

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 359/2022 R.G.E.

Promosso da

PALATINO SPV S.R.L.
Con l'Avv. Marco Silvestri

Contro

Sig. _____
Con l'Avv. Alessandro Zucchi

Giudice dell'Esecuzione Dr. Francesco Rocca
Custode Giudiziario I.V.G. di Vigevano
Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
OGGETTO DI ESECUZIONE – LOTTO 1

SOMMARIO

Premessa

Conclusioni definitive

Operazioni peritali

Identificazione del compendio immobiliare

Identificazione dei lotti

LOTTO 1

Identificazione dei beni, confini

Caratteristiche e superfici

Stato di possesso

Proprietari e titoli di provenienza nel ventennio

Oneri e vincoli pregiudizievoli

Oneri e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Conformità urbanistico/edilizia

Conformità catastale

Criteri e metodi di stima

Stima, adeguamenti e correzioni

Prezzo base d'asta

Allegati

PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 17/11/2022, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 21/03/2023, poi rinviata al giorno 12/06/2024.

Il compendio immobiliare è composto da nr. 16 unità costituite da terreni situati nei comuni di Casteggio (PV), Oliva Gessi (PV), Robecco Pavese (PV) e Zavattarello (PV) e da nr. 8 unità costituite da fabbricati situati nel comune di Casteggio (PV), Torrazza Coste (PV) e Voghera (PV) identificate come segue:

- Casteggio (PV), Catasto Terreni, Foglio 16, Particelle 17,19,20, 21, 608, 610, 612, 588;
- Oliva Gessi (PV), Catasto Terreni, Foglio 1, Particelle 158, 159;
- Robecco Pavese (PV), Catasto Terreni, Foglio 9, Particelle 52, 80;
- Zavattarello (PV), Catasto Terreni, Foglio 33 Particella 501, 503;
- Zavattarello (PV), Catasto Terreni, Foglio 34 Particella 27, 392;
- Casteggio (PV), Catasto Fabbricati, Foglio 16, Particella 577 (graffati 371, 372), Subalterni 2, 3;
- Casteggio (PV), Catasto Fabbricati, Foglio 16, Particella 318, Subalterno 27;
- Torrazza Coste (PV), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 845, Subalterni 4, 5;
- Voghera (PV), Catasto Fabbricati, Foglio 60, Particella 2574, Subalterni 4, 47, 48;

Vista la natura dei beni, la loro ubicazione nel territorio e la possibilità di raggruppare alcuni beni per omogeneità, contiguità, conformazione e attuale utilizzo, la sottoscritta ritiene opportuna la suddivisione nei seguenti lotti:

- LOTTO 1, Casteggio (PV), Catasto Terreni, Foglio 16, Particelle 17,19,20, 21, 608, 610, 612; Catasto Fabbricati Foglio 16, Particella 577 (graffati 371, 372), Subalterni 2, 3;
- LOTTO 2, Casteggio (PV), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 588; Casteggio (PV), Catasto Fabbricati, Foglio 16, Particella 318, Subalterno 27;
- LOTTO 3, Torrazza Coste (PV), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 845, Subalterni 4, 5;
- LOTTO 4, Voghera (PV), Catasto Fabbricati, Foglio 60, Particella 2574, Subalterni 4, 47, 48;
- LOTTO 5, Oliva Gessi (PV), Catasto Terreni, Foglio 1, Particelle 158, 159;
- LOTTO 6, Robecco Pavese (PV), Catasto Terreni, Foglio 9, Particelle 52, 80;
- LOTTO 7, Zavattarello (PV), Catasto Terreni, Foglio 33 Particella 501, 503, Foglio 34 Particella 27, 392;

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 1

I beni facenti parte del Lotto 1 sono costituiti da:

- Fabbricati costituiti da abitazione, autorimessa e porticati oltre a nr. 7 terreni contigui
- Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Casteggio al Foglio 16, Particella 577 Subalterno 2 graffata a Particelle 371 e 372, Subalterno 3, e al Catasto Terreni al Foglio 16, Particelle 17, 19, 20, 21, 608, 610, 612
- Proprietà in capo a:

_____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1 dell'intero Lotto 1;

- L'esecutata risulta coniugata in regime di comunione dei beni con _____ in data 25/07/1976;

- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 04/10/2022, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di Ipoteca Giudiziale del 05/11/2014 RG 5914 RP 656, per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pavia del 21/10/2014 N. Repertorio 5341 A FAVORE di Banca Carige Italia SPA C.F. 02123210995

CONTRO _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____

Riguardante, tra gli altri, la proprietà dei beni al presente Lotto 1.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di Ipoteca Giudiziale del 24/04/2015 RG 2225 RP 238, per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Asti del 23/03/2015 N. Repertorio 862 A FAVORE di Cassa di Risparmio di Asti SPA C.F. 00060550050

CONTRO _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ Riguardante, tra gli altri, la proprietà dei beni al presente Lotto 1.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di verbale di pignoramento immobili del 04/10/2022 RG 7405 RP 5649, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 17/09/2022 N. Repertorio 5642

A FAVORE di Palatino SPV Srl con sede a Roma, C.F. 15796561007

CONTRO _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____

Riguardante, tra gli altri, la proprietà dei beni al presente Lotto 1.

