

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

ARDIZZON Geometra Miryam

Via San Martino, 15 27049 STRADELLA -PV-

Email: miriam@studiogei.it

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare 165/2023 R.G.E.



Contro



Giudice dell'Esecuzione Dottor MAIOLA Alessandro

RELAZIONE TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



BENE IN CANDIA LOMELLINA (PV)

Compendio Immobiliare Unico

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Esecuzione Immobiliare 126/2023 promossa da [REDACTED] con atto di pignoramento del 31/03/2023 Repertorio 11206 Trascritto a Vigevano in data 05/05/2023 n. 6 di presentazione R.G.n. 4423 R.P.n. 3133

[REDACTED] proprietaria per l'intera quota .

Il compendio Immobiliare oggetto di pignoramento corrisponde a area nuda sita lungo la strada provinciale 194 Caale-Mortara, già adibita a stazione di servizio e rifornimento carburanti da tempo dismessa, senza la presenza di alcun manufatto e completamente invasa da vegetazione spontanea con parte della superficie interessata dal manto in asfalto ora dissestato afferente l'ex stazione di servizio, completamente recintata senza accesso carraio e pedonale dalla via principale, censita in Catasto come segue:

Comune di Candia Lomellina

Catasto Terreni

Fg 14 mapp.le 335 are 00.32.29 Ente Urbano (ex mappale 24)

La Variazione del 28/10/2002 pratica 252660 in atti dal 28/10/2002 n. 3981.1/2002 ha soppresso la particella originaria 24 ed è stata allineata alla particella attuale.

Catasto Fabbricati

Sez. A Fg 14 mapp.le 335 Cat. F/1 mq 3229 Via Casale snc PT (ex mappale 24)

Variazione del 29/07/2003 pratica 221451 in atti dal 29/07/2003 Demolizione Totale Variazione Particella protocollo 21687/2003

COERENZE IN CORPO

Coerenze del mappale 335 del foglio 14 secondo mappa di Catasto Terreni:

A nord Strada Provinciale n° 194 Casale-Mortara - Via Casale; ed est mappali 188, 189 e 190 del foglio 14 sez. A; a sud mappali 27 e 159 del foglio 14 sez. A; ad ovest Roggia Martella.

2. STATO DI POSSESSO e OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il terreno risulta in stato completo di abbandono.

[REDACTED] risulta essere proprietaria dell'immobile per l'intera quota a seguito di atto di compravendita del Notaio [REDACTED] in Asti in data [REDACTED] 2021 Repertorio 56529/30482 di raccolta registrato ad Asti il 13/10/2021 al n. 7425 serie 1T e trascritto alla Conservatoria di Vigevano il 13/10/2021 R.G. 9434 R.P. 6740

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Vigevano:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* NESSUNA
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* NESSUNA
- *Atti di asservimento urbanistico:* NESSUNO
- *Altre limitazioni d'uso:* NESSUNA

3.2 Vincoli e oneri giuridici:

3.2.1 A carico di [REDACTED]:

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Atto Giudiziario
dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Roma del 31/03/2023 Rep. 11206 iscritto con Nota N. 6 del
05/05/2023 R.G.n. 4423 R.P.n. 3133.

A carico di
[REDACTED]

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Candia Lomellina

Catasto Terreni Foglio 14 mappale 335 Via Casale Ente Urbano

Comune di Candia Lomellina

Catasto Fabbricati Sezione A Foglio 14 mappale 335 Area Urbana di mq 3229 Via Casale PT

3.2.1 A carico del mappale 335 del foglio 14 Sezione A di Candia Lomellina

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Atto Giudiziario
dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Roma del 31/03/2023 Rep. 11206 iscritto con Nota N. 6 del
05/05/2023 R.G.n. 4423 R.P.n. 3133.

