

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**

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

Iscriz. ALBO n° 3383

Cod. Fisc. MONTINI 01812180134

Part. IVA 01812180134

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'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Alessandro Maiola** in data 19-07-2024, 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

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 procedente ha depositato i seguenti documenti:
- Certificato notarile
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare

Nel fascicolo telematico è presente l'istanza di vendita

2) Il presente lotto è composto dal fabbricato ubicato nel Comune di Rovescala meglio identificato al C.T. foglio 9 particella 54 ed al C.F. foglio 9 particella 54.

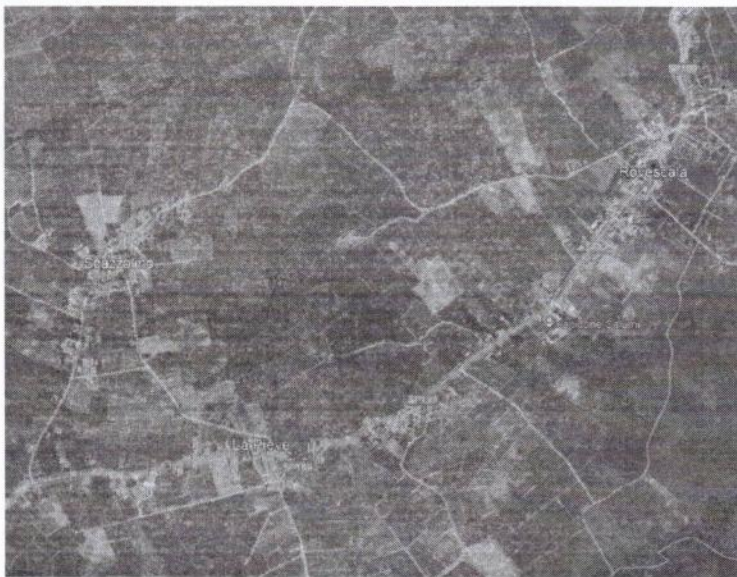
CONCLUSIONI DEFINITIVE

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. viene stimato in €. 35.550,00 (trenta cinque mila cinquecento cinquanta/00 euro) che viene deprezzato del 20% poiché l'accesso avviene su altre proprietà e pertanto è quantificato in €. **28.440,00 (ventotto mila quattrocento quaranta/00 euro)**. Inoltre, dall'accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Stradella risulta che la particella 54 del foglio 9 di C.T. è oggetto di un contratto di comodato, ID. TELEMATICO: TN913L001326000GG, INTERROGAZIONE ATTO NUMERO 1326 ATTO PRIVATO SERIE 3 STIPULATO IL 27/08/2013 REGISTRATO IL 03/09/2013.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI ROVESCALA FG. 9 PARTICELLA 54



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

Locale di deposito

Ubicato in Comune di Rovescala – Frazione Pieve, meglio identificato al C.F. come segue:

Comune: Rovescala

Foglio: 9

Particella: 54

Categoria: C/2

Classe: Unica

Superficie: 86 m²

Reddito: €. 177,66

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

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

Nord: particella 53

Est: particella 57

Sud: particella 58

Ovest: porzione particella 49, 50, porzione della particella 51

Lo scrivente ha potuto accedere al locale accompagnato dal sig.

L'accesso è avvenuto inizialmente dalla strada comunale, per poi proseguire lungo la strada sterrata che passa tra le particelle 587-53 e 50-53, fino a raggiungere la particella 54.

È inoltre presente un ulteriore accesso da una carrareccia situata a sud delle particelle 55 e 49, dove è presente un ingresso caratterizzato da due pilastri.

Da qui si transita sulle particelle 49 e 50 fino a raggiungere alla particella 54, oggetto della presente relazione di stima.

Durante il sopralluogo, è stata riscontrata una discrepanza tra lo stato dei luoghi e la cartografia del Catasto Terreni, poiché il deposito interrato si trova attiguo all'immobile che insiste sulla particella 51. Pertanto, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare un rilievo topografico per determinare con precisione l'effettiva ubicazione della particella su cui insiste il deposito.

Inoltre, è stato verificato che sul posto non è presente il vano scala esterno rappresentato nella planimetria progettuale che ha consentito la realizzazione dell'edificio, come per altro la porta d'accesso al deposito che in loco è in un'altra posizione.

