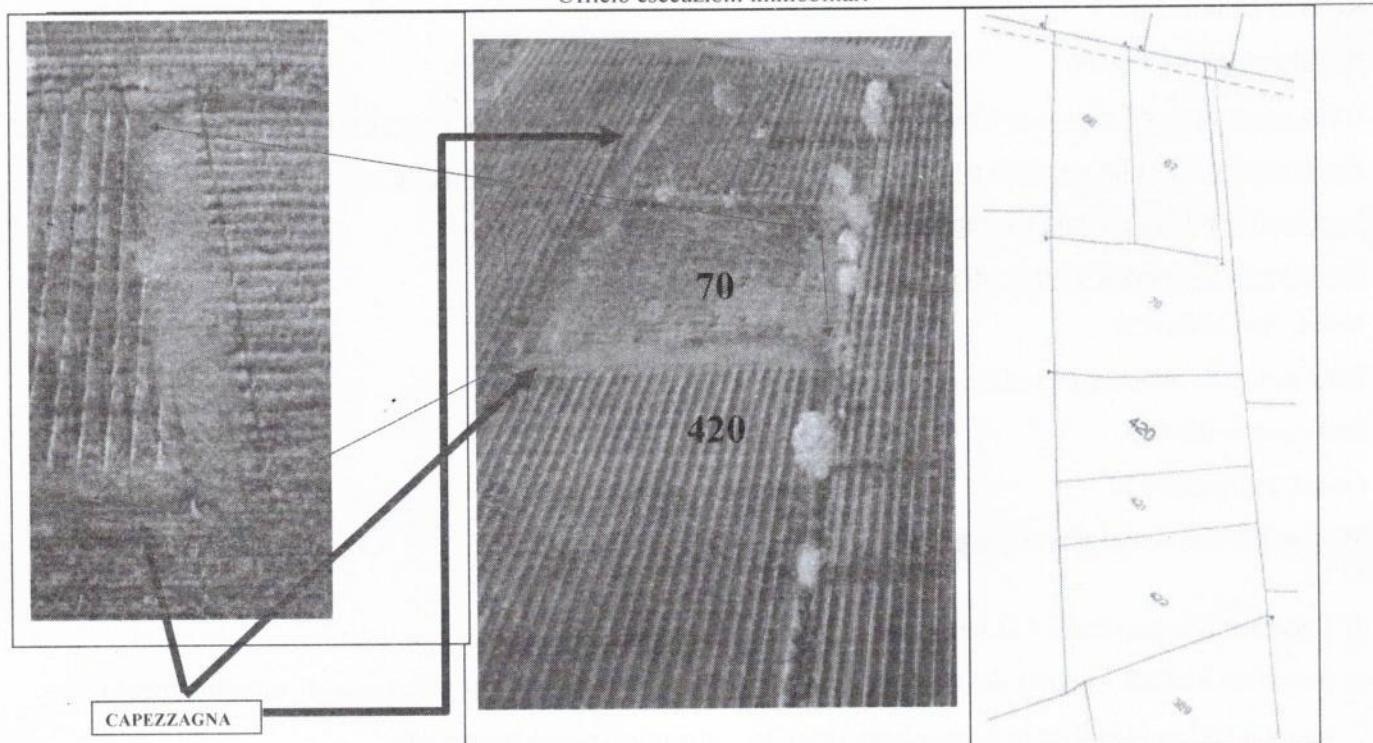
Sud: particella 421

Ovest: particelle 320

Mediante l'ausilio del drone si è potuto riscontrare che:

- a) non sono visibili i vertici dei confini a sud della particella 420, salvo un'azione di riconfinamento, e qualora l'III.mo Giudice lo ritenga opportuno lo scrivente si rende disponibile, visto che a nord come riferito dall'esecutato sono materializzati da pali (vengono indicati mediante frecce rosse nella ripresa fotografica che viene riprodotta nella pagina successiva);
- b) è presente una coltura a vigneto che interessa sia la presente particella che quelle sottostanti attigue infatti non è presente una netta distinzione tra la particella 420 dalle particelle 421, 320;
- c) dalla carraeccia che insiste su vari mappali, compreso 316 e 66, si accede ad una capezzagna realizzata tra i confini delle particelle 66-316, 66-320, 70-320 che giunge nella capezzagna che insiste tra la particella 420-70 quale accesso alla particella 420.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA
Ufficio esecuzioni immobiliari



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Lotto di terreno

Quota di nuda proprietà degli esecutati del lotto di terreno in Comune di Rovescala – Frazione Pieve, meglio identificato al C.T. come segue:

Comune: Rovescala

Foglio: 9

Particella: 421

Qualità: Vigneto. Da quanto riferito dall'esecutato è presente la qualità Croatina e sistema Guyot.

