

Ing. Vioris Guerrini • via San Giovannino 4 D • 27100 Pavia • Albo Ingegneri Provincia Pavia n. 1167
• Albo CTU Tribunale di Pavia n. 487 • Cell.: 3486011840 • Tel: 0382568457 • Fax: 0382575264 •
E-mail: viorisguerrini@alice.it • Pec: vioris.guerrini@pec.ordering.pv.it

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 232/2017**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Contro

OMISSIONIS

03.07.2018

C.T.U. Ing. Vioris Guerrini

Ing. Vioris Guerrini • via San Giovannino 4 D • 27100 Pavia • Albo Ingegneri Provincia Pavia n. 1167
• Albo CTU Tribunale di Pavia n. 487 • Cell.: 3486011840 • Tel: 0382568457 • Fax: 0382575264 •
E-mail: viorisguerrini@alice.it • Pec: vioris.guerrini@pec.ording.pv.it

ALBUZZANO TERRENI

I beni oggetto di pignoramento sono individuati e censiti come segue:

CATASTO TERRENI

TERRENO 1

Ubicazione: Comune di Albuzzano.

Proprietà: Piena

per la quota di 1752/10000, [REDACTED] il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

per la quota di 1752/10000, [REDACTED] il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

per la quota di 6138/10000 [REDACTED] con [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

per la quota di 358/10000 [REDACTED]
[REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 4; Particella: 86; Qualità: Semin Irrig; Classe: 2;
Superficie: 4780 mq.

Coerenze da nord (Catasto terreni): Foglio 1 Mapp. 648, Fg. 4 Mapp. 154, Strada
vicinale di Boffalora, Fg 4 Mapp 87.

TERRENO 2

Ubicazione: Comune di Albuzzano.

Proprietà: Piena

per la quota di 1752/10000, [REDACTED] il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

per la quota di 1752/10000, [REDACTED] il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

per la quota di 6138/10000 [REDACTED] con [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Ing. Vioris Guerrini • via San Giovannino 4 D • 27100 Pavia • Albo Ingegneri Provincia Pavia n. 1167
• Albo CTU Tribunale di Pavia n. 487 • Cell.: 3486011840 • Tel: 0382568457 • Fax: 0382575264 •
E-mail: viorisguerrini@alice.it • Pec: vioris.guerrini@pec.ording.pv.it

per la quota di 358/10000 [REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 4; Particella: 87; Qualità: Semin Irrig; Classe: 2;
Superficie: 4450 mq.

Coerenze da nord (Catasto terreni): Foglio 1 Mapp. 12, 645, 648, Fg. 4 Mapp. 86,
Strada vicinale di Boffalora.

TERRENO 3

Ubicazione: Comune di Albuzzano.

Proprietà: Piena

per la quota di 1752/10000, [REDACTED] il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

per la quota di 1752/10000, [REDACTED] il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

per la quota di 6138/10000 [REDACTED] con [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

per la quota di 358/10000 [REDACTED]
[REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 4; Particella: 117; Qualità: Bosco alto; Classe: U;
Superficie: 220 mq.

Coerenze da nord (Catasto terreni): Strada vicinale di Boffalora, Fg. 4 Mapp. 88,
118, roggia Valcova, Fg 1 Mapp 262.

TERRENO 4

Ubicazione: Comune di Albuzzano.

Proprietà: Piena

per la quota di 1752/10000, [REDACTED] il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

per la quota di 1752/10000, [REDACTED] il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

Ing. Vioris Guerrini • via San Giovannino 4 D • 27100 Pavia • Albo Ingegneri Provincia Pavia n. 1167

• Albo CTU Tribunale di Pavia n. 487 • Cell.: 3486011840 • Tel: 0382568457 • Fax: 0382575264 •

E-mail: viorisguerrini@alice.it • Pec: vioris.guerrini@pec.ordering.pv.it

per la quota di 6138/10000 [REDACTED] con [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

per la quota di 358/10000 [REDACTED]
[REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 1; Particella: 645; Qualità: Bosco Ceduo; Classe: U;
Superficie: 755 mq.

