
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 313/2022 R.G.E.

EVA IMMOBILI S.R.L.

(Avv. Barbara Deborah Salmeri)

CONTRO

.....

CON L'INTERVENTO DI:

- (Avv. Ugo Leonetti)
- (Avv.ti Guariso-Neri-Marzolla)

Giudice dell'Esecuzione *Dott. Alessandro Maiola*

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE

Beni in
CURA CARPIGNANO (PV)
località Dossino

LOTTO 2 di 2

Appannaggio di terreno edificabile di mq. 2.884

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: l'esecutato ha dichiarato di essere libero di stato.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - da cancellarsi a cura della procedura:
 - Trascrizione (pignoramento) del 05/10/2022 ai n.ri 19295/12739.
- Stato di possesso del bene:

LIBERO al momento del sopralluogo in data 13/02/2023.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 72.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 10.800,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 61.200,00
- Criticità varie:

servitù/convenzioni/costituzione di obblighi e/o diritti, come precisato nel corso della relazione.

Beni in Cura Carpignano (PV)

LOTTO 2 di 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE (QUOTA DI 1/1 prop.

.....), sito nel Comune di Cura Carpignano (PV) – Località Dossino. La proprietà è costituita da un appezzamento di terreno di complessivi mq. 2.884,00 (superficie catastale) ubicato nella zona industriale del comune di Cura Carpignano, denominata Località Dossino, e azzonato nel PGT vigente in zona “Ambiti produttivi – TP – art. 47”.

Accesso: si effettua dalla strada di lottizzazione, diramazione della strada provinciale di Orzinuovi (ex strada statale 235 di Orzinuovi).

Il tutto riportato al **Catasto Terreni** del Comune di **Cura Carpignano** come segue:

- **Sezione: Cura Carpignano, Fg. 11 mapp. 279**, semin. irrig. cl. 3, sup. are 28.84, RD€ 39,47 - RA€ 19,36.

Intestazione:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- nato a il , C.F. - proprietà per 1/1.

Coerenze (rif. titolo di provenienza):

- a levante: mappali 121 e 280; a mezzodì: mappali 87 e 280; a ponente: Roggia Speziana; a notte: mappale 132.

Nota: Si precisa che nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso non viene riportata la sezione catastale delle unità immobiliari.

Storia Catastale:

- La particella identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Cura Carpignano, **Sezione di Cura Carpignano, Foglio 11 mapp. 279** deriva dal frazionamento del 21/06/2018 Pratica n. PV0050873, in atti dal 21/06/2018 presentato il 21/06/2018 (n. 50873.1/2018) con il quale è stata soppressa la particella al **Foglio 11 mapp. 131**.
- La particella identificata al **Foglio 11 mapp. 131** deriva dal frazionamento del 17/05/1994 (n. 493.1/1994) - variazione d'ufficio del 05/10/1992 in atti dal 15/10/1992 T.F. 3091/92 (n. 77.1/1992) - frazionamento del 05/10/1992 in atti al 07/10/1992 (n. 3091.1/1992) con il quale è stata soppressa la particella al **Foglio 11 mapp. 76**.
- La particella identificata al **Foglio 11 mapp. 76**, costituita con l'impianto meccanografico del 30/01/1976, deriva dal frazionamento del 27/10/1975 in atti dal 15/06/1983 (n. 1276).

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data **13/02/2023** gli immobili in oggetto sono nella piena disponibilità dell'esecutato e non risultano contratti di affitto in corso o scritture opponibili alla presente procedura.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data **16 gennaio 2023** con i Repertori aggiornati al **16/01/2023**.

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

3.1.3. Convenzioni urbanistiche

Nel titolo di provenienza, con riferimento al terreno in oggetto, censito al mappale 76, poi mappale 131, ora mappale 279, viene precisato che:

“L'appezzamento di terreno in oggetto fa parte del piano di lottizzazione industriale di cui

alla Convenzione stipulata tra il Comune di Cura Carpignano e la società "TRIFOGLIO S.R.L.", dante causa dell'odierna parte venditrice, con atto a rogito Notaio Antonio Trotta di Vigevano in data 6 aprile 1993 al n. 62780/14161 di Rep., registrato a Vigevano in data 26 aprile 1993 al n. 1000 serie 1, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia - in data 13 maggio 1993 rispettivamente al n. 5268/3942 Part. (Convenzione) ed al n. 5269/3943 Part. (cessione aree) e successiva proroga dei termini di Convenzione fattane con atto a rogito del medesimo Notaio in data 5 settembre 2003 al n. 109685 di Rep., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia - in data 18 settembre 2003 al n. 19190/10968 Part."