Pertanto per accedere alla particella 54 si deve transitare su altre particelle che non sono interessate dalla presente procedura esecutiva immobiliare.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Rovescala sono state riscontrate delle difformità meglio illustrate al paragrafo **"Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale."**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva dell'u.i. sottoposta ad esecuzione, è giustificato porla in vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

L'unità immobiliare è stata realizzata per l'attività vinicola quale locale di deposito ed è collocato al piano interrato, l'accesso al suo interno avviene dalla porta carraia presente nel versante a sud visto che è ubicato in una zona collinare.

STATO DI POSSESSO

L'accesso è stato possibile grazie al sig. _____ ed all'interno si è potuto riscontrare la presenza di materiali al servizio dell'attività vinicola.

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 locale di deposito per l'attività agricola**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Vincoli ed oneri giuridici.

Iscrizioni:

"IPOTECA VOLONTARIA" iscritta a

stipulato in data _____
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 quella oggetto della presente relazione di stima ma è avvenuta l'iscrizione dell'identificativo al Catasto Terreni.

Annotazioni

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto

“ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, richiedente

Favore:

Contro:

per le rispettive quote di nuda proprietà su varie particelle e fra queste anche quella oggetto della presente relazione di stima ma trascrivendo solo l'identificazione del Catasto Terreni.

ATTO GIUDIZIARIO trascritto a

“ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, richiedente

Favore:

Contro:

inerente all'u.i. censita sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati.

Annotazioni:

L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 315.468,62 OLTRE AD INTERESSI E SPESE

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

Lo scrivente fa presente che dall'accesso presso il Comune di Rovescala sono state fornite le seguenti pratiche edilizie:

La _____ non è stata fornita; pertanto, non è noto allo scrivente se tale pratica includa elaborati grafici progettuali che mostrino un diverso posizionamento dell'apertura di accesso al locale di deposito oggetto di stima.

Tuttavia, dall'elaborato grafico progettuale parte integrante della pratica edilizia n. _____ si riscontra la corretta ubicazione della porta di accesso, mentre viene rappresentata una scala esterna che, invece, non è presente.

Nello stesso elaborato progettuale, inoltre, si evidenzia che parte delle opere di adeguamento della rete di smaltimento delle acque reflue e meteoriche si trova sulla particella 54.

Lo scrivente ha anche effettuato una comparazione con l'elaborato grafico progettuale parte integrante della pratica edilizia n. _____, rilevando che viene indicata un'altezza interna di 3,50 m, mentre in loco risulta essere di 4,35 m.

Ufficio esecuzioni immobiliari



4,15 m. in loco è 3,88 m.

2,00 m. in loco 1,92 m.



Dalla comparazione tra l'elaborato grafico del calcolo dei cementi armati ed il sopracitato elaborato progettuale si riscontra che in loco non è presente un muro di contenimento della strada sterrata che insiste sulla particella 54, del verbale di collaudo è stata fornita solo una pagina e non risulta una variante in merito alla mancata realizzazione del predetto muro salvo ad eccezione che nell'elaborato grafico della pratica edilizia n. _____ non viene indicata la presenza del menzionato muro.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Infine lo scrivente ha accertato che il locale oggetto di stima:

- 1) dista dal confine tra la particella 54 e 50 di 0.92 m.,
- 2) dista dal fabbricato che insiste sulla particella 51 di 2.33 m.

Non è stata fornita la certificazione di agibilità.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si riscontra che è rappresentata la scala esterna, in loco non presente, ed il corretto posizionamento dell'apertura d'accesso ma non è indicata l'altezza interna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

