

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 5

SOMMARIO

Premessa

Conclusioni definitive

Operazioni peritali

Identificazione del compendio immobiliare

Identificazione dei lotti

LOTTO 5

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 5

- I beni facenti parte del Lotto 5 sono costituiti da:
 - Due appezzamenti di terreno non edificabili situati nel Comune di Oliva Gessi (PV).
- Immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 1, Particella 158 e 159
- Piena proprietà degli immobili in capo a:
_____ nata a Torricella Verzate (PV) il 21/10/1954 C.F. _____ per la quota di 1/1 dell'intero Lotto 5;
- L'esecutata risulta coniugata in regime di comunione dei beni con MUSSELLI Luigi 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 5.
 - 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 5.
 - 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 5.
- Lo stato dei beni risulta LIBERO.
- Valore del Lotto 5 al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, riduzione per contratto locazione in parte, spese per aggiornamento catastale):

€ 1.194,00 - € 179,10 - € 200,00 = € 814,90

arrotondato in **€ 800,00 (ottocento/00)**

▪ Criticità varie:

Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità, in riferimento alla successione trascritta a Voghera il 11/08/1995 RG 5228 RP 4111.



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).

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 C.F. _____ 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 a _____ 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 C.F. _____ 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 C.F. _____ per la quota di 1/2;

LOTTO 5**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

I beni facenti parte del Lotto 5 sono situati nel Comune di Oliva Gessi (PV). Il lotto 5 è costituito da due appezzamenti di terreno non edificabili.

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 Terreni del Comune di Oliva Gessi :

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;

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.

Intestati a:

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

CONFINI

Per la Particella 158, da Nord in senso orario: Particella 41, Particella 134, Particella 159, strada vicinale da Oliva Gessi a Torricella.

Per la Particella 159, da Nord in senso orario: Particella 159, Particella 134, Particella 325, strada vicinale da Oliva Gessi a Torricella.

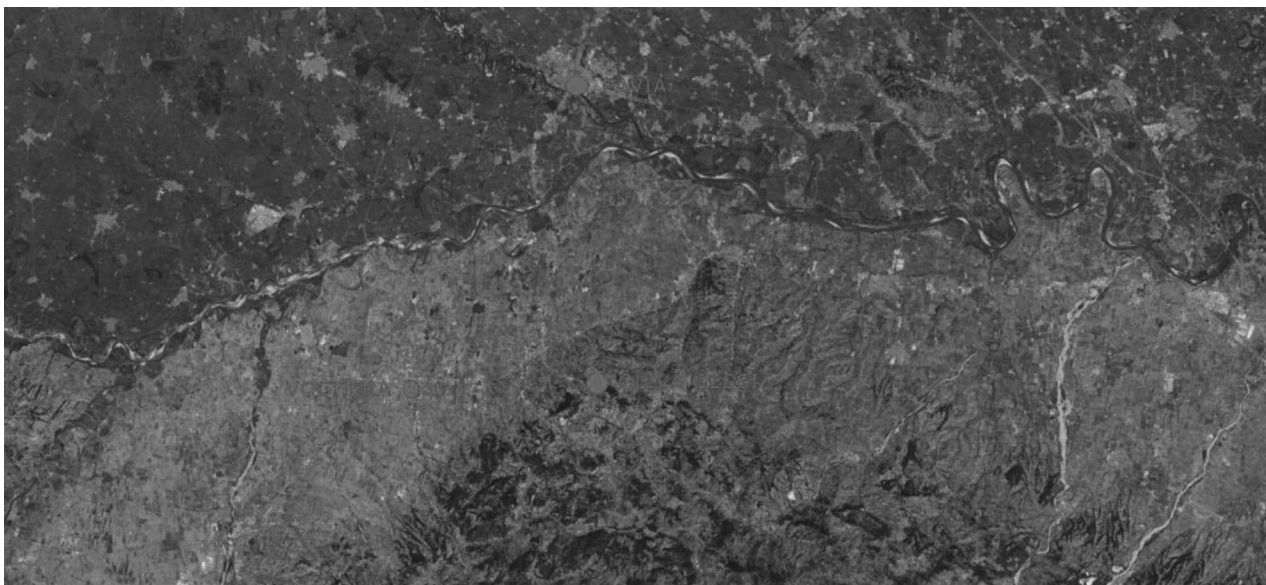
IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

L'attuale identificazione al Catasto Terreni come sopra riportata deriva da impianto meccanografico del 30/01/1976.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel Comune di Oliva Gessi (PV), a Nord dell'abitato principale, località Rocco.



Localizzazione del Comune di Oliva Gessi (PV) nel territorio.



Localizzazione del Lotto 5 nel contesto del Comune di Oliva Gessi.

