
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 134/2025 R.G.E.

PROMOSSA DA

[REDACTED]
quale mandataria di
[REDACTED]

INTERVENTI DI

CONTRO

Giudice dell'Esecuzione : [REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

Tecnico Incaricato [REDACTED]

R.G.E. n° 134/2025

Conclusioni definitive

1 - DESCRIZIONE DEL BENE (lotto unico)

In Comune di **Arena Po (PV)**, in **via Ripaldina di Sopra s.n.c** con accesso carraio e pedonale da strada privata d'uso comune perpendicolare alla sopraccitata via. **Quota di intera proprietà 1/1 di complesso rurale in corpo unico**, costituito da: **vetusti fabbricati con destinazione stalla con porzioni fatiscenti, asserviti all'utilizzo zootecnico**, insistenti su terreni agricoli in parte adibiti a strada privata ed in parte inerbiti. Superficie lorda dei corpi di fabbrica attualmente utilizzati circa mq. 460,00. Superficie dei terreni esclusivi, al netto dei fabbricati e delle porzioni a strada circa mq. 2.950,00.

Il tutto riportato al N.C.F. del **Arena Po (PV)**, come segue:

stalla: Foglio 21, particella 762, Categoria C/6, Classe 1, consistenza mq.203, P.T., 1, rendita catastale Euro 345,97, via Ripaldina di Sopra s.n.c.;

stalla: Foglio 21, particella 763, Categoria C/6, Classe 1, consistenza mq.98, P.T., rendita catastale Euro 167,02, via Ripaldina di Sopra s.n.c.;

stalla: Foglio 21, particella 764, Categoria C/6, Classe 1, consistenza mq.116, P.T., 1, rendita catastale Euro 197,70, via Ripaldina di Sopra s.n.c.;

oltre a quanto riportato al N.C.T. del **Comune di Arena Po (PV)**, come segue:

Terreno: Foglio 21, particella 186, seminativo, Classe 3, di are 05 ca 46 , reddito dominicale Euro 5,08 reddito agrario Euro 3,95

Terreno: Foglio 21, particella 187, area rurale, senza reddito, di are 00 ca 50

Terreno: Foglio 21, particella 191, seminativo arbor, Classe 6, di are 03 ca 38 , reddito dominicale Euro 2,44 reddito agrario Euro 2,27

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Con le osservazioni evidenziate al capitolo 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Intera quota di proprietà di:

per la quota 1/1 di Nuda proprietà e

per la

quota 1/1 del diritto di Usufrutto in regime di separazione

Atto di provenienza:

Atto di compravendita in data **14/05/2003 n. Repertorio 87308 Racc. 21660** Notaio [redacted] registrato a Ufficio delle Entrate di Vigevano il 03/06/2003 al n. 1202 serie 1V. trascritto a Voghera (PV) in data 10/06/2003 ai n.ri R.g. 5253, R.p. 3968. (valore in atto € 130.000,00)

Stato di possesso: Giuridicamente libero

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Voghera in data 15/02/2006 ai n.ri R.g. n. 1342 R.p. n. 196, per complessivi € 11.472,73 (totale € 20.000,00) a favore di [REDACTED] in forza di DECRETO INGIUNTIVO del 30/01/2006 n. 515/2006 emesso dal Tribunale di Modena, richiedente [REDACTED], contro: [REDACTED]

[REDACTED]. L'ipoteca grava sulla quota 1/1 di Nuda proprietà, degli immobili oggetto di E.I. identificati: al N.C.F. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 762,763,764, Categoria C/6 stalle; N.C.T. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 186,187,191, terreni.

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Voghera in data 30/01/2007 ai n.ri R.g. n. 884 R.p. n. 150, per complessivi € 15.744,44 (totale € 30.000,00) a favore di [REDACTED] in forza di DECRETO INGIUNTIVO del 23/01/2007 n. 30 emesso dal Tribunale di Voghera, richiedente [REDACTED] contro: [REDACTED]

[REDACTED]. L'ipoteca grava sulla quota 1/1 di Nuda proprietà, degli immobili oggetto di E.I. identificati: al N.C.F. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 762,763,764, Categoria C/6 stalle; N.C.T. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 186,187,191, terreni.