Classe: 3

Superficie: 9 are 75 are

Reddito Dominicale: €. 13,34

Reddito Agrario: €. 8,06

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta intestata per la nuda proprietà agli esecutati ed è presente un'usufruttuaria ma non è interessata dalla procedura esecutiva immobiliare.

Coerenze in forza dell'estratto di cartografia di C.T.:

Nord: particella 420

Est: scolo che insiste sul confine con la particella 418

Sud: particella 422

Ovest: particella 320

Mediante l'ausilio del drone si è potuto riscontrare che

- d) l'accesso alla particella 421 avviene dalla 420;
- e) non sono visibili i vertici dei confini a sud della particella 420, salvo un'azione di riconfinamento, e qualora l'III.mo Giudice lo ritenga opportuno lo scrivente si rende disponibile.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva delle particelle 68,112,420,421 sottoposte ad esecuzione, è giustificato porle in vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

La quota di nuda proprietà degli esecutati delle particelle oggetto di esecuzione sono ubicate in Comune di Rovescala con una coltura a vigneto e relativi filari. Dal certificato di destinazione urbanistica le particelle 68, 420, 421 hanno la seguente destinazione: *“Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri paesistici – Classe 4 fattibilità con gravi limitazioni”* mentre per la particella 112 risulta la seguente destinazione *“Maggior parte Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri paesistici – Classe 4 fattibilità con gravi limitazioni In parte Tessuto agricolo tradizionale”*.

STATO DI POSSESSO

L'accesso presso le particelle è avvenuto unitamente all'esecutato e sono oggetto di coltura a vigneto. Le medesime sono altresì oggetto di un contratto di locazione registrato il 10-08-2023 prot.n. presso l'Agenzia delle Entrate di Stradella al n. 001311-serie 3T, codice identificativo , della durata dal 01-01-2023 al 31-12-2015. Detto contratto è stato stipulato non dagli esecutati ma dall'usufruttuaria sig.ra (non oggetto di pignoramento) con la società ed è stato fornito dal

sig. . Si precisa che lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Stradella se erano presenti contratti locazione inerenti ai terreni oggetto di pignoramento e detto ente ha fornito il contratto di comodato n. 1326 serie 3 presso l'Ufficio di DPPV UT STRADELLA registrato in data 03/09/2013, si precisa che nella richiesta aveva indicato sia i nominativi degli esecutati che tutti i terreni sottoposti a pignoramento.

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: **nessuna trattasi di terreni agricoli**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuna**

Vincoli ed oneri giuridici.

Iscrizioni:

“IPOTECA VOLONTARIA” iscritta a Voghera il 28/07/2004, pres. n. registro generale n° ,

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

registro particolare n° Atto Notarile pubblico del Notaio Angelo Magnani stipulato in data 20-07-2004, repertorio n° racc n° , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, della durata di 25 anni;

Favore:

Contro:

Terzo datore :

Importo capitale: €. 400.000,00 (quattrocento mila/00 euro)

Importo totale: €. 600.000,00 (seicento mila/00 euro)

Interessa varie particelle e fra queste anche quelle del presente lotto.

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 02/12/2006 Servizio di P.I. di VOGHERA

Registro particolare n. Registro generale n.

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto a Voghiera il 13/07/2023 presentazione n° , registro generale n° , registro particolare n° , emesso da UFF.GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA il 28/06/2023 repertorio n° 3101 “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, richiedente POP NPLS 2018

Favore:

Contro:

Per le rispettive quote di nuda proprietà su varie particelle e fra queste anche quelle oggetto del presente lotto.

ALTRÉ INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente fa presente che le particelle 68 e 112 costituiscono un solo lotto di terreno coltivato a vigneto come peraltro le particelle 420 e 421. Si consiglia di incaricare un tecnico per verificare i confini e materializzarne i vertici.

Inoltre, a parere dello scrivente si consiglia di realizzare un manufatto/ponte ove oggi è presente uno scolo ovvero sul confine tra le particelle 68-70 e 68-420 in modo che l'accesso delle particelle 420 e 421 avvenga dalla particella 68.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Le particelle del presente lotto e quelle del lotto 1 sono oggetto del contratto di locazione registrato il 10-08-2023 prot.n presso l'Agenzia delle Entrate di Stradella al n. -serie 3T, codice identificativo , della durata dal 01-01-2023 al 31-12-

2015. Detto contratto è stato stipulato non dagli esecutati ma dall'usufruttuaria sig.ra (non oggetto di pignoramento) con la società “

” ed è stato fornito dal sig. . Si precisa che lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Stradella se erano presenti contratti locazione inerenti ai terreni oggetto di pignoramento e detto ente ha fornito il contratto di comodato n. 1326 serie 3 presso l'Ufficio di DPPV UT STRADELLA registrato in data 03/09/2013, si precisa che nella richiesta aveva indicato sia i nominativi degli esecutati che tutti i terreni sottoposti a pignoramento.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: “ stipulata dal Notaio avv. in data 16-12-2014
repertorio n° raccolta n° , trascritta in Voghera in data , presentazione n. 10,
registro generale n. , registro particolare n. ove i sigg.

cedeva al sig.

la quota di $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà al sig. di vari terreni e fra questi quelli oggetto del presente lotto, come peraltro la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà di un'altra particella e di alcuni terreni.