- Lo stato dei beni risulta in parte LIBERO, in parte LOCATO.
- Valore del Lotto 1 al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, riduzione per contratto locazione in parte, spese per aggiornamento catastale):

€ 105.485,48 - € 15.822,82 - € 2.208,55 - € 200,00 = € 87.254,11

arrotondato in **€ 87.000,00 (ottantasettemila/00)**

▪ Criticità varie:

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Voghera, per i terreni contraddistinti alla Particella 17, 608 e 610 esiste un contratto d'affitto regolarmente registrato presso L'Agenzia delle Entrate in data 11.04.2013 prot. 34/53. Durata affitto dal 04/04/2013 al 10/11/2027.

L'accesso agli immobili non è stato possibile in quanto il fabbricato risulta fatiscente e vi è anche il crollo di parte della copertura, non esistevano le condizioni di sicurezza necessarie

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni hanno compreso, oltre all'esame della documentazione in atti, le seguenti attività e accertamenti:

- Sopralluogo dei beni oggetto della presente perizia in data 03/05/2023 agli immobili del Lotto 4 congiuntamente con il _____, 11/05/2023 agli immobili del Lotto 1 congiuntamente alla _____, e agli immobili del Lotto 6, il 19/05/2023 agli immobili del Lotto 3 congiuntamente al _____ e agli immobili del Lotto 5 e Lotto 7, il 19/07/2023 agli immobili del Lotto 2 congiuntamente con il _____
- Reperimento atti Notarili di provenienza mediante richiesta all'Archivio Notarile di Milano e ai notai roganti.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio e Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) agli Uffici Tecnici dei Comuni di Casteggio (PV), Oliva Gessi (PV), Robecco Pavese (PV) e Zavattarello (PV).
- Accesso agli atti per visionare le pratiche edilizie presso il Comune di Casteggio.

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni costituenti il compendio oggetto di pignoramento sono situati nei comuni di Casteggio (PV) Torrazza Coste (PV) Voghera (PV) Oliva Gessi (PV), Robecco Pavese (PV) e Zavattarello. Sono costituiti da nr. 16 terreni in parte coltivati, in parte incolti e in parte boschivi e nr. 8 fabbricati.

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI**LOTTO 1**

Nr. 7 terreni così censiti nel Comune di Casteggio:

- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 17, Qualità Canneto, Classe Unica, Superficie 12 are 39 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 7,36, Reddito Agrario R.A. € 4,16, intestato a _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 19, Qualità Incolto produttivo, Classe Unica, Superficie 98 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,03 Reddito Agrario R.A. € 0,01, intestato a _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 20 Qualità Bosco misto, Classe 2, Superficie 04 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,01 Reddito Agrario R.A. € 0,01, intestato a _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 21 Qualità Vigneto, Classe 3, Superficie 33 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,45 Reddito Agrario R.A. € 0,25, intestato a _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 608 Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 35 are 74 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 59,07 Reddito Agrario R.A. € 28,61, intestato a _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 610 Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 21 are 84 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 28,76 Reddito Agrario R.A. € 18,61, intestato a _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 612 Qualità Bosco Misto, Classe 2, Superficie 3 are 60 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,46 Reddito Agrario R.A. € 0,13, intestato a _____

_____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1.

Nr. 2 fabbricati così censiti nel Comune di Casteggio:

- Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 577 (graffato 371, 372), Subalterno 2, Categoria A/4 Classe 2, Consistenza 8,5 vani, superficie Catastale mq. 204,00, Superficie escluse aree scoperte mq. 171,00, Rendita Catastale € 245,83; intestato a _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 577, Subalterno 3, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza mq. 49,00, superficie Catastale mq. 54,00, Rendita Catastale € 103,76 intestato a _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1;

LOTTO 2

Nr. 1 terreno così censito nel Comune di Casteggio:

- Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 588, Qualità Vigneto, Classe 3, Superficie 2 are 34 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 3,20, Reddito Agrario R.A. € 1,75, intestato a _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 _____ per la quota di 236/1000:

Nr. 1 fabbricato così censito nel Comune di Casteggio:

- Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 318, Subalterno 27, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza mq. 34,00, superficie Catastale mq. 27,00, Rendita Catastale € 71,99 intestato a _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/4;

LOTTO 3

Nr. 2 fabbricati così censiti nel Comune di Torrazza Coste:

- Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 845, Subalterno 4, Categoria A/7 Classe 2, Consistenza 6,5 vani, superficie Catastale mq. 139,00, Superficie escluse aree scoperte mq. 128,00, Rendita Catastale € 453,19; intestato a _____ nato a Broni (PV) il 05/10/1973 C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 845, Subalterno 5, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza mq. 18,00, Superficie Catastale mq. 22,00, Rendita Catastale € 37,18; intestato a _____ nato a Broni (PV) il 05/10/1973 C.F. _____ per la quota di 1/1;

LOTTO 4

Nr. 3 fabbricati così censiti nel Comune di Voghera:

- Catasto Fabbricati al Foglio 60, Particella 2574, Subalterno 4, Categoria A/3 Classe 3, Consistenza 5 vani, superficie Catastale mq. 105,00, Superficie escluse aree scoperte mq. 103,00, Rendita Catastale € 309,87; intestato a _____ nato a Broni (PV) il 05/10/1973 C.F. MNTSFN73R05B201G per la quota di 1/6;
- Catasto Fabbricati al Foglio 60, Particella 2574, Subalterno 47, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza mq. 48,00, Superficie Catastale mq. 49,00, Rendita Catastale € 128,91; intestato a _____ nato a Broni (PV) il 05/10/1973 C.F. _____ per la quota di 1/6;
- Catasto Fabbricati al Foglio 60, Particella 2574, Subalterno 48, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza mq. 46,00, Superficie Catastale mq. 52,00, Rendita Catastale € 123,54; intestato a _____ nato a Broni (PV) il 05/10/1973 C.F. _____ per la quota di 1/6;

LOTTO 5

Nr. 2 terreni censiti nel Comune di Oliva Gessi :

- Catasto Terreni al Foglio 1, Particella 158, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 10 are 94 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 9,32, Reddito Agrario R.A. € 6,78, intestato a _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 1, Particella 159, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 3, Superficie 12 are 94 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 11,03, Reddito Agrario R.A. € 8,02, intestato a _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1;

LOTTO 6

Nr. 2 terreni censiti nel Comune di Robecco Pavese:

- Catasto Terreni al Foglio 9, Particella 52, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 34 are 80 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 30,01 Reddito Agrario R.A. € 24,26, intestato a _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 9, Particella 80, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 28 are 08 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 24,22, Reddito Agrario R.A. € 19,58, intestato a _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/2;

LOTTO 7

Nr. 4 terreni censiti nel Comune di Zavattarello:

- Catasto Terreni al Foglio 33, Particella 501, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 2 are 82 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,44 Reddito Agrario R.A. € 0,44, intestato a _____ nato a Broni (PV) il 05/10/1973 C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 33, Particella 503, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 91 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,14 Reddito Agrario R.A. € 0,14, intestato _____ nato a Broni (PV) il 05/10/1973 C.F. _____ per la quota di 1/1;
- Catasto Terreni al Foglio 34, Particella 27, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 14 are 91 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,85 Reddito Agrario R.A. € 0,39, intestato a _____ nato a Broni (PV) il 05/10/1973 _____ per la quota di 1/2;
- Catasto Terreni al Foglio 34, Particella 392, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 10 are, Reddito Dominicale R.D. € 1,55 Reddito Agrario R.A. € 1,55, intestato a _____ nato a Broni (PV) il 05/10/1973 _____ per la quota di 1/2;

LOTTO 1**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

I beni facenti parte del Lotto 1 sono situati nel Comune di Casteggio (PV), con accesso da Via Vigorelli 97, il Lotto è costituito da abitazione di un vano oltre servizi al piano terra e tre vani oltre servizi al piano primo (Particella 577 Subalterno 2), autorimessa al piano terra (Subalterno 3), tettoia (Particella 371), altro fabbricato adibito a deposito con portico al piano terra e soprastante fienile (Particella 372), area pertinenziale e nr.7 terreni (Particelle 17, 19, 20, 21, 608, 610, 612).

Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 04/10/2022 RG 7405 RP 5649, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Casteggio come segue:

- Foglio 16, Particella 577 (graffato 371, 372), Subalterno 2, Categoria A/4 Classe 2, Consistenza 8,5 vani, superficie Catastale mq. 204,00, Superficie escluse aree scoperte mq. 171,00, Rendita Catastale € 245,83;
- Foglio 16, Particella 577, Subalterno 3, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza mq. 49,00, superficie Catastale mq. 54,00, Rendita Catastale € 103,76;

E al Catasto Terreni del comune di Casteggio come segue:

- Foglio 16, Particella 17, Qualità Canneto, Classe Unica, Superficie 12 are 39 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 7,36, Reddito Agrario R.A. € 4,16;
- Foglio 16, Particella 19, Qualità Incolto produttivo, Classe Unica, Superficie 98 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,03 Reddito Agrario R.A. € 0,01;
- Foglio 16, Particella 20 Qualità Bosco misto, Classe 2, Superficie 04 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,01 Reddito Agrario R.A. € 0,01;
- Foglio 16, Particella 21 Qualità Vigneto, Classe 3, Superficie 33 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,45 Reddito Agrario R.A. € 0,25;
- Foglio 16, Particella 608 Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 35 are 74 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 59,07 Reddito Agrario R.A. € 28,61;
- Foglio 16, Particella 610 Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 21 are 84 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 28,76 Reddito Agrario R.A. € 18,61;
- Foglio 16, Particella 612 Qualità Bosco Misto, Classe 2, Superficie 3 are 60 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 0,46 Reddito Agrario R.A. € 0,13;

- intestati a _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1.

CONFINI

Per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 577 Subalterni 2 e 3 (graffati 371 e 372) in corpo unico, da Nord in senso orario: Particella 17, Particella 102, Particella 608, Particella 609, Particella 611, Particella 610.

Per l'immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 17 da Nord in senso orario: Particella 624, Particella 102, Particella 372, Particella 577, Particella 610.

Per l'immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 16, Particella 19 da Nord in senso orario: Particella 596, Torrente Rile, Particella 20, Via Fratelli Vigorelli.

Per l'immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 16 Particella 20 da Nord in senso orario: Particella 19, Torrente Rile, Particella 21, Via Fratelli Vigorelli.