- **Ipoteca Legale** iscritta a Voghera in data 21/05/2007 ai n.ri R.g. n. 4607 R.p. n. 961, capitale € 131.287,26 (totale € 262.574,52) a favore di [REDACTED] in forza di ATTO AMMINISTRATIVO del 14/05/2007 n. 10042/79 emesso da [REDACTED] contro: [REDACTED]

[REDACTED]. L'ipoteca grava sulla quota 1/1 di Nuda proprietà, degli immobili oggetto di E.I. identificati: al N.C.F. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 762,763,764, Categoria C/6 stalle; N.C.T. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 186,187,191, terreni.

- **Ipoteca in rinnovazione di Ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 14/04/2023 ai n.ri R.g. n. 3094 R.p. n. 260, Capitale € 130.000,00 (totale € 260.000,00) a favore di [REDACTED] in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO [REDACTED] del 14/05/2003 Rep. n. 87309 contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 di Nuda proprietà e [REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di Usufrutto; degli immobili oggetto di E.I.

identificati: al N.C.F. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 762,763,764, Categoria C/6 stalle; N.C.T. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 186,187,191, terreni.

3.2.2 *Pignoramenti:*

- **pignoramento** trascritto a Voghera in data 25/03/2008 ai n.ri R.g. n. 2526 R.p. n. 1818, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 04/03/2008 n. 376 di rep. Tribunale di Pavia a favore di [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 di Nuda proprietà e [REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di Usufrutto; degli immobili oggetto di E.I. identificati: al N.C.F. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 762,763,764, Categoria C/6 stalle; N.C.T. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 186,187,191, terreni.

- **pignoramento** trascritto a Voghera in data 31/03/2025 ai n.ri R.g. n. 2360 R.p. n. 1777, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 20/03/2025 n. 2247 di rep. Tribunale di Pavia, a favore di [REDACTED]

contro :

[REDACTED] per la quota 1/1 di Nuda proprietà e [REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di Usufrutto; degli immobili oggetto di E.I. identificati: al N.C.F. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 762,763,764, Categoria C/6 stalle; N.C.T. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 186,187,191, terreni.

4 - VALORE

Valore di stima complessivo del lotto:	€	90.000,00
Decurtazioni: (del 15% per garanzia su vizi ecc):	€	13.500,00
Spese relative a lavori di manutenzione straordinaria e sost. Eternit:	€	47.000,00
Oneri notarili	€	2.500,00
Spese di regolarizzazione urbanistica/catastale	€	4.800,00
Totale decurtazioni	€.	67.800,00

Valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 90.000,00 - €. 67.800,00 = €. 22.200,00

Valore al netto delle decurtazioni e arrotondamenti	€. 22.200,00
(Euro ventiduemiladuecento/00)	

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

Terreno: Foglio 21, particella 186, seminativo, Classe 3, di are 05 ca 46, reddito dominicale Euro 5,08 reddito agrario Euro 3,95

Terreno: Foglio 21, particella 187, area rurale, senza reddito, di are 00 ca 50

Terreno: Foglio 21, particella 191, seminativo arbor, Classe 6, di are 03 ca 38, reddito dominicale Euro 2,44 reddito agrario Euro 2,27

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Con le osservazioni evidenziate al capitolo 3.3.2 Accertamento di conformità Catastale

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova : **€. 22.200,00**
(Euro ventiduemiladuecento/00)

Coerenze in corpo unico al Catasto terreni del Comune di Arena Po (PV):

*Stalle ruderi ed accessori con annessi terreni: a **Nord** Foglio 21, particella 890; a **Est** Foglio 21, particelle 532,185,816; a **Sud** Foglio 21, particella 808; a **Ovest** Foglio 21, particelle 80,82,95,97,839,774.*

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 16/09/2025 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano in parte fatiscenti ed in parte utilizzati per l'attività zootecnica, l'accesso veniva effettuato dal sottoscritto in presenza del Sig. [REDACTED] e di preposto I.V.G. Vigevano. L'interno degli immobili è stato visionato solo parzialmente, alcune porzioni dei fabbricati non erano accessibili in quanto pericolanti ed a rischio di crollo.
Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera (PV) in data 03/09/2025 con i Repertori aggiornati al 02/09/2025

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. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Voghera in data 15/02/2006 ai n.ri R.g. n. 1342 R.p. n. 196,

per complessivi € 11.472,73 (totale € 20.000,00) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], in forza di DECRETO

INGIUNTIVO del 30/01/2006 n. 515/2006 emesso dal Tribunale di Modena , richiedente

[REDACTED], contro : [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. L'ipoteca grava sulla quota 1/1 di Nuda proprietà, degli immobili

oggetto di E.I. identificati: al N.C.F. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle

762,763,764, Categoria C/6 stalle; N.C.T. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21,

particelle 186,187,191, terreni.