A carico di
[REDACTED]

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Candia Lomellina

Catasto Terreni Foglio 14 mappale 335 Via Casale Ente Urbano

Comune di Candia Lomellina

Catasto Fabbricati Sezione A Foglio 14 mappale 335 Area Urbana di mq 3229 Via Casale PT

Atto Amministrativo Esecutivo o Cautelare a favore di [REDACTED] con sede in Asti
(AT) S [REDACTED] ex art. 671 c.p.c. della Commissione Tributaria di Asti del 18/11/2013
Rep. 324/2013 iscritto con Nota N. 37 del 12/12/2013 R.G.n. 9282 R.P.n. 6631.

A carico di
[REDACTED]

Accesa sul seguente bene:

Comune di Candia Lomellina

Catasto Fabbricati Sezione A Foglio 14 mappale 335 Ente Urbano (F/1 Area urbana dal 2003)

Atto Giudiziario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Rep. 674/2016 iscritto con
Nota N. 7 del 24/05/2017 R.G.n. 4502 R.P.n. 3108.

A carico di
[REDACTED]

Accesa sul seguente bene:

Comune di Candia Lomellina

Catasto Fabbricati Sezione A Foglio 14 mappale 335 (Are Urbana F/01)

ISCRIZIONI

Atto Giudiziario o Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino in data 24/05/2013 Rep. 16030 iscritto con Nota N. 7 del 07/11/2013 R.G.n. 8265 R.P.n. 1139.

A carico di

Accesa sul seguente bene:

Comune di Candia Lomellina

Catasto Fabbricati Sezione A Foglio 14 mappale 335 Area Urbana di mq 3229 Via Casale PT

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali ed energetici:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia ed energetica:

Immobile Comune di Candia Lomellina

L'area urbana oggetto della richiesta di accesso agli atti, originariamente ospitava una stazione di servizio per la vendita di carburante, attualmente l'area risulta priva di qualsiasi costruzione in completo stato di abbandono e invasa completamente da folta vegetazione, che ne dimostra l'abbandono nel corso del tempo. Da una verifica effettuata presso l'archivio del Comune di Candia Lomellina è stata presentata una richiesta per la rimozione delle attrezzature petrolifere relative all'impianto stradale carburanti datata 15/11/1990 con rilascio dell'autorizzazione n. 51 del 01/02/1991 rilasciata dal Comune di Candia Lomellina.

Si precisa che l'area attualmente inserita nel vigente PGT in zona "Servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse generale - Servizi di progetto - Attrezzature di interesse comune - b6 Attrezzature per la sicurezza dei cittadini nel limite del rispetto stradale Ambito disciplinato dal Piano dei Servizi.

Nel caso si procedesse ad una nuova edificazione attinente a quanto permesso dal PGT Vigente, è necessario procedere alla eventuale bonifica del sito previa verifica geologica da eseguirsi al fine di ottenere l'elaborato relativo alle Indagini Ambientali Preliminari e relative bonifica del sito.

I costi relativi alla presentazione della pratica di bonifica con le relative analisi ha un costo che può variare da €. 5.000,00 ad €. 10.000,00 (prezzo indicativo che potrebbe aumentare in base al numero di analisi necessario)

Mentre i costi di bonifica si può considerare un valore forfettario al mc di circa 6,00 euro oltre ai costi di smaltimento del materiale residuo ed il trasporto presso le discariche autorizzate allo smaltimento del terreno contaminato.

Purtroppo non è possibile quantificare un importo specifico per la bonifica e pertanto i costi suindicati sono dati a solo titolo informativo.

3.3.2 Accertamento di conformità catastale

Comune Candia Lomellina

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 335 del foglio 14** risulta regolarmente censita a Catasto Terreni come area urbana di mq 3229,00 aggiornata sia nell'intestazione della banca dati catastale che nella destinazione d'uso come area urbana.
E' necessario precisare che la particella 335 deriva dalla soppressione dell'originaria particella 24 a seguito di aggiornamento catastale presentato per la demolizione dei manufatti presenti relativi all'ex distributore carburanti, che con Variazione del 28/10/2002 pratica 252660 in atti dal 28/10/2002 n. 3981.1/2002 ha soppresso la particella originaria 24 ed è stata allineata alla particella attuale.
E successiva Variazione del 29/07/2003 pratica 221451 in atti dal 29/07/2003 Demolizione Totale Variazione Particella protocollo 21687/2003.
Attualmente ai fini IMU il Comune di Candia Lomellina ha attribuito alle aree rientranti nel PGT Vigente in ambiti di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, un valore al metro quadrato di €. 5.00. con un valore complessivo ai fini della dichiarazione IMU di €. 16.146,00.

