TRIBUNALE di PAVIA

Sezione I Civile

Proc. R.G.E. **292/2017 + 436/2018 + 109/2019**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale:
Sede operativa

Giudice Dr. **Antonio Codega**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – MAPPALE 230, FG.7

Tecnico incaricato: geom. Jacopo Bricca

iscritto all'Albo Collegio Geometri della Provincia di Pavia al N. 3431
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Pavia al N. 366

C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 02708570185

Studio: Pavia, V.le Indipendenza, 26
Telefono/fax: 038228743
email: info@bricca.eu

Lo scrivente perito dichiara di agire, nella redazione della presente relazione, in assenza di conflitto d'interessi, non intrattenendo rapporti con la ditta intestataria, ovvero soggetti ad essa riconducibili. Dichiara inoltre di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione ai beni oggetto di relazione.

Valutatore Certificato n.01514 - UNI11558/2014 ---- Qualifica REV – IT/CNGeGL/2023/4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

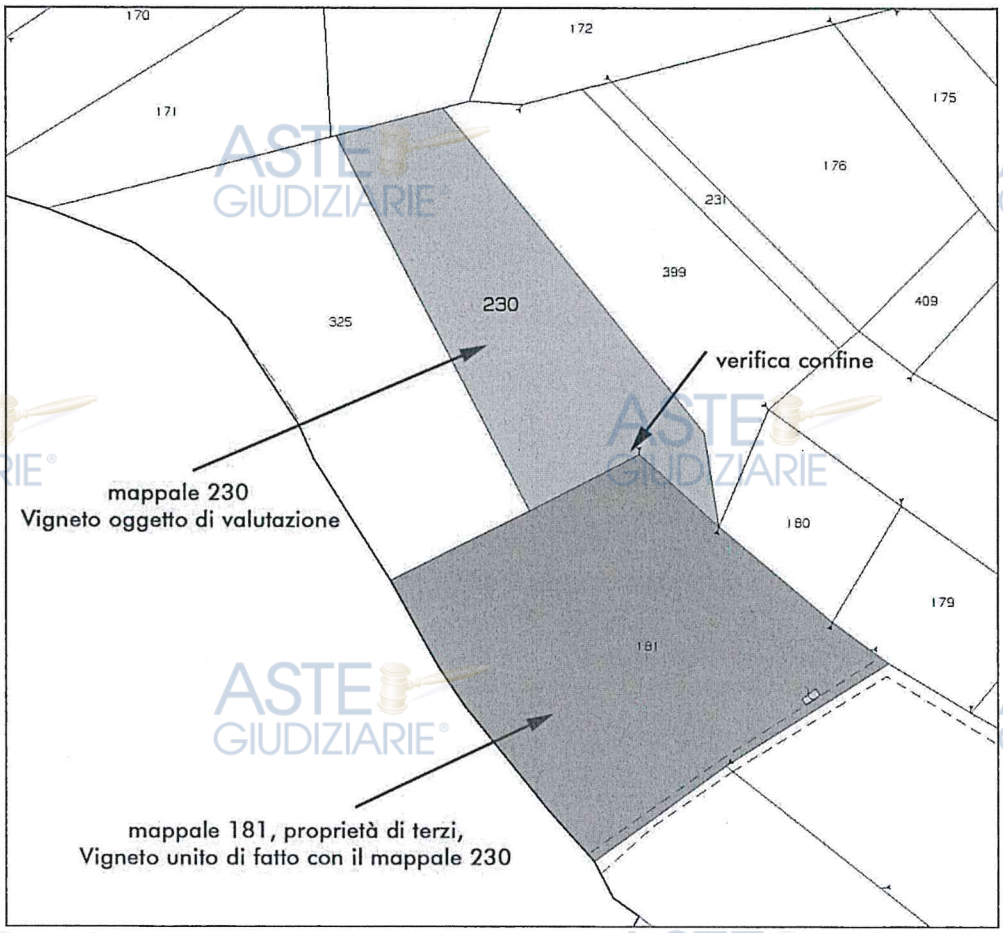
Comune di Rovescala

PREMESSA

La presente perizia è finalizzata alla stima di terreno agricolo, vigneto, posto sulle colline, nel territorio comunale di Rovescala, situato nelle vicinanze della Fraz. Ca' Nova.