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Voghera in data 30/01/2007 ai n.ri R.g. n. 884 R.p. n. 150,

per complessivi € 15.744,44 (totale € 30.000,00) a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], in forza di

DECRETO INGIUNTIVO del 23/01/2007 n. 30 emesso dal Tribunale di Voghera ,

richiedente [REDACTED] contro : [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. L'ipoteca grava sulla quota 1/1 di Nuda proprietà, degli immobili

oggetto di E.I. identificati: al N.C.F. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle

762,763,764, Categoria C/6 stalle; N.C.T. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 186,187,191, terreni.

- **Ipoteca Legale** iscritta a Voghera in data 21/05/2007 ai n.ri R.g. n. 4607 R.p. n. 961, capitale € 131.287,26 (totale € 262.574,52) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], in forza di ATTO AMMINISTRATIVO del 14/05/2007 n. 10042/79 emesso da [REDACTED]

[REDACTED] contro : [REDACTED]

[REDACTED]. L'ipoteca grava sulla quota 1/1 di Nuda proprietà, degli immobili oggetto di E.I. identificati: al N.C.F. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 762,763,764, Categoria C/6 stalle; N.C.T. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 186,187,191, terreni.

- **Ipoteca in rinnovazione di Ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 14/04/2023 ai n.ri R.g. n. 3094 R.p. n. 260, Capitale € 130.000,00 (totale € 260.000,00) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO Notaio [REDACTED] del 14/05/2003 Rep. n. 87309 contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 di Nuda proprietà e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di Usufrutto; degli immobili oggetto di E.I. identificati: al N.C.F. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 762,763,764, Categoria C/6 stalle; N.C.T. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 186,187,191, terreni.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** trascritto a Voghera in data 25/03/2008 ai n.ri R.g. n. 2526 R.p. n. 1818, a

seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 04/03/2008 n. 376 di rep. Tribunale di Pavia a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 di Nuda proprietà e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di Usufrutto; degli immobili oggetto di E.I. identificati: al N.C.F. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 762,763,764, Categoria C/6 stalle; N.C.T. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 186,187,191, terreni.

- **pignoramento** trascritto a Voghera in data 31/03/2025 ai n.ri R.g. n. 2360 R.p. n. 1777, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 20/03/2025 n. 2247 di rep. Tribunale di Pavia, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro :

[REDACTED] per la quota 1/1 di Nuda proprietà e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di Usufrutto; degli immobili oggetto di E.I. identificati: al N.C.F. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 762,763,764, Categoria C/6 stalle; N.C.T. del Comune di ARENA PO (PV) Foglio 21, particelle 186,187,191, terreni.

.3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: i fabbricati rurali con annessi terreni di pertinenza, sono stati realizzati, nella loro forma originaria, nella prima metà del secolo scorso con attività edilizie che sono poi proseguite fino ai primi anni '60 ed oltre. In sede in sopralluogo si sono rilevate, rispetto alle planimetrie catastali, sostanziali variazioni, che potrebbero modificarne il classamento o la rendita. Le variazioni, in evidenza, riguardano: il crollo dell'intera copertura della pozione relativa alla cascina soprastante la costruzione che

in planimetria catastale viene indicata come legnaia, di fatto tale corpo di fabbrica a confine con la strada di accesso andrebbe demolito almeno fino al piano primo per evitare pericolo di ulteriori crolli con danni anche ai passanti. A confine soprastanti la porzione di proprietà adibita a strada di accesso con diritto di passaggio comune ad altri sono state realizzate due tettoie in ferro con soprastante copertura in lastre di cemento amianto (Eternit), tale superfetazione, non autorizzata, dovrà essere demolita. Si rilevano inoltre alcune differenze nelle aperture (porte e finestre) riscontrate in loco rispetto alle schede catastali depositate relative alle stalle. Si rileva altresì la presenza di un box in lamiera e di un precario pollaio in ferro con copertura in pannelli, collocati all'interno della particella C.T. fg 21 n. 191, anche queste opere prive di autorizzazione.