L'area rientra nel vigente PGT in "Ambito Servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse generale - Servizi di Progetto - attrezzature di interesse comune- B6 Attrezzature per la sicurezza dei cittadini nel limite del rispetto stradale - Ambito disciplinato dal Piano dei Servizi".

In base all'art. 53 delle NTA del PGT vigente di Candia Lomellina il mappale 335 rientra in "Fascia di Limite di Rispetto Stradale".

4. PROVENIENZA DEI BENI

1. PROVENIENZA di [REDACTED] per l'intera quota .

C.F. Candia Lomellina Foglio 14 mappale 335

Atto di acquisto nel 2021 da :

[REDACTED] proprietaria per l'intera quota, con atto di vendita Fallimentare ex art. 107 l. fall. del Notaio [REDACTED] in Asti in data 15/09/2021 Repertorio 56529/30482 di raccolta registrato ad Asti il 13/10/2021 al n° 7425 serie 1T e trascritto a Vigevano in data 13/10/2021 R.G.n. 9434 R.P.n. 6740;

2. PROVENIENZA di [REDACTED] per l'intera quota .

C.F. Candia Lomellina Foglio 14 mappale 335

Atto di acquisto nel 2006 da :

[REDACTED] proprietaria per l'intera quota, con atto di acquisto Notaio [REDACTED] in Asti in data 29/12/2006 Repertorio 42009/20355 di raccolta registrato ad Asti il 26/01/2007 al n° 367 serie 1T e trascritto a Vigevano in data 29/01/2007 R.G.n. 885 R.P.n. 540;

3. PROVENIENZA di [REDACTED] per l'intera quota .

C.F. Candia Lomellina Foglio 14 mappale 335 (ex mappale 24)

Atto di acquisto nel 1967 da :

[REDACTED] proprietaria per l'intera quota, con atto di acquisto Notaio [REDACTED] in Novara in data 11/04/1967 Repertorio 37467/22398 di raccolta registrato e trascritto a Vigevano in data 02/05/1967 R.G.n. 2508 R.P.n. 1822;

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

Area nuda sita lungo la strada provinciale 194 Caale-Mortara, già adibita a stazione di servizio e rifornimento carburanti da tempo dismessa, senza la presenza di alcun manufatto e completamente invasa da vegetazione spontanea con parte della superficie interessata dal manto in asfalto ora dissestato afferente l'ex stazione di servizio, completamente recintata senza accesso carraio e pedonale dalla via principale. L'area dista circa 1000 metri dal centro del Comune di Candia Lomellina, ed è prospiciente la strada provinciale n. 596 ex strada statale dei Cairoli.

Ubicato nelle vicinanze dello svincolo per la strada provinciale 194.

Facilmente raggiungibile in macchina.

L'area in questione non può essere trasformata in residenziale in quanto non è previsto dal Vigente PGT che ha normato l'area in Ambiti di Servizi pubblici di interesse pubblico e di interesse generale.

E' possibile riutilizzare l'area in questione per l'insediamento di un distributore carburanti previa bonifica del sito con costi che al momento non è stato possibile quantificare.