Coerenze da nord (Catasto terreni): Fg. 1 Mapp. 641, 648, Fg 4 Mapp 87, Strada
Vicinale della Boffalora, Fg 1 Mapp. 12.

TERRENO 5

Ubicazione: Comune di Albuzzano.

Proprietà: Piena

per la quota di 1752/10000, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

per la quota di 1752/10000, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

per la quota di 6138/10000 [REDACTED] con [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

per la quota di 358/10000 [REDACTED]
[REDACTED]

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 1; Particella: 648; Qualità: Semin Irrig; Classe: 2;
Superficie: 6.478 mq.

Coerenze da nord (Catasto terreni): Fg. 1 Mapp. 641, 650, 651, 647, 643, 402, 190,
Fg 4 Mapp 154, 86, 87, Fg 1 Mapp 645.

Si precisa che il Sig. [REDACTED] ha dichiarato e verbalizzato che a sua conoscenza i terreni tutti non sono oggetto di contratto di affitto con chicchessia. L'estimatore ha informato l'I.V.G. di tale dichiarazione richiedendo approfondimenti in capo alle restanti proprietà. Nulla è giunto in risposta. Il bene sarà valutato come libero.

Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Albuzzano. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 9 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 31 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane e ferroviarie. Il Comune di conta circa 3.518 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 15,26 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia e primaria, farmacia ed istituto bancario.

Attuali e precedenti proprietari

Fq. 4 Mapp. 86, 87, 117

Fq. 1 Mapp. 645, 648

Attuale proprietario:

[REDACTED] con [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Precedenti proprietari

[REDACTED] [REDACTED]

Passaggi di proprietà

TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/07/2003 - Registro Particolare 9634 Registro Generale 17269, Pubblico ufficiale BORRI ROBERTO Repertorio 43853 del 22/07/2003, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

<u>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	non note
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	non note
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	non noti
<u>Altre limitazioni d'uso:</u>	non note

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/03/2017 - Registro Particolare 611 Registro Generale 3850, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1806 del 18/06/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. La nota risulta a favore del soggetto procedente nel pignoramento in esame.
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2017 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 6843, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 992/2017 del 21/03/2017, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Il soggetto risulta essere stato avvisato. Riguarda tutti i beni oggetto della procedura.

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2017 - Registro Particolare 1388 Registro Generale 8337, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2157 del 08/09/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] Il soggetto risulta intervenuto nella presente

procedura. Riguarda tutti i beni oggetto della procedura, oltre ulteriori cespiti non oggetto di pignoramento.

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2018 - Registro Particolare 760 Registro Generale 4732, Pubblico ufficiale BORRI ROBERTO Repertorio 33506 del 06/05/1998, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] Il soggetto risulta intervenuto nella presente procedura. Riguarda il Fg. 4 Mapp. 407 Albuzzano.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2017 - Registro Particolare 2522 Registro Generale 3940, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1620 del 23/02/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inherente il procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/2017 - Registro Particolare 7605 Registro Generale 11869, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA Repertorio 5114/2017 del 19/06/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Tale nota rimane a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Il soggetto risulta essere stato avvisato. Riguarda i terreni siti in Albuzzano.

Ing. Vioris Guerrini • via San Giovannino 4 D • 27100 Pavia • Albo Ingegneri Provincia Pavia n. 1167
• Albo CTU Tribunale di Pavia n. 487 • Cell.: 3486011840 • Tel: 0382568457 • Fax: 0382575264 •
E-mail: viorisguerrini@alice.it • Pec: vioris.guerrini@pec.ording.pv.it

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

In data 24/01/2018 il Comune di Albuzzano ha rilasciato allo scrivente copia del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento.



Fot. 3 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Comune, con comunicazione del 19/04/2011, ha inoltre provveduto a consegnare ulteriore documentazione inerente l'ambito ACR 20, da cui si evince che con delibera del 18/03/2006 veniva approvato il Piano di Lottizzazione Convenzionata di iniziativa privata, riguardante i terreni in esame. Veniva inoltre informato che tale piano non è stato mai convenzionato, ma solo approvato dal Consiglio Comunale.