Al fine di regolarizzare urbanisticamente l'intero compendio, dal punto di vista distributivo e grafico, occorrerà effettuare una pratica edilizia tramite S.C.I.A. in sanatoria ai sensi D.P.R. 380/2001 e s.m. e i., il tutto a firma di tecnico abilitato per un costo comprensivo di oneri accessori per il professionista e sanzione, che si aggirerà all'incirca in **€. 2.500,00**.

3.3.2 Adeguamenti opere di manutenzione straordinaria necessarie: dalle indagini svolte in loco, da un'analisi visiva, il manto di copertura (circa 500 mq.) delle stalle ancora utilizzate (C.F. n.762 del fg. 21), risulta costituito da vetuste lastre di cemento + amianto (Eternit). Pertanto, saranno necessarie opere di bonifica e manutenzione straordinaria che, dovranno riguardare: la preparazione del piano di lavoro e di sicurezza alla ASL di competenza territoriale per l'ottenimento del parere favorevole, in ottemperanza a tutte le normative vigenti in materia di sicurezza e prevenzione sul lavoro; la rimozione del manto di copertura in lastre di cemento-amianto; il loro incapsulamento; l'abbassamento; l'imballaggio con teli di polietilene; lo stoccaggio provvisorio in apposita area del cantiere; il carico il trasporto e lo smaltimento alle discariche, oltre alla fornitura in opera di nuove lastre in fibro-cemento di tipo ecologico compresi i necessari listelli in legno e qualche travetto necessario al consolidamento, accessori e ponteggi a norma di legge. Per tali opere

di manutenzione straordinaria si stima, in riferimento ai prezzi di mercato attuali, comparati con i prezziari delle opere edili vigenti, un costo di ripristino pari a circa €. 60,00 a mq., per complessivi €. **30.000,00**. Le due tettoie abusive in ferro con soprastante copertura in Eternit presenti lungo il confine Est del lotto risultano: una di circa 300 mq. in sviluppo di falda collocata all'interno della particella C.T. n.186 del fg. 21; mentre l'altra di circa 60 mq. in sviluppo di falda è stata eretta sul confine tra le particelle C.T. n.186,762,764 del fg. 21 che sono oggetto di pignoramento e interessa in minima parte anche la particella C.T. n.816 del fg. 21 che è di altra proprietà ed è estranea al pignoramento. Tali manufatti andranno demoliti e smaltiti con un costo che si stima in circa €. **12.000,00**, tale costo comprenderà anche la rimozione e lo smaltimento di un box in lamiera e del precario pollaio in ferro aperto posizionato all'interno della particella C.T. fg 21 n. 191. Tali costi comprenderanno anche le spese tecniche necessarie ovvero piano di lavoro e di sicurezza da trasmettere alla ASL di competenza territoriale. Sul fabbricato rurale accatastato come legnaia con soprastante cascina (C.F. n.762, 764 del fg. 21) andrà effettuato un intervento di messa in sicurezza tramite puntellatura con la rimozione delle porzioni di pilastri in muratura e di copertura pericolanti e un abbassamento almeno al piano primo e trasporto delle macerie con smaltimento. Per cui, considerando una superficie lorda pari a mq. 160,00 circa, avremo un costo totale delle opere da eseguire pari a circa €. **5.000,00**. Tutti i costi comprenderanno anche gli smaltimenti e le opere provvisoriale relative alla sicurezza dei lavoratori Dlgs 81/08.

3.3.3 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali identificano in parte la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari con l'eccezione evidenziata al precedente capitolo 3.3.1. Si rileva inoltre che, nell'Atto di acquisto, Atto di compravendita in data 14/05/2003 n. Repertorio 87308 Racc. 21660 Notaio Paolo Sedino (in allegati), si cita testualmente: "Risulta ricompresa in questa proprietà (in quanto delimitato da muro di cinta cieco) la porzione del mappale 515 tinteggiato in blu nella planimetria allegata sotto la