Per l'immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 16 Particella 21 da Nord in senso orario: Particella 20, Torrente Rile, Particella 276, Particella 576, Via Fratelli Vigorelli.

Per l'immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 16 Particella 608 da Nord in senso orario: Particella 102, Particella 252, Particella 609, Particella 611, Particella 577.

Per l'immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 16 Particella 610 da Nord in senso orario: Particella 622, Particella 623, Particella 624, Particella 17, Particella 372, Particella 577, Particella 611, Particella 613, Particella 612.

Per l'immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 16 Particella 612 da Nord in senso orario: Particella 622, Particella 623, Particella 610, Particella 611, Particella 613, Torrente Rile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata deriva da variazione del 07/06/2006 Pratica n. PV0098602 (n. 29520.3/2006) per variazione per modifica identificativo, allineamento mappe, con variazione della precedente Particella 286 all'attuale Particella 577. La Particella 286 è stata costituita in data 30/12/1993 Pratica n. PV0164501 (n. 2427.1/1993).

L'attuale identificazione al Catasto Terreni della Particella 17 , 19, 20, 21, deriva dall'impianto meccanografico del 09/07/1977.

L'attuale identificazione al Catasto Terreni della Particella 608, deriva dal frazionamento del 01/04/2010 Pratica n. PV0066759 (n. 66759.1/2010), con variazione della precedente Particella 13. La Particella 13 deriva dall'impianto meccanografico del 09/07/1977.

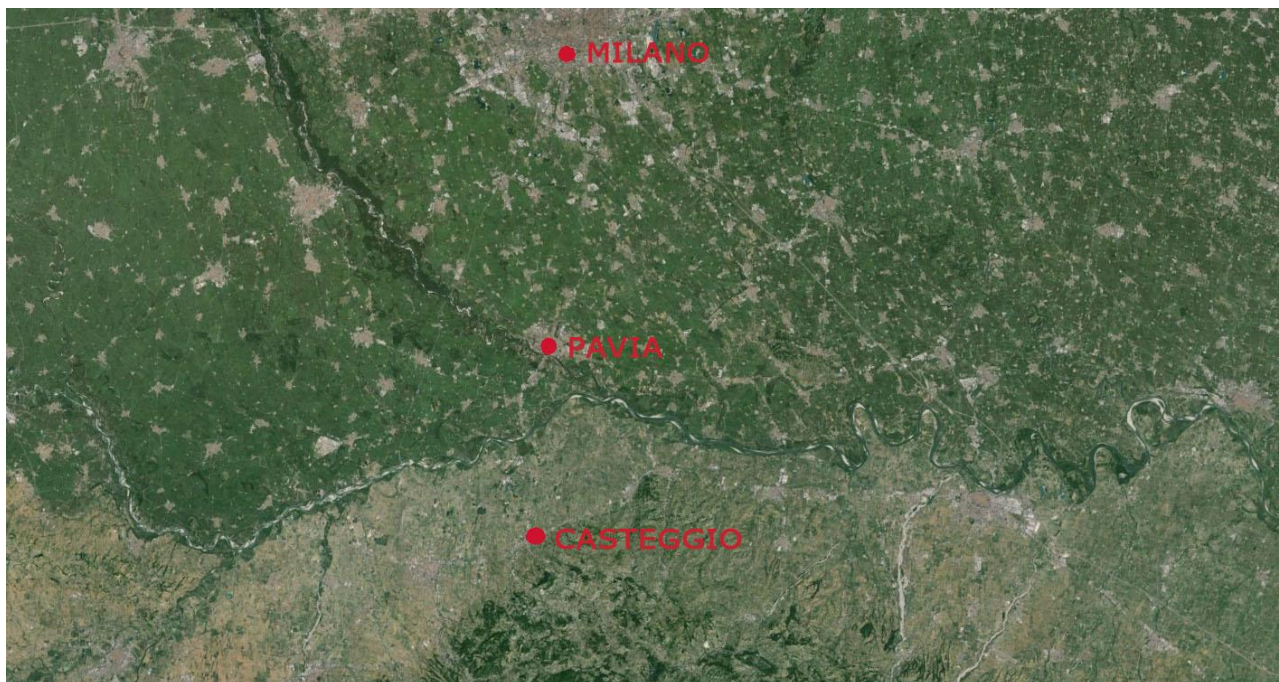
L'attuale identificazione al Catasto Terreni della Particella 610, deriva dal frazionamento del 01/04/2010 Pratica n. PV0066759 (n. 66759.1/2010), con variazione della precedente Particella 14. La Particella 14 deriva dalla variazione del 14/12/1993 Pratica n. PV0024270 (n. 24270.1/1993) La particella 14 deriva dall'impianto meccanografico del 09/07/1977.

L'attuale identificazione al Catasto Terreni della Particella 612, deriva dal frazionamento del 01/04/2010 Pratica n. PV0066759 (n. 66759.1/2010), con variazione della precedente Particella 16. La Particella 16 deriva dall'impianto meccanografico del 09/07/1977.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I beni facenti parte del presente Lotto 1 si trovano nel Comune di Casteggio (PV), con accesso da Via Fratelli Vigorelli.



Localizzazione del Comune di Casteggio (PV) nel territorio.



Localizzazione del Lotto 1 nel contesto del Comune di Casteggio.