Lo stesso vigneto, allibrato al mapp. 230, risulta facente parte di un più ampio impianto, unitamente con il limitrofo mapp. 181, di proprietà di terzi, estraneo alla procedura esecutiva.

Lo scrivente perito in fase di sopralluogo non ha effettuato rilievi topografici atti a definire univocamente i confini di proprietà. Nella valutazione, per quanto concerne le indicazioni delle superfici e la rappresentazione del territorio, si terrà conto della rispondenza catastale e della cartografia delle mappe wegis.



Il valore commerciale del vigneto viene stabilita dall'Ausiliario del CTU, agronomo, Dott. Luigi Defilippi, nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice.

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni siti in Comune di Rovescala (PV)
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA

A. Terreno agricolo (vigneto) posto nel Comune di Rovescala, vicinanze della Fraz. Ca' Nova

in ragione di:

Proprietà per la quota di xxxxxxxxxxxxxx

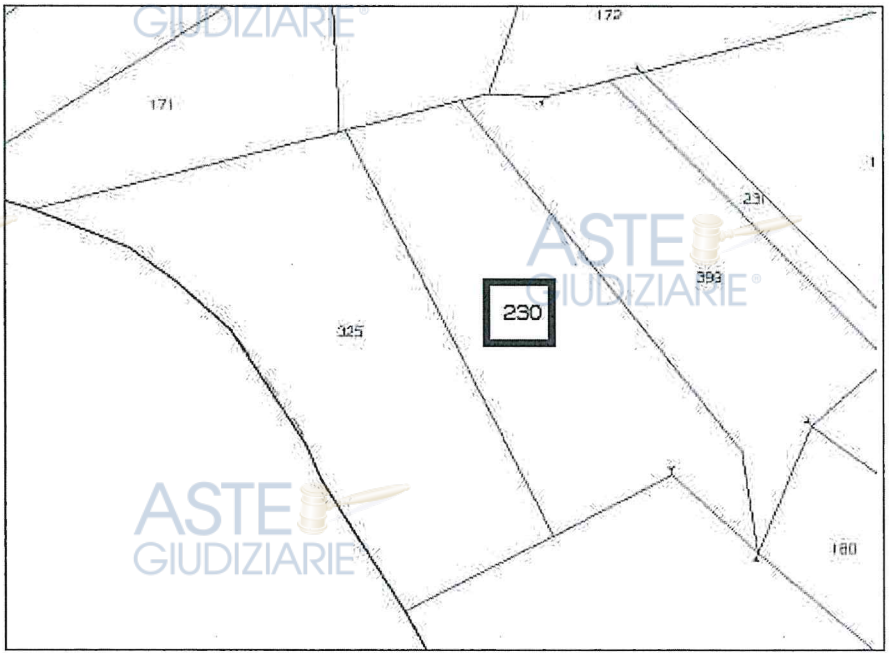
Proprietà per la quota di xxxxxxxxxxxxxx

Composto da:

terreno agricolo, vigneto

Identificato al catasto urbano come segue:

Foglio 7, mappale 230, qualità incolto produttivo, mq. 4.069, RD € 1,26, RA € 0,42



Stralcio mappa catastale wegis

Coerenze del lotto:

Nord: mappale 365

Sud: mappale 181

Est: mappale 399

Ovest: mappale 325

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di terreno agricolo, vigneto, posto nella zona collinare del territorio di Rovescala.
Si trova nelle vicinanze della Fraz. Ca' Nova ed è raggiungibile dalla S.P. 189 attraverso un tratto di strada interpoderale.
Per ulteriori caratteristiche si rimanda alla relazione dell'ausiliario del CTU, Dott. Luigi Defilippi, allegata alla presente.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il terreno era condotto, in comodato d'uso gratuito, xxxxxxxxxxxxxxxxx.
Contratto registrato presso Agenzia delle Entrate il 04/04/2018 al n.191 s.3

4. SUPERFICIE

Si riporta il calcolo della superficie territoriale

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Sup. parametrizzata
Terreno agricolo	---	4.069,00	1,00	4.069,00
	totale	**4.069,00**		**4.069,00**

5. CONFORMITA' URBANISTICHE e CATASTALI

Dalle verifiche effettuate e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rovescala allo scrivente CTU, prot. 17/2024, si attesta che il mappale 230 rientra nel "Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri paesistici"

Visto il D.P.R. 380/2001:

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica del suddetto terreno prevista nel vigente P.G.T. è la seguente:

Foglio	Mappale	Destinazione urbanistica
7	230	Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri paesistici

Si rilascia il presente certificato in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

Stralcio CDU allegato alla presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

****

Per quanto concerne la conformità catastale si precisa, come indicato in premessa, che non sono stati svolti rilievi topografici strumentali atti a definire univocamente la posizione dei confini del terreno. Le indicazioni catastali riportate nella perizia sono state acquisite dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia.