lettera "A". Le spese di accatastamento e di eventuale atto di identificazione catastale saranno a carico della parte venditrice, il tutto con esonero da ogni responsabilità per il sottoscritto Notaio rogante". Dal sopralluogo si evince che tale porzione è utilizzata dall'attuale proprietà, è ricompresa nel compendio immobiliare, ma essa non è mai stata frazionata, accatastata e risulta attualmente intestata ad altri. Pertanto, al fine di regolarizzare l'intestazione catastale, si dovrà effettuare un Frazionamento dell'attuale mappale 808 del fg. 21 (ex n. 515) con procedura Pregeo per stralciare la parte interessata, successivamente si renderà necessaria una pratica al Catasto fabbricati tramite procedura Docfa di variazione e fusione, da evadere presso l'Agenzia del territorio di Pavia, con un costo presunto pari a circa €. **2.300,00**, compresi gli oneri accessori per il professionista incaricato. Successivamente al fine di intestare correttamente la porzione frazionata sarà indispensabile effettuare un Atto notarile con successiva voltura catastale, con un costo complessivo che si stima all'incirca in €. **2.500,00**.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'Agenzia del territorio di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà in: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di Nuda proprietà e

[REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di Usufrutto.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **nessuna**

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Nessuna**

Altre spese: **Nessuna**

Cause in corso: **Nessuna**

Servitù: Si rileva che, nell'Atto di acquisto, Atto di compravendita in data 14/05/2003 n.

Repertorio 87308 Racc. 21660 Notaio [REDACTED] (in allegati), in riferimento all'accesso ai beni compravenduti, si cita testualmente: "Alla proprietà si accede da Strada Vicinale del Ponticello (ora via Ripaldina di Sopra) tramite esistente strada privata parte insistente su beni di terzi ed in parte su questa proprietà. Detta strada risulta gravata da servitù passiva di transito a favore della restante proprietà dei venditori posta in lato di sud".

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

La D.G.R. n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) precisa che per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali, resta escluso l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Voghera, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il mese di settembre 2025 dal 14/05/2003 le unità immobiliari risultano di piena proprietà di: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di Nuda proprietà e

[REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di Usufrutto; in forza di **Atto di compravendita** in data **14/05/2003 n. Repertorio 87308 Racc. 21660** Notaio [REDACTED]

[REDACTED] registrato a Ufficio delle Entrate di Vigevano il 03/06/2003 al n. 1202 serie 1V, trascritto a Voghera (PV) in data 10/06/2003 ai n.ri R.g. 5253, R.p. 3968.

Da: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (valore in atto € 130.000,00)

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. *Accertamento di destinazione urbanistica:*

con riferimento al P.G.T. VIGENTE del Comune di Arena Po (PV), il lotto, in cui si inseriscono le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risulta totalmente compreso nei tessuti della Città Consolidata, in “**Tessuto agricolo TA**” il tutto regolamentato dall’art. 66 delle N.A.. Trattasi degli ambiti nei quali l’attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico; il PR si pone quali obiettivi primari il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell’integrità e della non frammentazione del territorio agricolo, la promozione del patrimonio edilizio esistente. Si rileva, pertanto, che gli immobili risultano sostanzialmente conformi alle prescrizioni urbanistiche contenute nel P.G.T. vigente.

7.2. *Pratiche edilizie e amministrative:*

le opere, relative alla costruzione delle stalle e degli accessori che sono compresi nell’intero compendio immobiliare, sono state iniziate in data anteriore al primo settembre 1967, successivamente a tale data, dalle ricerche effettuate presso l’ufficio tecnico di Arena Po e da quanto riscontrato negli atti di provenienza, non risultano autorizzazioni edilizie. (richiesta in allegati).

7.3. *Pratiche catastali:*

Variazione al Catasto Terreni tramite Tipo Mappale del 13/05/2003 Pratica n. 146083 in atti dal 13/05/2003 (n. 1709.1/2003) in cui si inserivano in mappa i fabbricati prima accatastati solo come Fabbricati Rurali; Costituzione al Catasto Fabbricati del 08/05/2003 Pratica n.

163013 in atti dal 08/05/2003 (n. 1162.1/2003); Variazione nel classamento del 08/05/2004
Pratica n. PV0084447 in atti dal 08/05/2004 (n. 14498.1/2004).