Ing. Vioris Guerrini • via San Giovannino 4 D • 27100 Pavia • Albo Ingegneri Provincia Pavia n. 1167
• Albo CTU Tribunale di Pavia n. 497 • Cell: 3486011840 • Tel: 0382568457 • Fax: 0382575264 •
E-mail: viorisguerrini@alice.it • Pec: vioris.guerrini@pec.ording.pv.it

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

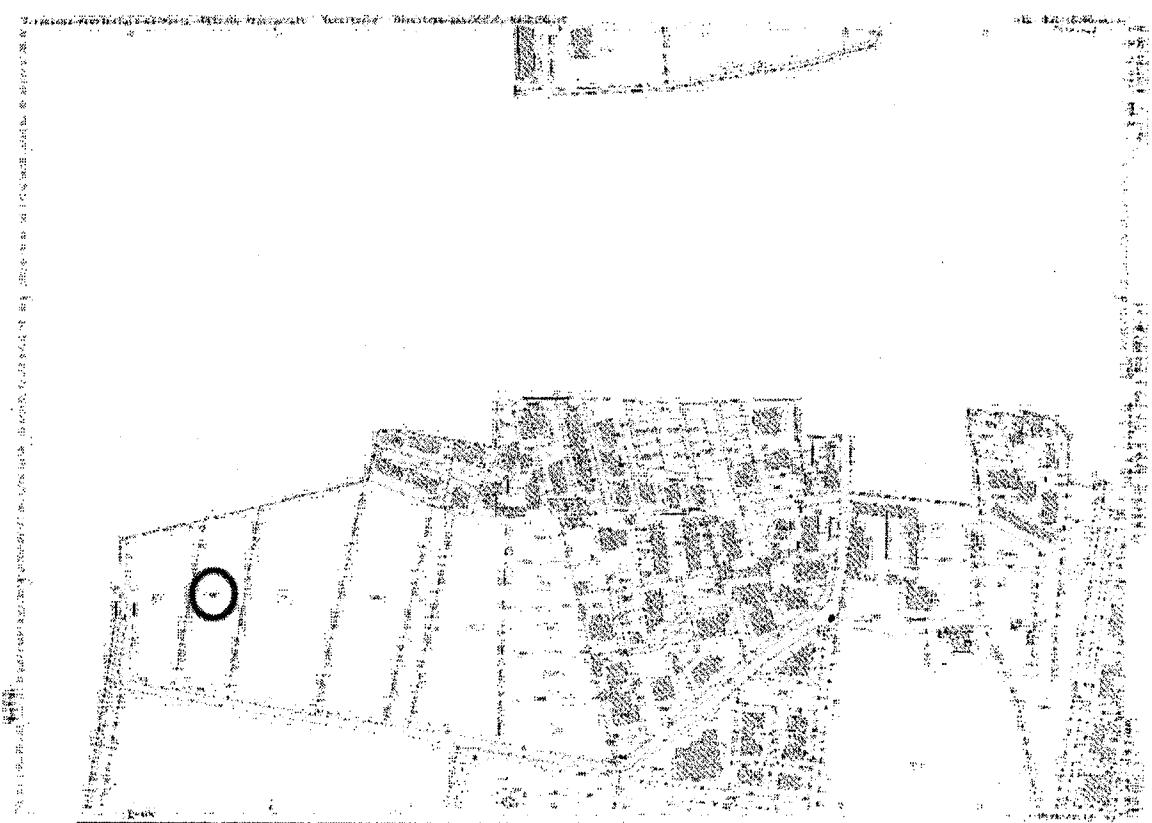
Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria

Descrizione analitica dei beni

I beni oggetto del presente pignoramento consistono in terreni agricoli siti in posizione ovest del Comune.

Inseriamo ora di seguito una rappresentazione del bene, desunta dall'estratto di mappa catastale.