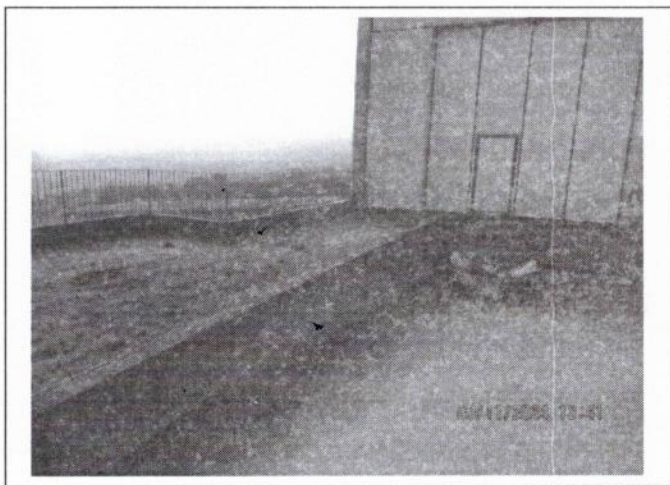
Premesso quanto sopra esposto, lo scrivente precisa che non è stata fornita la pratica

pertanto, è possibile che le incongruenze riscontrate siano state legittimate attraverso tale pratica edilizia. In mancanza di tale documentazione, non è possibile stabilire con certezza la necessità di affidare l'incarico a un professionista per un'eventuale regolarizzazione in sanatoria.

Si considera inoltre che l'unità immobiliare oggetto di perizia sia stata edificata per attività agricola e che sia sottoposta al vincolo di inedificabilità su alcuni terreni. Di conseguenza, a parere dello scrivente, il potenziale acquirente dovrebbe possedere i requisiti necessari per svolgere un'attività agricola (come, ad esempio, la qualifica di imprenditore agricolo).

Nella relazione tecnica parte integrante della pratica edilizia n. _____ veniva dichiarato che le finiture interne dovevano essere in mattoni pieni sia per le pareti verticali che il soffitto (a volte a botte) ed un pavimento in cotto, in loco non sono presenti dette finiture ma bensì pavimento in calcestruzzo e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco.

In loco è presente una rampa in cemento armato che grazie al rilievo topografico, eseguito dallo scrivente, è emerso che insiste sulla particella 54 per una superficie di 53,25 mq.



Da ultimo, si deve incaricare una ditta specializzata per verificare l'impianto elettrico visto che non è stata rinvenuta alcuna certificazione di tale impianto e se del caso si dovrà regolarizzare, inoltre si dovrà far installare un proprio contatore per la fornitura elettrica.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata

i sigg.

vendeva alla società

una serie di immobili e fra questi l'u.i. oggetto della presente relazione di stima.

Trascrizione: "ATTO INTEGRATIVO DI DIVISIONE" stipulata dal

, ove i sigg.

cedevano la propria quota di proprietà al sig.

per l'u.i. oggetto della presente relazione di stima ed un altro bene immobile.

Trascrizione: "ATTO DI DIVISIONE" stipulata dal

i sigg.

si cedevano le rispettive quote di vari immobili e fra questi i sig.ri

cedevano la propria quota di proprietà al sig.

per l'u.i. oggetto della presente relazione di stima.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Trascrizione: "COSTITUZIONE DI VINCOLO" stipulata dal

i sigg.:

ciascuno per la propria quota di proprietà su vari immobili ai quali è stato posto il vincolo di inedificabilità

a favore del Comune di Rovescala per far sì che il sig. _____ quale titolare dell'azienda
_____ potesse effettuare ampliamenti e nuove costruzioni sulla
particella 53 fg. 9 di c.t. di proprietà _____, sulla particella 54 di proprietà
_____ e sulle particelle 49, 50, 51, 55 fg. 9 di c.t., di proprietà _____
_____, mappali, tutti, concessi in affitto a _____. In armonia al disposto della l.r.
7.6.1980 n. 93, l'affittuario si è impegnato al mantenimento della destinazione al servizio
dell'attività agricola dei realizzanti fabbricati. L'area computata ai fini edificatori sono le
particelle. 75, 84, 92 a carico dei quali i proprietari

hanno istituito un vincolo di non edificazione, modificabile in relazione alle variazioni
della normativa urbanistica. _____ si è riservato la possibilità di ampliare i realizzanti
fabbricati e di edificare altre nuove costruzioni o ampliamenti o cambi di destinazione d'uso a
servizio dell'azienda agricola fino al raggiungimento dei limiti di edificabilità previsti per il
terreno vincolato dai vigenti strumenti urbanistici, dandosi atto che le future nuove costruzioni
dovranno intendersi vincolate a favore dell'attività agricola; detti vincoli cesseranno
automaticamente in seguito all'eventuale variazione della destinazione della zona in oggetto
da parte delle competenti autorità amministrative territoriali e quindi nell'ipotesi in cui non
fosse più necessario mantenerne in vita l'esistenza.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Trascrizione: "COMPRAVENDITA" stipulata dal

il sig.

vendeva ai sigg.

i quali acquistavano la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno il lotto di terreno censito al C.T. foglio 9 particella 54 su cui è stata edificata l'u.i. oggetto della presente relazione di stima.