Il terreno è in zona completamente pianeggiante, ed è distinto come segue:

Comune di Candia Lomellina Catasto Terreni

Sez. A Foglio 14 mappale 335 Ente Urbano

Comune di Candia Lomellina Catasto Fabbricati

Sez. A Foglio 14 mappale 335 Cat. F/01 mq 3229

AREA URBANA

Mappale	Superficie		Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
335	00.32.29		Mq 3229,00	Nord-Ovest	In stato di completo abbandono
		Totale	Mq 3229,00		

Valutazione di aree urbane similari nella zona di Candia Lomellina non vengono quotate in quanto rientrano tra quegli immobili di particolare destinazione che non trovano riscontro sul mercato comune commerciale, se si considera il valore attribuito dal Comune ai fini IMU di circa € 5,00/mq non potendolo comparare con aree similari in zona, si procede ad una valutazione dell'area comparandolo con la vendita di terreno industriale non urbanizzato con un valore al metro quadrato stimato in €. 12,00/mq.

Valore del terreno

$\text{mq } 3229,00 \times \text{€ } 12,00 = \text{€ } 38.748,00$ arrotondato ad **€ 39.000,00**

Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€ 33.150,00 arrotondato ad **€ 33.000,00**

TOTALE VALORE DI VENDITA LOTTO UNICO

€ 33.000,00

(diconsi euro trentatremila/00)

7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo di vendita del lotto è da considerarsi a corpo e non a misura.

Dopo un'analisi effettuata sia nell'ambito del territorio provinciale che nelle zone limitrofe dei paesi adiacenti a quello in cui è inserito l'immobile da valutare, non avendo riscontrato un mercato per tale tipologie di aree, si procederà alla comparazione con terreni tipologicamente simili quali terreni ad uso industriale non urbanizzati.

Pertanto da una valutazione fatta relativamente a terreni in vendita ad uso industriale non urbanizzato nella Provincia di Pavia da una ricerca effettuata su piattaforme digitali di agenzie immobiliari quali immobiliare.it che tratta ogni tipo di immobile, considerato l'ubicazione, la sua distanza dal centro abitato, la destinazione d'uso urbanistica è stato indicato un valore al metro quadrato che possiamo considerare congruo per un immobile di questo tipo.

Essendo un'area libera derivata dalla demolizione di un impianto di distribuzione carburante, la decurtazione del 15 % si basa su eventuali vizi non rilevati in sede di sopralluogo.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE LOTTO € 33.000,00

8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Compendio Immobiliare Unico

Area nuda sita lungo la Strada Provinciale 194 Casale-Mortara, già adibita a stazione di servizio e rifornimento carburanti da tempo dismessa, senza la presenza di alcun manufatto e completamente invasa da vegetazione spontanea con parte della superficie interessata dal manto in asfalto ora dissestato afferente l'ex stazione di servizio, completamente recintata senza accesso carraio e pedonale dalla via Casale.

Comune di Candia Lomellina

Catasto Terreni

Fg 14 mapp.le 335 are 00.32.29 Ente Urbano (ex mappale 24)

La Variazione del 28/10/2002 pratica 252660 in atti dal 28/10/2002 n. 3981.1/2002 ha soppresso la particella originaria 24 ed è stata allineata alla particella attuale.

Catasto Fabbricati

Sez. A Fg 14 mapp.le 335 Cat. F/1 mq 3229 Via Casale snc PT (ex mappale 24)

Variazione del 29/07/2003 pratica 221451 in atti dal 29/07/2003 Demolizione Totale Variazione Particella protocollo 21687/2003

COERENZE IN CORPO

Coerenze del mappale 335 del foglio 14 secondo mappa di Catasto Terreni:

A nord Strada Provinciale n° 194 Casale-Mortara - Via Casale; ed est mappali 188, 189 e 190 del foglio 14 sez. A; a sud mappali 27 e 159 del foglio 14 sez. A; ad ovest Roggia Martella.

Intestato a:

[REDACTED]

Provenienza dei beni:

XXXXXXXXXXXXX risulta essere proprietaria dell'immobile per l'intera quota a seguito di atto di compravendita del Notaio XXXXXXXX in Asti in data 15/09/2021 Repertorio 56529/30482 di raccolta registrato ad Asti il 13/10/2021 al n. 7425 serie 1T e trascritto alla Conservatoria di Vigevano il 13/10/2021 R.G. 9434 R.P. 6740

Prezzo €. 33.000,00

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 18/09/2023.

Il C.T.U.