Fot. 4 – Estratto di mappa catastale

Ing. Vioris Guerrini • via San Giovannino 4 D • 27100 Pavia • Albo Ingegneri Provincia Pavia n. 1167
• Albo CTU Tribunale di Pavia n. 487 • Cell: 3486011840 • Tel: 0382568457 • Fax: 0382575264 •
E-mail: viorisguerrini@alice.it • Pec: vioris.guerrini@pec.ording.pv.it

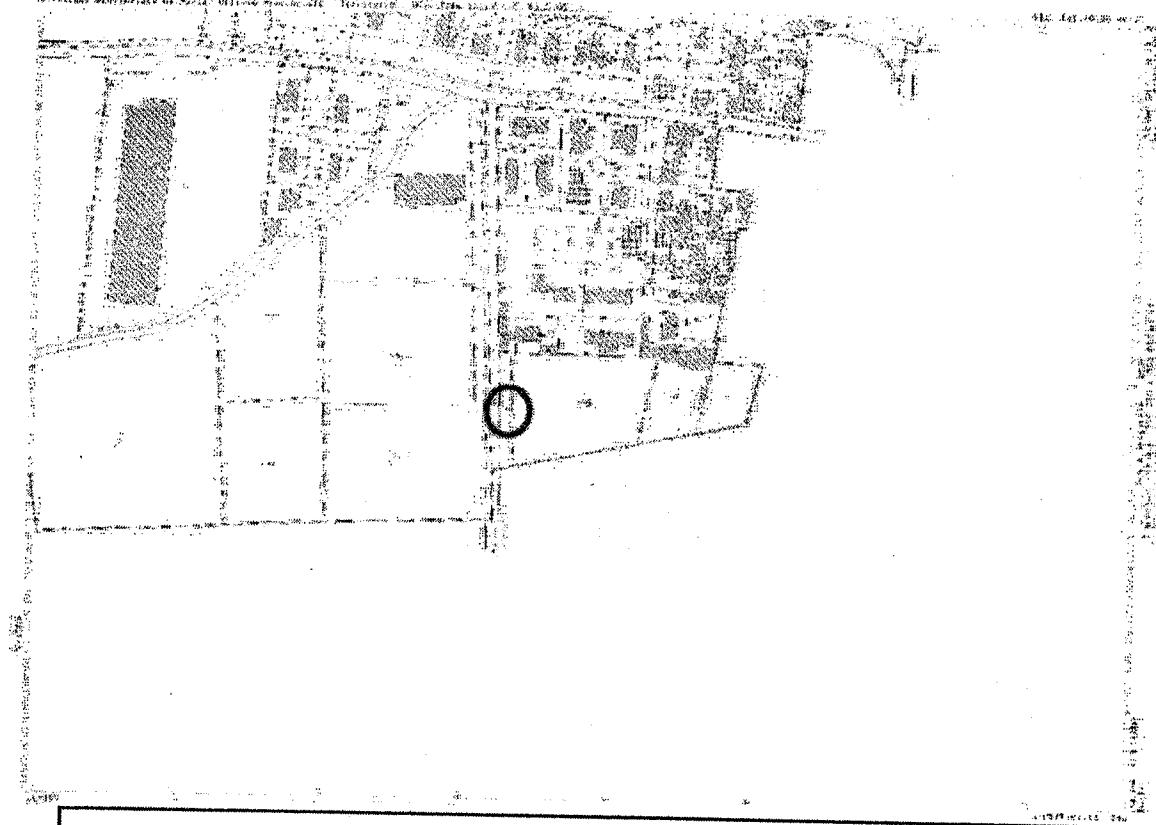


Fot. 5 – Estratto di mappa catastale

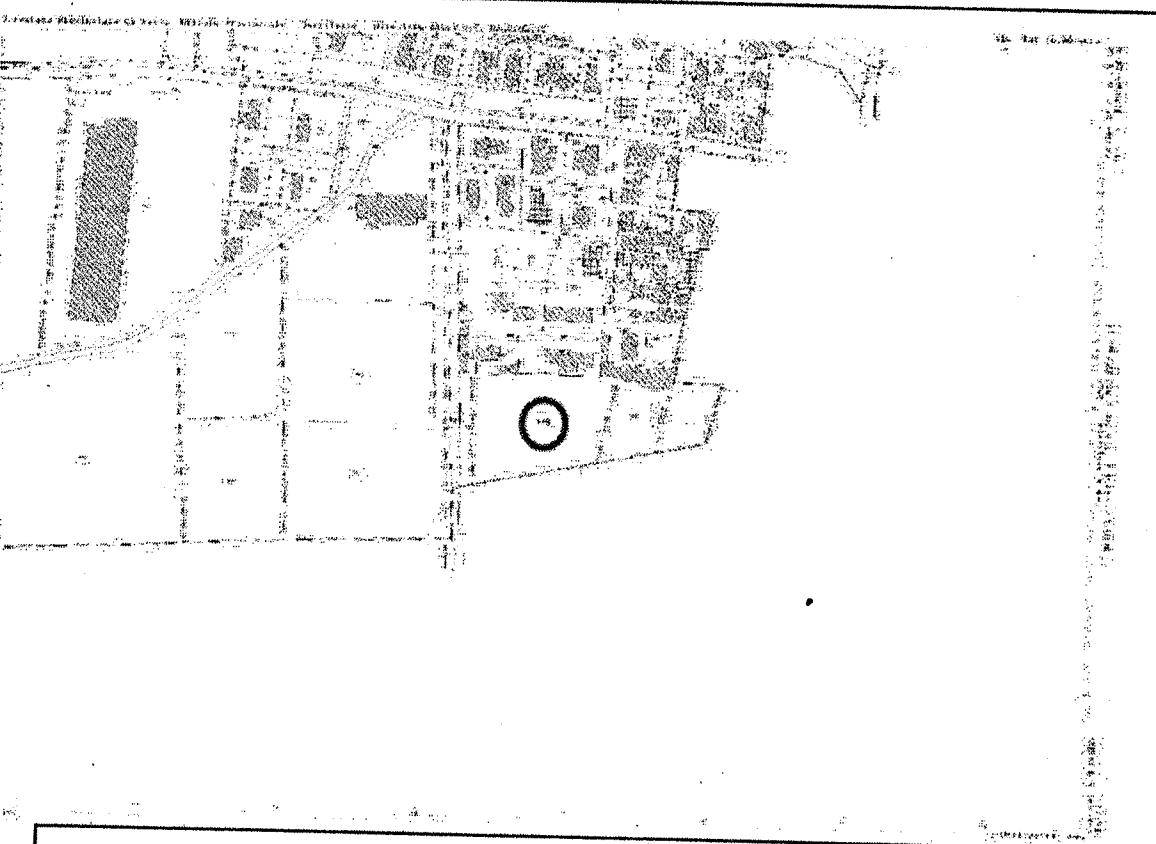


Fot. 6 – Estratto di mappa catastale

Ing. Vioris Guerrini • via San Giovannino 4 D • 27100 Pavia • Albo Ingegneri Provincia Pavia n. 1167
• Albo CTU Tribunale di Pavia n. 487 • Cell: 3486011840 • Tel: 0382568457 • Fax: 0382575264 •
E-mail: viorisguerrini@alice.it • Pec: vioris.guerrini@pec.ording.pv.it



Fot. 7 – Estratto di mappa catastale



Fot. 8 – Estratto di mappa catastale

Valutazione complessiva dei beni

Per la determinazione del valore dei beni si richiama il Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 05/06/2013, con cui venivano approvati i valori medi venali delle aree fabbricabili del Comune. Tale documento prevede, per le aree residenziali comprendenti "Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale e ambiti di trasformazione urbana per l'insediamento di residenza" un valore unitario pari a 50 €/mq.

Il documento prevede altresì, per le aree appartenenti a piani attuativi di carattere residenziale, con prevista una quota di edilizia residenziale convenzionata, come stabilito dal Pr_05.7 del P.G.T., una riduzione del 10% del valore.

È pertanto stimabile un valore unitario pari a 45 €/mq come punto di partenza dell'analisi proposta. Infatti, tale valore si riferisce normalmente a lotti di terreno già urbanizzati, mentre il caso in esame non si configura in tale casistica, pertanto appare necessario tenere in considerazione alcuni adeguamenti atti a considerare i necessari oneri comunali di urbanizzazione.

Al fine di effettuare tale operazione si procederà dapprima determinando le superfici caratterizzanti il comparto.

Dall'analisi delle visure catastali è possibile calcolare la superficie totale del comparto, mostrata nella seguente tabella.