Il Comune di Oliva Gessi è un comune in provincia di Pavia, situato a circa 29 Km a Sud di Pavia, a circa 68 Km a Sud di Milano e a circa 56 Km a Sud/Est di Vigevano. È un Comune di circa 170 abitanti. Si trova sulle colline dell'Oltrepò Pavese, tra Casteggio e Montalto Pavese, presso i torrenti Rile San Zeno e Verzate.

Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi.

Sul territorio comunale non sono presenti servizi di vicinato o scolastici. Per poter usufruire dei vari servizi occorre spostarsi nei comuni limitrofi, Casteggio e Montalto Pavese.

Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite ad attività agricola.

I beni oggetto del presente Lotto si collocano a Nord del centro abitato principale del comune, a circa 800 metri dal Municipio.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni facente parte del Lotto 5 sono costituiti da nr. 2 terreni, entrambi hanno forma approssimativamente rettangolare e sono costeggiati dalla strada vicinale Oliva Gessi - Torrazza Verzate, tale strada rappresenta l'unico accesso ai terreni.

Al momento del sopralluogo risultavano incolti; per quanto è stato possibile osservare, a causa della presenza di folta vegetazione boschiva, non si è riscontrata la presenza di fabbricati o installazioni.

SUPERFICI

La superficie così come desunta da visura catastale è:

- per la Particella 158 di 10 are e 94 centiare, ossia 0,1094 ettaro o 1.094 mq.
- per la Particella 159 di 12 are e 94 centiare, ossia 0,1294 ettari o 1.294 mq.

La superficie totale, così come desunta da visura catastale è di 23 are e 88 centiare, ossia 0,2388 ettari o 2.388 mq.

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 19/05/2023, il terreno risultava libero, accessibile e non recintato.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Voghera, non risultano registrati contratti di locazione in essere o alla data del pignoramento per il bene oggetto del presente procedimento.

Lo stato dell'immobile risulta LIBERO.

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;

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. _____

Quota di 1/1 della piena proprietà dei beni pervenuta in virtù di certificato di denunciata successione registrato il 15/06/1995 al repertorio n. 4/534 presso l'Ufficio del Registro di Voghera, trascritto a Voghera il 11/08/1995 RG 5228 RP 4111, per morte di _____ nato a Torricella Verzate (PV) il 14/05/1927 _____ e deceduto il 07/06/1993, titolare della piena proprietà dei beni.

Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità.

Titolo anteriore al ventennio.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI**ONERI 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: NESSUNO

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 5.

- 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 5.

- 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 5.

CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

I terreni oggetto del presente Lotto 5 sono individuati dal PGT vigente come segue:

- Particelle 158, "ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica regionale di 2° livello – E/2 (art.49 NTA del PdR), in ambito dei boschi (art. 57 NTA del PdR). Mappale parzialmente in rispetto frana attiva – classe di fattibilità geologica 4/D (art. 73 NTA del PdR)".
- Particella 159, "ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica regionale di 2° livello – E/2 (art.49 NTA del PdR), in ambito dei boschi (art. 57 NTA del PdR). Mappale in rispetto frana attiva – classe di fattibilità geologica 4/D (art. 73 NTA del PdR)".

Come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 856 del 12.05.2023.

Per i beni oggetto di procedimento non risultano presentate pratiche edilizie.

CONFORME

CONFORMITA' CATASTALE

I terreni in oggetto sono individuati attraverso l'estratto di mappa del Foglio 1.

Le visure catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio identificano e rappresentano i beni, non viene riportata la corretta qualità e classe relativamente alla coltura, che alla data del sopralluogo era di tipo boschivo.

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 catastale così come dedotta al paragrafo "superfici".

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

Vengono presi a riferimento i Valori Agricoli Medi della provincia di Pavia per l'annualità 2022 (ultima disponibile), si individua la tipologia "Bosco Misto" con valore €/Ha 5.000.

Pertanto così si determina la stima dei beni:

<i>Lotto 5</i>	<i>Superficie catastale ettari</i>	<i>Valore unitario €/Ha</i>	<i>Valore totale €</i>
Part. 158	Ha 0,1094		
Part. 159	Ha 0,1294		
TOT	Ha 0,2388	€/Ha 5.000,00	€ 1.194,00

Al paragrafo successivo si applica la riduzione per determinare il valore di mercato *con assunzione*, ovvero il valore *di vendita forzata*.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 179,10
Spese per aggiornamento catastale	€ 200,00

PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO 5

Valore del Lotto 5 al netto di riduzioni e spese:

€ 1.194,00 - € 179,10 - € 200,00 = € 814,90

che si arrotonda in

€ 800,00 (ottocento/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. Individuazione Particelle
4. Nota successione
5. Estratto stato civile
6. Visure catastali storiche
7. Estratto di mappa catastale
8. Ispezioni ipotecarie
9. Verifica esistenza locazione
10. CDU
11. Riferimento VAM