Il Comune di Casteggio è un comune in provincia di Pavia, situato a circa 23 Km a Sud di Pavia, a circa 62 Km a Sud-Ovest di Milano e a circa 52 Km a Sud/Est di Vigevano. È un Comune di circa 6.400 abitanti, nell'Oltrepò Pavese.

Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi. È attraversato dalla ex statale 10 (Padana Inferiore) e dalla ferrovia Alessandria-Piacenza, ed è situato a breve distanza dal casello dell'Autostrada A21 (Torino - Piacenza - Brescia), che si raggiunge percorrendo la ex statale 35 dei Giovi.

Sono presenti servizi di vicinato, zona commerciale e industriale; presenti servizi alla persona, scolastici, sportivi di discreto livello.

Gli immobili oggetto di stima si collocano in zona semi centrale a Sud del territorio comunale, a circa 1,60 km dal Municipio. La tipologia edilizia prevalente della zona è rappresentata da edifici e palazzine di uno o due piani di epoche diverse.

CARATTERISTICHE DEL BENE

I beni oggetto del Lotto 1 sono costituiti da: abitazione di un vano oltre servizi al piano terra e tre vani oltre servizi al piano primo (Subalterno 2), e autorimessa al piano terra (Subalterno 3) tettoia in fabbricato staccata dai precedenti (Particella 371 graffata) ed altro fabbricato adibito a deposito con portico al piano terra e soprastante cascina (Particella 372 graffata), oltre ad appezzamenti di terreni che si trovano in prossimità dei fabbricati (Particelle 17, 19, 20, 21, 608, 610, 612).

L'accesso ai fabbricati e ai terreni avviene tramite una strada sterrata privata che insiste sulle Particelle 19, 20 e 21 facenti parte dei beni oggetto di pignoramento.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Particella 577 Subalterno 2

L'accesso all'immobile non è stato possibile in quanto il fabbricato risulta fatiscente e vi è anche il crollo di parte della copertura, non esistevano le condizioni di sicurezza necessarie.

Catastralmente il fabbricato risulta così costituito: al piano terra un locale adibito a soggiorno al quale si accede da piccolo ingresso sul vano scala, il locale è dotato di una finestra con affaccio a Sud/Ovest. Sempre dall'ingresso si accede ad un locale adibito a cucina dotata di due finestre una affacciata a Sud/Ovest e una a Sud/Est. Dalla cucina si accede ad un piccolo locale con affaccio a Sud/Est.

Dall'area esterna di pertinenza al fabbricato si accede ad altri locali adibito a ripostiglio e aventi affaccio uno a Sud/Est e gli altri a Sud/Ovest.

Dalla scala interna si accede al piano primo dove si trovano tre camere da letto e un bagno, tutti dotati di finestre e affacciati a Sud/Ovest, la camera matrimoniale è dotata anche di un affaccio verso Nord/Ovest.

Catastalmente l'altezza dei locali risulta essere di 2,75 m sia al piano terra che al piano primo.

Particella 577 Subalterno 3

L'accesso all'immobile non è stato possibile in quanto il fabbricato risulta fatiscente e vi è anche il crollo di parte della copertura, non esistevano le condizioni di sicurezza necessarie.

Catastalmente il fabbricato risulta così costituito: autorimessa la piano terra con ingresso affacciato a Nord/Ovest, il locale è dotato anche di due finestre affacciate a Est.

Particella 371 (catastalmente graffata alla Particella 577)

L'accesso all'immobile non è stato possibile in quanto il fabbricato risulta fatiscente e vi è anche il crollo di parte della copertura, non esistevano le condizioni di sicurezza necessarie.

Catastalmente il fabbricato risulta così costituito: tettoia avente altezza media pari a 2,5 m.

Particella 372 (catastalmente graffata alla Particella 577)

L'accesso al fabbricato è stato effettuato in data 11/05/2023 e l'immobile risulta così costituito: al piano terra zona parte a portico adibita a ricovero di attrezzature e mezzi agricoli e in parte a deposito. Nel locale deposito si accede tramite porta in ferro affacciata a Ovest. Il locale è dotato anche di due finestre che però non risultano indicate sulla planimetria catastale. Il piano primo

del deposito risulta accatastato come "cassero" ed è adibito a deposito, l'accesso a questa parte del fabbricato può avvenire unicamente con una scala a pioli o mezzo di sollevamento idoneo.

Per quanto riguarda i terreni questi hanno le seguenti caratteristiche:

Particella 17, ha una forma rettangolare sul quale insiste il fabbricato identificato alla Particella 372.

Al momento del sopralluogo risultava incolto e in disuso.

Particelle 19, 20 e 21 – hanno forma rettangolare ed allungata e su di esse insiste la strada sterrata che da accesso ai fabbricati e ai terreni facenti parte del Lotto 1 della presente procedura immobiliare. Questa strada si dirama dalla Via Fratelli Vigorelli e al momento del sopralluogo avvenuto in data 11/05/2023 l'accesso alla strada sterrata risulta interdetto per la presenza di panettoni dissuasori di sosta e da catena in metallo. Sono presenti anche cartelli che indicano la proprietà privata.

Particella 608 ha una forma rettangolare ed è in zona collinare, su di esso insiste un vigneto che coincide con quanto indicato nella visura catastale.