Trascrizione: "COSTITUZIONE DI VINCOLO" stipulata dal

i sigg.:

ciascuno per la propria quota di proprietà su vari immobili fra questi la particella 54 di C.T. intestata al sig. _____ ai quali è stato posto il vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Rovescala ed il sig. _____ quale titolare dell'azienda agricola _____, ha potuto richiedere al Comune di Rovescala il permesso di costruire un porticato ed un locale deposito, le cui realizzazioni sono in funzione dell'azienda agricola di sua titolarità. I fabbricati saranno edificati sui mappali, indicati sulla particella 54 fg. 9 di proprietà _____, che li ha concessi in affitto a _____. In armonia al disposto della l.r. 7.6.1980 n. 93, l'affittuario _____ si è impegnato al mantenimento della destinazione al servizio dell'attività agricola degli edificandi fabbricati, come riconfermato da _____, nella sua qualità di proprietario delle aree. A carico del mapp. 319 (area computata ai fini edificatori), i proprietari hanno istituito un vincolo di non edificazione a favore del Comune di Rovescala, modificabile in relazione alle variazioni della normativa urbanistica.

si è riservata la possibilità di ampliare i realizzandi fabbricati e di edificare altre nuove costruzioni o ampliamenti o cambi di destinazione d'uso a servizio dell'azienda agricola fino al raggiungimento dei limiti di edificabilità previsti per il terreno vincolato dai vigenti strumenti urbanistici, dandosi atto che in questa ipotesi le future nuove costruzioni dovranno intendersi vincolate a favore dell'attività agricola; detti vincoli cesseranno automaticamente in seguito all'eventuale variazione della destinazione della zona in oggetto da parte delle competenti autorità amministrative territoriali.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Pratiche catastali

Catasto Terreni

Particella 54

Tipo Mappale

Catasto Fabbricati

Costituzione

Variazione nel classamento

Variazione toponomastica

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

In data 09-11-2024 lo scrivente ha effettuato una serie di misurazioni e di riprese fotografiche che vengono allegate alla presente relazione.

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO INTERRATO					
Locale di deposito	88,00	106,60	1,00	106,60	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Strutture verticali: muratura e struttura in c.a.

Copertura del condominio: piana

Altezza interna da h=4.35 m.

Locale di deposito

Piano interrato

Pavimentazione Interna: cemento industriale

Condizioni: normali

Infissi esterni:

porta ad ante

Condizioni: normali

VALUTAZIONE

Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato della u.i.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione è determinato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della tipologia edilizia, dell'ubicazione e delle modalità di accesso, che avviene attraverso altre proprietà. Si considera, inoltre, che l'acquisto di tale unità immobiliare è riservato esclusivamente a chi possiede i requisiti di imprenditore agricolo.

Premesso quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato di detta u.i. comprensiva del sedime, gravato dall'attraversamento dell'impianto di raccolta dell'acqua reflua (PRATICA EDILIZIA 27/2006) è di **€ 43.000,00 (quaranta tre mila euro)**

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: **€ 6.450,00**
- Spesa per la rimozione oggetti interni: **€ 1.000,00**
- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **non è possibile quantificare considerato che non essendo stata fornita la DIA n. 1187 del 10/03/2005 e con ciò non è stato possibile effettuare la conformità urbanistica.**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. viene stimato in €. 35.550,00 (trenta cinque mila cinquecento cinquanta/00 euro) che viene deprezzato del 20% poiché l'accesso avviene su altre proprietà pertanto, è determinato in €. **28.440,00 (ventotto mila quattrocento quaranta/00 euro).**

Pavia 15/11/2024

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscriz. ALBO n° 2883
Cod. Fisc. 01199271521 0398V
Part. IVA: 01512480184