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

3.2.1 Iscrizioni: nessuna.

3.2.2 Trascrizioni:

*- Pignoramento immobiliare trascritto a Pavia in data 05/10/2022 ai n.ri 19295/12739 in forza del verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 21/07/2022 al n. 4762, a favore di **EVA IMMOBILI S.R.L.**, con sede a Pero (MI), C.F. 05831580153, rappresentata, difesa e domiciliata da e presso lo studio dell'Avv. Barbara Deborah Salmeri del Foro di Milano, in Pero (MI) via C. Pisacane n. 12, contro*

.....
Il pignoramento colpisce la quota intera dei beni di piena proprietà dell'esecutato, costituenti i **Lotti 1 e 2**.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: normali spese di manutenzione di appezzamenti di terreno.

Altre spese: nessuna.

Cause in corso: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

Servitù

- Servitù di elettrodotto costituita con atto a rogito Notaio Castelli in data 8 gennaio 1953 al n. 16612 di Rep., trascritto a Pavia il 13/12/1953 al n. 322/548 ordine e n. 1085/460 formalità, il tutto come specificato nell'atto a rogito Notaio Pierluigi Pogliani di Pavia in data 21 dicembre 1973 al n. 14631/4058 di Rep., registrato a Pavia in data 07/01/1974 al n. 50 vol. 246, ivi trascritto il 19/01/1974 al n. 1142/970 Part.
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, trascritto a Pavia il 16/12/1999 ai n.ri 16540/11287 a favore di "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." e gravante sul terreno censito al mappale 131, ora mappale 279.
- Costituzione di diritti a titolo gratuito, trascritto a Pavia in data 01/08/2016 ai n.ri 12988/8345 a favore del Comune di Cura Carpignano e gravante sul terreno censito al mappale 131, ora mappale 279. Trattasi di servitù da esercitarsi sulla porzione individuata con tratteggio obliquo nella planimetria allegata sotto "B" e consistente:
 - a) nel diritto di accesso, da parte di personale del Comune di Cura Carpignano o Ditte all'uopo nominate, al fine di effettuare la manutenzione dello scolmatore realizzato sulla porzione del predetto terreno;
 - b) nell'impegno a non realizzare o far realizzare, per sé e per i successivi aventi causa manufatti edilizi nella fascia lungo il confine nord-est del predetto terreno, per una profondità di m. 3,00, come evidenziato nella planimetria come sopra allegata sotto la lettera "B", allo scopo di preservare l'integrità dello scolmatore di scarico delle acque bianche dalla strada di lottizzazione alla Roggia Speziana.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Non necessita di A.P.E.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei RR.II. dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE:

a tutto il **16 gennaio 2023** l'appezzamento di terreno è di **piena proprietà** di:

- nato a il , C.F. -
proprietà per 1/1.

in forza di atto di compravendita del 27 luglio 2018 n. 1751/1241 di rep. notaio Daniele Fuso di Garlasco, trascritto a Pavia in data 01/08/2018 ai n.ri 14309/9215, contro la società

.....
Valore dichiarato Euro 75.000,00 + IVA.

NOTE:

- ai fini della L. n. 151/75, il sig. dichiara di essere libero di stato.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Alla società , il terreno è pervenuto in forza di acquisto fattone con atto a rogito Notaio Roberto Borri di Pavia in data 17 dicembre 2003 al n. 44597/13496 di Rep., registrato a Pavia in data 12 gennaio 2004 al n. 59 serie 1T e trascritto a Pavia il 13/01/2004 ai n.ri 543/405, contro la società

.....
- Alla società , il terreno in maggior consistenza, mappale 131 di are 29.04, è pervenuto per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al P.G.T. Vigente del Comune di Cura Carpignano [Stralcio in allegati]
l'apezzamento di terreno in oggetto risulta inserito negli “Ambiti produttivi – TP – Art. 47”, regolamentati dall'art. 47 delle N.A. del P.d.R.

L'art. 47 specifica quanto segue:

L'edificazione in questi ambiti si attua secondo i seguenti indici e parametri:

$Uf \leq 0,60 \text{ mq/mq}$

$H \text{ max} \leq 12,00 \text{ mt. ad esclusione dei volumi tecnici}$

$Ip \geq 20\% \text{ di } Sf$

$Rc \leq 50\% \text{ di } Sf$

Nel caso in cui l'altezza interna delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT risulti eccessiva per la funzione insediata o da insediare, sarà possibile suddividere orizzontalmente tali spazi, anche in deroga al limite di utilizzazione fondiaria previsto per l'ambito, fermo restando il rispetto delle altezze minime interne fissate dalla normativa vigente, e la cessione dei parcheggi nella misura prevista dal PdS in relazione al nuovo carico urbanistico previsto, nonché alla corresponsione dei relativi oneri concessori.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

l'apezzamento di terreno s'inserisce in una specifica zona industriale periferica del Comune di Cura Carpignano, ben posizionata per attività dirette ad un'utenza tra il pavese e il lodigiano, caratterizzata da interventi di edilizia produttiva in fregio alla strada di lottizzazione, diramazione della strada provinciale di Orzinuovi (ex strada statale 235 di Orzinuovi). Gli uffici comunali di Cura Carpignano distano circa 5 Km.