Trascrizione: “ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA” stipulata dal Notaio in data 21-01-2009 repertorio n° di raccolta, n° di raccolta, trascritta in Voghera in data 26-01-2009, presentazione n. , registro generale n. , registro particolare n. riferita alla denuncia di successione testamentaria di nato a (PV) il C.F.: apertasi il il quale come lascito testamentario disponeva l'attribuzione dell'usufrutto di tutti i beni a favore della moglie e la quota di $\frac{1}{2}$ ed $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà ai figli

sui predetti beni compresi quelli oggetto del presente lotto.

Trascrizione: “ACQUISTO DI LEGATO” stipulata dal Notaio in data 21-01-2009 repertorio n° di raccolta, n° di raccolta, trascritta in Voghera in data 26-01-2009,

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

presentazione n. , registro generale n. , registro particolare n. riferito alla denuncia di successione testamentaria di nato a (PV) il C.F.: apertasi il il quale come lascito testamentario disponeva l'attribuzione dell'usufrutto di tutti i beni a favore della moglie e la quota di $\frac{1}{2}$ ed $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà ai figli

sui predetti beni compresi quelli oggetto del presente lotto.

Trascrizione: "DENUNCIA DI SUCCESSIONE" apertasi il del decuius presentata presso l'Ufficio del registro di Stradella il rep.n. e trascritta a Voghera il pres. n. registro generale registro particolare il quale come lascito testamentario disponeva l'attribuzione dell'usufrutto di tutti i beni a favore della moglie e la quota di $\frac{1}{2}$ ed $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà ai figli

sui predetti beni compresi quelli oggetto del presente lotto.

Altre informazioni: Testamento olografo not. reg. , eredi i figli con usufrutto al coniuge

Trascrizione: "DIVISIONE" stipulata dal Notaio Dr. in data rep. n. di raccolta, trascritta in Voghera variata in data registro generale n. registro particolare mediante il quale il sig. assegnava al sig.

vari beni comprese le particelle costituenti il presente lotto.

Pratiche catastali

Catasto Terreni

Particella 68

Risulta presente sin dall'impianto meccanografico del 26-05-1976.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Particella 112

Risulta presente sin dall'impianto meccanografico del 26-05-1976.

Particella 420

Risulta presente sin dall'impianto meccanografico del 26-05-1976.

Particella 421

Risulta presente sin dall'impianto meccanografico del 26-05-1976.

VALUTAZIONE

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

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 similari 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 similari, 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;

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

- 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 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 è 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 estrarlarli 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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritieri, 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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

(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").

Nell'anno 2022 nel Comune di Rovescala in forza dell'Osservatorio dei valori agricoli per i terreni coltivati a Vigneto sono stati definiti i seguenti valori ovvero:

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RISCONTRABILI

Vigneto

Val max 65.000

Val min 43.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Vigneto D.O.C. IGP

Val max 90.000

Val min 59.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Al momento del sopralluogo è stato riscontrato:

- assenza di una struttura di protezione alla coltura dalla grandine
- la vetustà dell'impianto (riferito dall'esecutato) e le condizioni dei filari
- l'ubicazione e l'esposizione
- la forma del lotto di terreno nella sua globalità

Pertanto a parere dello scrivente, in forza degli elementi sopra elencati e dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli di Pavia il valore complessivo è di **€. 121.100,00 (cento ventuno mila cento/00 euro)** tenendo in considerazione anche la realizzazione di un manufatto di collegamento tra la particella 68 e 420

Adeguamento e correzioni di stima.

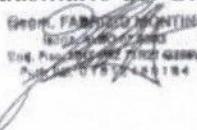
–Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€. 18.165,00**

➤ **Il più probabile valore di mercato del lotto è stimato in €. 102.935,00 (centodue mila novecento trentacinque/00 euro)**

Considerato che è stata pignorata solo la quota di nuda proprietà degli esecutati ed è stata esclusa la quota dell'usufruttuaria il valore della nuda proprietà è di **€. 87.494,75 (ottanta sette mila quattrocento novanta quattro/75 euro)**

Pavia 06/12/2023

L'ausiliario del Giudice


GROM, FABRIZIO MONTINI
NOTAIO CONCESSIONATO
Dott. Fabrizio Montini
0382 2443184