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

I beni pignorati si collocano nel Comune di Arena Po (PV), in zona periferica, in un nucleo rurale di antica formazione, in via Ripaldina di Sopra. L'edificazione presente è di carattere residenziale e rurale con vetusti fabbricati in linea, in parte ristrutturati, la cui edificazione originaria è risalente ai primi anni del '900, con prevalenti altezze dell'edificato di due piani fuori terra e tipologia unifamiliare, plurifamiliare, bifamiliare. Gli immobili distano 3 Km. circa dal centro del paese, dove sono ubicati i principali edifici pubblici, il Municipio e la Posta, il campo da calcio, e gli esercizi commerciali. La zona risulta in ogni caso urbanizzata con reti gas metano, acqua, luce e fogna, la dotazione dei parcheggi è comunque sufficiente.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Arena Po è un comune di circa 1500 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nell'Oltrepò Pavese, sulla riva destra del Po, al confine con la provincia di Piacenza. Tale ambito si connota per una minore densità demografica, dove l'agricoltura è ancora praticata con elevati livelli di intensività. Seminativi, orticoltura sono le attività maggiormente praticate cui si aggiungono le attività zootecniche di allevamento di bovini e suini. Il tessuto sociale ed economico mantiene tutt'oggi forti caratteristiche di ruralità. Il paese è collegato, in direzione nord est, tramite la Ex SS 10, alla città di Piacenza distante 28 Km. Pavia capoluogo di provincia dista circa 31 km. ed è raggiungibile percorrendo la Ex SS 10 per poi svoltare a destra nella Ex SS35 dei Giovi. Il territorio comunale è delimitato a sud dalla strada statale 10 Padana Inferiore ed è attraversato dall'Autostrada Torino Piacenza (A21), il cui casello si trova a Stradella e dista circa 8 Km. La stazione di Arena Po è

una stazione ferroviaria posta sulla linea ferroviaria Alessandria-Piacenza. Serve i paesi di Casteggio, Voghera, Stradella, Piacenza. Essa si trova a circa 2 km.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di un complesso rurale in corpo unico, in Comune di Arena Po in Via Ripaldina di Sopra s.n.c., costituito da: **un vetusto fabbricato rurale** di fatto inutilizzabile, di circa 160 mq. su due piani con manto di copertura crollato, con piano terra in origine adibito anch'esso a stalla, accatastato con destinazione legnaia al piano terra e cascina al piano primo, libero su tre lati, posizionato nell'angolo Sud Est dell'area di pertinenza esclusiva; in corpo staccato sul lato opposto del sedime, lugo il confine Ovest del lotto si collocano **le stalle**, anch'esse in pessimo stato di conservazione, di circa 460 mq., che attualmente sono utilizzate per il ricovero del fieno e per lo stallaggio dei bovini. Tutti gli immobili insistono su un'area di pertinenza esclusiva, in parte inerbita ed in parte in terra battuta, di catastali mq. 2.822, al lordo dei corpi di fabbrica, il lotto risulta libero sul lato Ovest, il lato Sud è chiuso da un vetusto muro di cinta in muratura di mattoni pieni. Gli altri lati dove libero dai fabbricati sono cintati, con una precaria recinzione in ferro con elementi tubolari al fine di contenere gli animali. In adiacenza e contigui si collocano tre appezzamenti di terreno per complessivi catastali mq. 934, al cui all'interno (particella 191) si collocano un precario pollaio abusivo oltre ad un box in lamiera prefabbricato. Si rileva inoltre che i beni che sono accessibili provenendo da Via Ripaldina di Sopra per poi svoltare nella perpendicolare strada privata che, come da atto di provenienza, risulta soggetta a servitù di passaggio da parte di altri. Soprastanti alla sopraccitata strada risultano erette due tettoie in ferro, una di circa 300 mq. e l'altra di circa 60 mq., che sono abusive con tetto in lastre di cemento amianto da demolire. Complessivamente i fabbricati rurali versano in un fatiscente stato di conservazione, attualmente ad avviso dello scrivente potrebbe essere utilizzata, solamente la porzione di stalla (particella 763) posizionata a confine Nord Ovest del lotto oggetto di pignoramento, pur avendo anch'essa evidenti segni di degrado.