TERRENO	SUPERFICI
TERRENO 1	4.780,00
TERRENO 2	4.450,00
TERRENO 3	220,00
TERRENO 4	755,00
TERRENO 5	6.478,00
TOTALE	16.683,00

Per quanto riguarda le aree la superficie edificabile che sarà destinata ai lotti residenziali, all'interno della tavola 02/Bis del 24/11/2005, che il Comune ha provveduto ad inviare allo scrivente, viene indicato che nel progetto ammontano a 12.035 mq.

In merito alle aree da destinare a verde pubblico ed a parcheggi, all'interno della tavola 03/Bis del 24/11/2005, che il Comune ha provveduto ad inviare allo scrivente, viene indicato che nelle previsioni di P.R.G. erano previsti 257 mq. di parcheggi e 1.446,00 mq. di verde pubblico, per un totale di 1.703,00 mq..

Per quanto riguarda le aree inerenti alla viabilità, seppur non vi sia una specifica indicazione all'interno della documentazione comunale mostrata, è possibile determinarla per differenza dalle superficie pocanzi esposte.

Si inserisce di seguito una tabella riepilogativa.

Superficie totale terreni	16.683,00
Superficie lotti edificati prevista dal Progetto di Piano	12.035,00
Superfici aree a verde e parcheggi previsti dal PRG	1.703,00
Superfici stradali	2.945,00

Applicando il valore unitario di partenza, determinato pocanzi nella misura di 45 €/mq, alle superfici appena elaborate, otteniamo il valore lordo dei terreni pignorati.

Superficie totale terreni	16.683,00
Valore unitario lotti edificabili	€ 45,00
Valore Totale Terreni lordo	€ 750.735,00

A questo punto occorre ora determinare l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che un potenziale futuro proprietario dovrà corrispondere al Comune per l'attuazione del piano di lottizzazione.

Dalle informazioni fornite dal Comune, il tasso previsto per gli oneri di urbanizzazione primaria ammonta a 8,77 €/mc e per gli oneri di Urbanizzazione secondaria a 9,98 €/mc.

Al fini del calcolo si utilizzerà la volumetria indicata nella cjtata tavola 02/bis, pari a 11.916 mc.

Volumetria Progetto	11.916,00
Oneri di Urbanizzazione primaria (8,77 €/mc)	€ 104.503,32
Oneri di Urbanizzazione secondaria (9,98 €/mc)	€ 118.921,68
Valore Totale Oneri di Urbanizzazione	€ 223.425,00

E' ora possibile calcolare il valore delle aree al netto degli oneri appena determinati.

Valore Totale Terreni lordo	€ 750.735,00
Valore Totale Oneri di Urbanizzazione	€ 223.425,00
Valore Totale al netto degli Oneri	€ 527.310,00

Una volta che il piano di lottizzazione sarà eseguito il lottizzante dovrà cedere gratuitamente al Comune le aree a verde pubblico, a parcheggi ed inerenti alla viabilità. Pertanto, l'effettiva superficie che rimarrà a disposizione per l'edificazione sarà di misura inferiore. Si dovrà pertanto andare a scomputare tali aree, come esposto nella seguente tabella.

Superficie totale terreni	16.683,00
Superfici aree a verde e parcheggi previsti dal PRG	1.703,00
Superfici stradali	2.945,00
Percentuale Aree in cessione	27,86%

E' possibile determinare ora il valore dei beni pignorati.

Valore Totale al netto degli Oneri	€ 527.310,00
Percentuale Aree in cessione	27,86%
Percentuale lotti edificabili	72,14%
Valore totale lotti edificabili	€ 380.397,76

Si applica ora la riduzione cautelativa pari al 15%.

Riduzione cautelativa	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 57.059,66

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Valore complessivo	€ 380.397,76
Valore al netto della riduzione cautelativa	€ 323.338,10

Si rammenta infine che, in base alla quota di proprietà, i valori stimati oggetto di pignoramento risultano essere:

Quota parte di proprietà del soggetto pignorato	17,52%
Quota parte Valore complessivo	€ 66.645,69
Quota parte Valore al netto della riduzione cautelativa	€ 56.648,83