Particella 610 ha una forma ad L e su di esso insistono le Particelle 577 e 371.

Al momento del sopralluogo risultava incolto e in disuso.

Particella 612 ha una forma stretta ed allungata ed è costituito dal margine al Torrente Rile.

Al momento del sopralluogo risultava incolto e in disuso.

SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione

Locale/elemento	Piano	Superficie netta utile	Altezza netta o media	Esposizione	Condizioni manutenzione
Soggiorno	P. T	20,72 mq.	2,75 m.	S/O	Pessimo
Cucina	P. T	12,94 mq.	2,75 m.	S/O e S/E	Pessimo
Ripostiglio	P. T	5,73 mq.	2,75 m.	S/E	Pessimo
Ripostiglio	P. T	1,10 mq.	2,75 m.	S/E	Pessimo
Ripostiglio	P. T	14,10 mq.	2,75 m.	S/E	Pessimo
Ripostiglio	P. T	18,37 mq.	2,75 m.	S/e	Pessimo
Vano scala	P. T/1	3,47 mq.	2,75 m.	///	Pessimo
Disimpegno	P. 1	1,79 mq.	2,75 m.	///	Pessimo
Bagno	P. T1	5,07 mq.	2,75 m.	S/O	Pessimo
Camera	P. 1	13,64 mq.	2,75 m.	S/O	Pessimo
Disimpegno	P. 1	3,79 mq.	2,75 m.	///	Pessimo
Camera	P. 1	15,07 mq.	2,75 m.	S/O	Pessimo
Camera	P. 1	21,83 mq.	2,75 m.	S/O e N/O	Pessimo
Autorimessa (p.577 s.3)	P. T	46,87 mq.	3,50 m.	N/O	Pessimo
Tettoia (p. 371)	P. T	14,14 mq.	2,50 m. h.m	///	Pessimo
Deposito (p. 372)	P. T	35,27 mq.	2,65 m.	///	Pessimo
Portico	P. T	104,56 mq.	///	///	Pessimo
Fienile	P. 1	46,50 mq.	2,60 m. h.m.	///	Pessimo

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Appartamento	P.T e P.1	187,86 mq.	1,00	187,86 mq
Autorimessa	P. T.	55,50 mq.	0,50	27,75 mq
Tettoia (p .371)	P. T.	14,14 mq	0,30	4,24 mq
Deposito/portico (p. 372)	P.T e P.1	193,83 mq.	0,30	58,15 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				278,00 mq

Superfici calcolate in riferimento alle disposizioni del “Manuale operativo della banca dati OMI – La misura delle consistenze” e in riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

SUPERFICI TERRENI

Le superfici così come desunte da visura catastale sono:

- per la Particella 17 di 12 are e 39 centiare, ossia 0,1239 ettaro o 1.239 mq.
- per la Particella 19 di 98 centiare, ossia 0,0098 ettari o 98 mq.
- per la Particella 20 di 04 centiare, ossia 0,004 ettari o 4 mq.
- per la Particella 21 di 33 centiare, ossia 0,0033 ettari o 33 mq.
- per la Particella 608 di 35 are e 74 centiare, ossia 0,3574 ettaro o 3.574 mq.
- per la Particella 610 di 21 are e 84 centiare, ossia 0,2184 ettaro o 2.184 mq.
- per la Particella 612 di 3 are e 60 centiare, ossia 0,0360 ettaro o 360 mq.

STATO DI POSSESSO

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Voghera, per i terreni contraddistinti alla Particella 17, 608 e 610 esiste un contratto d'affitto regolarmente registrato presso L'Agenzia delle Entrate in data 11.04.2013 prot. 34/53. Durata affitto dal 04/04/2013 al 10/11/2027 tra _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ e _____ di _____ Società Agricola con sede in Casteggio (PV) Via Mollie n.57.

Per quanto riguarda gli immobili contraddistinti alla Particella 19, 20, 21, 577, 371, 372 e 612 non risultano registrati contratti di locazione in essere o alla data del pignoramento.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/05/2023, i fabbricati contraddistinti alle Particelle 577 e 371 risultano disabitati, abbandonati e in forte stato di degrado.

Il fabbricato alla Particella 372 risulta adibito a ricovero attrezzature e macchinari.

PROVENIENZA DEI BENI

ATTUALE PROPRIETA'

Alla data della presente perizia si riporta la seguente situazione dell'attuale proprietà:

_____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà di tutti i beni al Lotto 1.

L'esecutata risulta coniugata in regime di comunione dei beni con _____ in data 25/07/1976.

PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 04/10/2022 si riporta la seguente situazione:

- _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____

Acquisto della piena proprietà del bene, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Marco Boiocchi del 21/04/2010 n. 24190 di Repertorio, trascritto a Voghera il 03/05/2010 RG 3273 RP 2231, da _____ nata a Casteggio il 01/01/1922 C.F. _____ titolare della quota di 1/1 della piena proprietà di tutti i beni al Lotto 1.

- _____ nata a Casteggio il 01/01/1922 C.F. _____

Acquisto della quota di 1/1 della piena proprietà di tutti i beni al Lotto 1 pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Piero Dentone del 09/08/1969 n. 8114 di Repertorio trascritto a Voghera R.G. 4126, R.P. 3118 da _____ nato a Casteggio il 21/10/1912 titolare della quota di 1/1 della piena proprietà di tutti i beni al Lotto 1.