La zona, adeguatamente urbanizzata, è ben posizionata sia rispetto a Pavia, tramite la Strada

Provinciale che si innesta alla Tangenziale ovest della città, sia nei confronti della vicina Lodi e/o dell'accesso autostradale di Casalpusterlengo sull'A1 Mi-Bo.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Cura Carpignano, comune di 4.915 abitanti (Istat 01/01/2022) del Pavese centro-orientale, a sud-est dell'Olona, confina con il territorio di Pavia, capoluogo di Provincia, al quale è collegato da regolare servizio di autobus. Il centro e la stazione ferroviaria di Pavia distano circa 8÷9 Km. Il paese dista circa Km. 22 da Lodi e Km. 50 dal centro di Milano; il casello autostradale di Broni-Stradella (A 21 To-Pc-Bs) dista circa 20 km.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di beni ubicati nel Comune di Cura Carpignano e costituiti da un appezzamento di terreno [All. 8 – Estratto di mappa evidenziato] di complessivi **mq. 2.884,00**, superficie catastale, azzonato nel PGT vigente [All. 11 – Stralcio di PGT con NA] in zona “Ambiti produttivi – TP – Art. 47”, regolamentati dall’art. 47 delle N.A. del P.d.R.

Il lotto, di forma trapezoidale regolare, è comodamente accessibile dal lato corto, a est, posto in fregio alla strada di lottizzazione; si segnala che nell’angolo sud-est è ubicata cabina Enel proprietà di terzi. Il terreno, con destinazione produttiva e indice di 0,60 m/mq., rappresenta un’adeguata soluzione per l’edificazione di fabbricato a destinazione produttiva in zona industriale attrezzata.

Il tutto riportato al **Catasto Terreni** del Comune di **Cura Carpignano** come segue:

- **Sezione: Cura Carpignano, Fg. 11 mapp. 279**, semin. irrig. cl. 3, sup. are 28.84, RD€ 39,47 - RA€ 19,36.

Intestazione:

- nato a il, C.F. - proprietà per 1/1.

Coerenze (rif. titolo di provenienza):

- a levante: mappali 121 e 280; a mezzodì: mappali 87 e 280; a ponente: Roggia Speziana; a notte: mappale 132.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Nelle valutazioni si tiene in debito conto che le stesse sono attualizzate in una congiuntura economica estremamente sfavorevole e caratterizzata da una contrazione del mercato immobiliare non risolvibile nel breve periodo e con richiesta di appezzamenti di terreno analoghi estremamente limitata.

Come riferimenti oggettivi, effettuate utili indagini sul territorio e presso operatori immobiliari, sono stati consultati i valori espressi dal Comune di Cura Carpignano [All. 10], come da Verbale di deliberazione della giunta comunale n. 15 del 1° marzo 2022 avente per oggetto “*Valore aree edificabili ai fini IMU – Anno 2022*”.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Pavia.

Ufficio Tecnico di: Cura Carpignano -PV-.

Osservatori del mercato immobiliare:

- Comune di Cura Carpignano, verbale delibera n. 15 in data 01.03.2022, “*Valore*

Aree edificabili ai fini dell'I.M.U. – Anno 2022”.

- Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. catastale	Valore sup.	VALORE TOTALE
Appezzamento di terreno edificabile a fini produttivi Sez. Cura Carpignano fg. 11 mappale 279	mq. 2.884,00	a corpo	Euro 72.000,00

Valore complessivo del **LOTTO 2: € 72.000,00** (Euro settantaduemila/00)

Valore quota di **1/1: € 72.000,00** (Euro settantaduemila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura non rilevati, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo alla vendita giudiziaria: **€ 10.800,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **nessuna**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **comprese**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **comprese**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti oltre a spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **nessuna**

9.5. **PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€ 61.200,00**

Per quanto riguarda i metodi d'indagine in sito si sono compiute esclusivamente attente ed accurate rilevazioni visive; durante il sopralluogo non sono state eseguite particolari

prospezioni demolitive o invasive e pertanto si fa espressa riserva per tutto ciò che non è stato possibile rilevare, con particolare riferimento ad eventuali interventi di bonifica, allo stato non apparenti. Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 24 aprile 2023

il C.T.U. Dott. Arch. Roberto Barrese

ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. FOTO LOTTO 2
3. Ispezione ipotecaria
4. Titolo di Provenienza
5. Servitù ENEL del 1999
6. Atto d'obbligo del 2003 – Nota
7. Atto d'obbligo del 2016 - Titolo
8. Estratto di Mappa evidenziato
9. Visura storica fg. 11 mapp. 279
10. Delibera n. 15-2022 (valore aree fabbricabili ai fini IMU)
11. Stralcio di P.G.T. con N.A. – Lotto 2