6. STATO DI POSSESSO

Il terreno al mappale 230 risulta di proprietà, da oltre il ventennio, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, derivante da compravendita Notaio xxxxxxx del 26 ottobre 1999 nn. 20288/57373 di rep., trascritto il 12 novembre 1999 ai nn. 7829/5653, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il bene è pervenuto per atto Notaio xxxxxxxxxxxxxxx del 02 marzo 1974 ai nn. 8609/3934 di rep., trascritto il 28 marzo 1974 ai nn. 1513-1748/757-2051.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

7.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuno***

7.1.2. Convenzione edilizia: ***Nessuna***

7.1.3. Precisazione linea elettrica: ***Nessuno***

7.1.4 Servitù: ***Nessuna***

7.1.5 Patti e condizioni: ***Nessuno***

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

7.2.1.

Iscrizioni:

ipoteca giudiziale: iscrizione del 05/01/2011 - registro particolare 5, registro generale 74, xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, repertorio 1602 del 19/11/2010

documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 20 del 11/01/2023 (restrizione di beni)

ipoteca giudiziale: iscrizione del 05/05/2011 - registro particolare 597, registro generale 3395, xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, repertorio 37146 del 15/10/2010

documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 169 del 25/02/2013 (restrizione di beni)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ipoteca giudiziale: iscrizione del 11/07/2017 - registro particolare 553, registro generale 4795, xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, repertorio 24393 del 08/09/2016
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Trascrizioni:

Verbale Pignoramento immobili: trascrizione del 13/05/2014 - registro particolare 2073, registro generale 2569 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, repertorio 1633 del 28/02/2014

Verbale Pignoramento immobili: trascrizione del 02/07/2018 - registro particolare 3517, registro generale 4817 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, repertorio 4136 del 25/05/2018

7.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

7.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Richiamando la relazione dell'Ausiliario del CTU:

Il mappale 230 presenta un'altitudine media di 236 m s.l.m. con una pendenza media del 17%, ha una superficie complessiva di 4.069 mq di cui 3.556 mq di superficie vitata e 502 mq di manufatti riconducibili a capezzagne. La parte vitata è costituita da un vigneto risalente all'anno 2002, di varietà Croatina, con forma di allevamento a spalliera e sistema di potatura a Guyot, il sesto d'impianto è 2,40*0,90 m, con una densità di impianto di 4.627 piante/ettaro e un numero di ceppi all'impianto pari a 1.645.

Il vigneto che ricade sul mappale 230 è facente parte di un vigneto più ampio che insiste anche sul mappale 181, non interessato dalla procedura esecutiva.

La durata media di un vigneto in zona sia attesta attorno ai 25-30 anni, oltre i quali la conduzione dello stesso può diventare anti-economica, in quanto presenta:

- dei limiti strutturali conseguenti alla ridotta possibilità di meccanizzazione, materiali di impianto (pali) non adatti alla raccolta meccanica, sesti di impianto e forme di allevamento che mal si adattano alle operazioni meccaniche in vigneto,
- dei limiti produttivi, produzioni ridotte rispetto alla media, dovuti alla età avanzata delle piante e alla presenza di fallanze (mancanza di viti per morte).

Il vigneto si presenta in buono stato produttivo; nel corso del sopralluogo ho potuto verificare alcune fallanze, compatibili con l'età del vigneto, ma ben rimpiazzate dalla maggior espansione delle viti limitrofe che, quindi, comportano una limitata perdita di produzione; si nota la presenza di alcune viti infette da "giallumi della vite", fitopatia che crea un rapido deperimento della pianta e che, se non adeguatamente controllata, tramite la sua diffusione nelle piante vicine, può portare al decadimento del vigneto in pochi anni. Il sistema di palificazione utilizzato nel vigneto in questione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

è costituito da pali in cemento finestrati e tutori in ferro; tale tipologia di sostegno, molto comune negli anni di impianto del vigneto e utilizzato fino all'avvento massiccio, in zona, della vendemmia meccanica a partire dalla seconda decina degli anni 2000, garantisce una lunga durata della struttura del vigneto, ma mal si adatta alla raccolta meccanica e di conseguenza risulta essere tecnicamente obsoleto.