Titolo anteriore al ventennio.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICIONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 04/10/2022, si riporta quanto segue:

Domande giudiziali e altre trascrizioni: NESSUNO

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NESSUNO

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NESSUNO

Altri pesi o limitazioni d'uso:

- nell'atto compravendita per atto a rogito Notaio Marco Boiocchi del 21/04/2010 n. 24190 di Repertorio, viene citato l'atto di provenienza del Notaio Piero Dentone del 09/08/1969 n. 8114 di Repertorio R.G. 4126, in cui veniva costituita in favore delle contigue proprietà e a carico delle Particelle 19, 20 e 21 acquistate da _____ servitù di passaggio e di veduta a favore delle contigue proprietà.

Nello stesso atto Boiocchi viene riportato il patto speciale per cui _____ concede a favore di _____ per i terreni ai mappali 24, 25, 27, 609, 611 e 613, a carico dei terreni ai mappali 17, 19, 20, 21, 610 e 612 il diritto di passaggio carraio e pedonale con diritto di carico e scarico su detti terreni da esercitarsi su una striscia per una larghezza di metri 4,00 e posta lungo il confine ovest dei mappali 610 e 17 indi prosegue sul lato nord dei mappali 17 e 610 e raggiunge la striscia adibita a strada e individuata dai mappali 19, 20 e 21.

N.B. tali servitù non risultano trascritte

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 04/10/2022, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di Ipoteca Giudiziale del 05/11/2014 RG 5914 RP 656, per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pavia del 21/10/2014 N. Repertorio 5341 A FAVORE di Banca Carige Italia SPA C.F. 02123210995

CONTRO _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____

Riguardante, tra gli altri, la piena proprietà dei beni al presente Lotto 1.

-
- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di Ipoteca Giudiziale del 24/04/2015 RG 2225 RP 238, per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Asti del 23/03/2015 N. Repertorio 862
A FAVORE di Cassa di Risparmio di Asti SPA C.F. 00060550050
CONTRO _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____
Riguardante, tra gli altri, la piena proprietà dei beni al presente Lotto 1.
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di verbale di pignoramento immobili del 04/10/2022 RG 7405 RP 5649, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 17/09/2022 N. Repertorio 5642
A FAVORE di Palatino SPV Srl con sede a Roma, C.F. 15796561007
CONTRO _____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____
Riguardante, tra gli altri, la piena proprietà dei beni al presente Lotto 1.

CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

I fabbricati in cui si collocano i beni facenti parte del Lotto 1 sono individuati nel PGT nell'Elaborato "3.5 azionamento" del Piano delle Regole, Aree prevalentemente residenziale aperto a densità edilizia molto bassa – TR5. Art.33 delle NTA.

In esito alla richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico, non risultano presenti pratiche edilizie riferite all'immobile in oggetto.

Dall'atto di provenienza del 2010 risulta edificato anteriormente al 1967, senza alcuna ulteriore indicazione urbanistica.

ASSENZA DI TITOLI EDILIZI - NON CONFORME

I terreni oggetto del presente Lotto 1 sono individuati dal PGT vigente come segue:

- Particella 17: Il Sistema insediativo. "Ambito prevalentemente residenziale aperto": a densità edilizia molto bassa – TR5 (Art. 43, 44 e 49 NTA);

Aree destinate all'attività agricola e/o salvaguardia ambientale. "Aree agricole di rispetto dei principali corsi d'acqua" (Art. 62, 63.3, 91) - (parte).

Sottoposto ai seguenti vincoli:

Beni paesaggistici – Corsi d'acqua vincolati.

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua - Art. 142 comma 1, lettera c) D.Lgs 42 del 22/01/2004 - parte

Beni paesaggistici

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde e argini per una fascia di 150 mt – Art. 142, comma 1 lettera c) D.Lgs 42 del 22/01/2004.

All'interno delle fasce si intendono escluse le zone A e B individuate nel PRG vigente alla data di entrata in vigore della legge 431/85 (Art. 90 NTA).

- Particella 19, 20, 21: "Aree destinate alla viabilità" (Art. 33 NTA)

Sottoposte ai seguenti vincoli:

Beni paesaggistici

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde e argini per una fascia di 150 mt – Art. 142, comma 1 lettera c) D.Lgs 42 del 22/01/2004.

All'interno delle fasce si intendono escluse le zone A e B individuate nel PRG vigente alla data di entrata in vigore della legge 431/85 (Art. 90 NTA).

Particella 608: Il Sistema insediativo. "Ambito prevalentemente residenziale aperto: a densità edilizia molto bassa – TR5 (Art. 43, 44 e 49 NTA) - parte

Aree destinate all'attività agricola e/o di salvaguardia ambientale. "Aree agricole di interesse paesaggistico". (Art. 62, 63.3, 91) - parte.

Sottoposto ai seguenti vincoli:

Beni paesaggistici

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde e argini per una fascia di 150 mt – Art. 142, comma 1 lettera c) D.Lgs 42 del 22/01/2004.

All'interno delle fasce si intendono escluse le zone A e B individuate nel PRG vigente alla data di entrata in vigore della legge 431/85 (Art. 90 NTA).