SPECIFICHE fabbricati (stalle) (misure indicative - rif. sopralluogo del 16/09/2025):

Piano	Destinazione	Sup. lorda pav. (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Stalle	460,00	Est Ovest	scarse
P.T.	Legnaia solo p.t.	160,00	nord	fatiscenti

- Altezza locali: circa cm. 275 vani al piano terra (bagno circa cm. 200) – circa cm. 270 vani al piano primo

- ✓ Superficie netta calpestabile (escluso legnaia): mq. 410,00
- ✓ Superficie lorda stalla: circa mq. $460,00 \times 100\% = 460,00$
- ✓ Superficie terreni esclusivo esclusi fabbricati e porzioni a strada circa:
mq. $2.950,00 \times 5\% = 147,50$

Superficie Commerciale complessiva: mq. 607,50

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

STALLE ; FABBRICATI RURALI (catastralmente distinti):

Stalle e ruderi: Foglio 21, particella 762, 763, 764, Categoria C/6. La categoria catastale C6 include locali e spazi destinati al ricovero di veicoli o animali, come box auto, garage, autorimesse, rimesse e posti auto (sia coperti che scoperti), oltre a stalle e scuderie.

Strutture verticali: -locali legnaia con soprastante cascina, in laterizio pieno murature portanti da circa cm. 40 – parzialmente integre solo piano terra;
-stalle, in parte in muratura di laterizio ed in parte in blocchetti di

- cemento senza intonaco esterno – parzialmente integre
- Pareti esterne: in parte parzialmente intonacate ed in parte blocchetti cementizi a vista – scarsamente integre.
- Pavimenti interni: in terra e battuto di cemento degradato.
- Soffitti interni: -stalle nel vano a confine Sud Ovest controsoffittatura a tratti mancante e degradata in pannelli materiale riconducibile alla lana di roccia, nel vano a confine Nord Ovest Eternit a vista soprastante i travetti in legno.
- Tetto: orditura in legno con travi e travetti scarsamente dimensionati, con copertura in Eternit da rimuovere, con soprastanti in alcuni tratti tegole di laterizio.
- Impianti: nessun tipo di impianto funzionante. I fabbricati non risultano attualmente allacciati alla linea elettrica, da verificare la correttezza degli eventuali scarichi liquami.

PERTINENZE (terreni catastalmente distinti):

Terreni di pertinenza in corpo unico: Foglio 21, particella 186, 187, 191. Tali appezzamenti sono: in parte adibiti a strada di accesso anche utilizzata con diritto di passaggio da altre proprietà ed in parte inerbiti con inseriti un box in lamiera ed un precario pollaio in ferro aperto.

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. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall’Agenzia del Territorio

(Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e raggugliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Anno 2024 - Semestre 2), un valore di riferimento, per immobili simili in normale stato d'uso e manutenzione in zone extraurbane agricole, pari a € 245/mq che, considerata: l'epoca di costruzione, il precario e in alcune porzioni fatiscente stato di conservazione, l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole e i dati di vendita effettiva realizzati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive ed in riferimento alle richieste tipologiche di zona, viene opportunamente ridotto. Di fatto il valore finale si riconduce al solo sedime. 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: Voghera. Ufficio Tecnico di: Arena Po (PV).

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
<i>Stalle e terreni attualmente utilizzate:</i> catasto fabbricati Foglio 21, n. 762,763,764, P.T. e catasto terreni Foglio 21, n. 186, 187, 191.	mq. 607,50	a corpo	compresi	€ 90.000,00	EURO 90.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 90.000,00** (Euro novantamila /00)

Valore quota di **1/1**: **€ 90.000,00** (Euro novantamila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€ 13.500,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti,

smaltimento sostituzione lastre in Eternit **€ 47.000,00**

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

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (già incluso nella decurtazione 15%): **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **€ 2.500,00**

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 4.800,00

Totale adeguamenti e correzioni della stima € 67.800,00

Pertanto al netto di adeguamenti e correzioni della stima avremo:

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

9.5.1 Valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si

trova: **€. 90.000,00 - €. 67.800,00 = €. 22.200,00**

(Euro ventiduemiladuecento/00)

Torrazza Coste (PV), lì 09/10/2025

il C.T.U.

geom. Gabriele Cucchi

ALLEGATI:

- All.1 Copia perizia Privacy.
- All.2 Visure Conservatoria RR.II.
- All.3 Copia Atto di Provenienza
- All.4 Estratto di Mappa
- All.5 Visure catastali
- All.6 Schede Catastali
- All.7 Stralcio di P.G.T. con N.T.A.
- All.8 Documentazione Fotografica
- All.9 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- All.10 richiesta accesso atti Comune
- All.11 eidotipo esplicativo