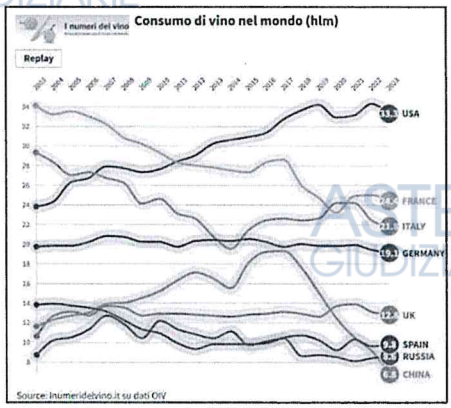
A seguito delle considerazioni esposte in precedenza, si precisa che la convenienza alla coltivazione del vigneto in questione, pur essendo attualmente in buono stato produttivo, avrà una durata residua compresa tra 5 e 10 anni.

9. VALUTAZIONE

Richiamando la relazione dell'Ausiliario del CTU:

Sulla base della descrizione del bene presentata in precedenza, per età e tipologia di impianto, il bene può essere definito ordinario. Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato del vigneto si opererà tramite procedimento sintetico sfruttando la personale conoscenza del mercato locale e la diretta conoscenza di compravendite recenti, oltre che ai valori derivanti dalla rilevazione del mercato immobiliare della zona raccolti dall'Agenzia dell'Entrate e dalle indagini sul mercato fondiario effettuate dal CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria). È uso locale, nelle compravendite di terreni vitati di ridotte dimensioni come quello oggetto di stima, di riferire il valore alla misura di superficie della pertica milanese che è pari a 654 metri quadrati. Attualmente, il valore del vigneto "Oltrepò Pavese" è in fase di contrazione e di conseguenza i prezzi di compravendita risultano essere molto inferiori rispetto a zone viticole confinanti e paragonabili in termini produttivi, ciò è causato principalmente dalla bassa remuneratività delle uve, che scontano una crisi prolungata di commercializzazione del vino a marchio "Oltrepò Pavese DOC" oltre che a una più diffusa e recente crisi a livello nazionale e internazionale del comparto vino, con una riduzione generalizzata dei consumi pro capite.

Si può notare nella *tabella 1*, come i consumi siano in fase di contrazione negli ultimi due anni, in tutti i principali mercati del vino.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il prezzo di compravendita per un terreno coltivato a vigneto, definito ordinario, avente le caratteristiche di quello in stima si può identificare, attualmente, sui 1.500,00 €/p.m. (p.m.— pertica milanese pari a 654 metri quadrati) che equivale a circa 22.950,00 €/ettaro.
Il bene, identificato al catasto terreni del comune di Rovescala al foglio 7 particella 230, di superficie di 4.069 Mq, pari a 6,2 p.m., può essere stimato di valore pari a **9.300,00 €**.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	**Sup. parametrizzata**	**Valore intero medio ponderale**	**Valore diritto e quota**
Terreno agricolo (vigneto)	Mq. 4.069,00	€ 9.300,00	€ 9.300,00
	TOTALE	**€ 9.300,00**	**€ 9.300,00**

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore ridotto € 9.300,00 x 15%	€	**1.395,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente		**nessuno**
Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente		**nessuna**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO SENZA RIDUZIONI E ADEGUAMENTI

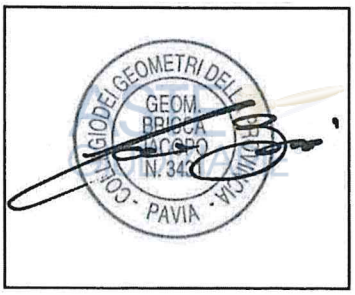
Valore del lotto nello stato in cui si trova	€	**9.300,00**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE RIDOTTO, CON RIDUZIONI E ADEGUAMENTI

Valore del lotto con riduzione derivante da contratto di fondo rustico, al netto di adeguamenti	€	**7.905,00**

Pavia, lì 21 ottobre 2024

Il perito
geom. Jacopo Bricca



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009