Particella 610: Aree soggette a trasformazione urbanistica. "Ambiti dei corsi d'Acqua".

Sottoposto ai seguenti vincoli:

Beni paesaggistici – Corsi d'acqua vincolati.

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua - Art. 142 comma 1, lettera c) D.Lgs 42 del 22/01/2004 - parte

Beni paesaggistici

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde e argini per una fascia di 150 mt – Art. 142, comma 1 lettera c) D.Lgs 42 del 22/01/2004.

All'interno delle fasce si intendono escluse le zone A e B individuate nel PRG vigente alla data di entrata in vigore della legge 431/85 (Art. 90 NTA)

Particella 612: Aree soggette a trasformazione urbanistica. "Ambiti dei corsi d'Acqua".

Sottoposto ai seguenti vincoli:

Beni paesaggistici

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde e argini per una fascia di 150 mt – Art. 142, comma 1 lettera c) D.Lgs 42 del 22/01/2004.

All'interno delle fasce si intendono escluse le zone A e B individuate nel PRG vigente alla data di entrata in vigore della legge 431/85 (Art. 90 NTA).

Come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 2889-23/7468/2023 del 28.02.2023.

CONFORME

CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio identificano e rappresentano le unità immobiliari oggetto del presente Lotto 1, conformemente a quanto riportato in visura catastale.

Le planimetrie risultano conformi allo stato dei luoghi: si sottolinea che il fabbricato alle Particelle 577 Subalterno e e Subalterno 2 graffato a 372 e 371 non è stato verificato internamente a causa delle pessime condizioni di sicurezza e crollo della copertura.

CONFORME PARZIALMENTE

I terreni in oggetto sono individuati attraverso gli estratti di mappa.

Le visure catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio identificano e rappresentano le unità immobiliari riportando le corrette colture, ad eccezione della Particella 21 che risulta vigneto, ma ha in realtà destinazione strada.

Si rende necessario l'aggiornamento della qualità e classe, il cui costo è valutato in € 200,00 tra oneri professionali e tasse catastali.

NON CONFORME – DA REGOLARIZZARE

VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI E METODI DI STIMA, FONTI D'INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

La valutazione effettuata è basata sulla superficie commerciale così come dedotta al paragrafo "superfici nette e commerciali".

I criteri di stima adottati tengono conto della tipologia dei beni, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato manutentivo, dell'ubicazione.

Relativamente ai fabbricati, prese a riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, anno 2023 1° semestre (ultime disponibili), queste indicano unicamente la tipologia ville e villini per la zona extraurbana-agricola e indicano valori tra €/mq 750 e 850 per lo stato conservativo normale. Visto lo stato conservativo pessimo del bene, che è equiparabile allo stato di unità collabente, in quanto in condizioni di inagibilità e rovina; visto anche la mancanza di titolo originario per i fabbricati in oggetto, la sottoscritta valuta il più probabile valore di mercato in €/mq 300, tenuto conto dei costi di demolizione e ricostruzione dei beni.

Relativamente ai terreni, la sottoscritta distingue la valutazione per la Particella 608 vigneto e per le restanti Particelle: presi a riferimento i Valori Agricoli Medi della provincia di Pavia per l'annualità 2022 (ultima disponibile), si individua la tipologia vigneto con valori tra €/Ha 50.400 e 40.000 e per le restanti Particelle un valore medio di €/Ha 15.000 (media per tipologie differenti)

Pertanto così si determina la stima dei beni:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Valore totale €</i>
1 Fabbricati	mq 278	€/mq 300,00	€ 83.400,00
	<i>Superficie catastale Ha</i>	<i>Valore unitario €/Ha</i>	<i>Valore totale €</i>
1 Part. 608	Ha 0,3574	€/Ha 45.200,00	€ 16.154,48
1 Part. 17, 19, 20, 21, 610, 612	Ha 0,3954	€/Ha 15.000,00	€ 5.931,00
Lotto 1			€ 105.485,48

Al paragrafo successivo si applicano le riduzioni per determinare il valore di mercato con assunzione, ovvero il valore di vendita forzata.

La riduzione relativa al contratto di affitto esistente e opponibile sino al 10/11/2027, riguardante solo una porzione del presente Lotto 1 e riguardante per una parte anche un terreno ricompreso nel Lotto 6, è valutata pari al 10% del valore di stima dei terreni (€ 22.085,48)

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 15.822,82
Riduzione per esistenza contratto di affitto Particelle 17, 608 e 610	€ 2.208,55
Spese per regolarizzazione catastale	€ 200,00

PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO 1

Valore del Lotto 1 al netto di riduzioni e spese:

€ 105.485,48 - € 15.822,82 - € 2.208,55 - € 200,00 = € 87.254,11

che si arrotonda in

€ 87.000,00 (ottantasettemila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrosso, 05/03/2024

L'Esperto Valutatore
Arch. Vanessa Stampini
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI

1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Atto di provenienza
4. Estratto stato civile
5. Visure catastali storiche
6. Planimetria catastale
7. Elaborato planimetrico
8. Estratto di mappa catastale
9. Ispezioni ipotecarie
10. Verifica esistenza locazione
11. Risccontro Pratiche Edilizie
12. CDU
13. Riferimento quotazioni OMI
14. Riferimento VAM
15. Verbale sopralluogo