

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **342/2021**

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
Custode Giudiziario: IVG

ELABORATO PERITALE

LOTTO 6

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347.3129596
e-mail: line_project@hotmail.it

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

Terreni siti in Santa Maria Della Versa (PV)
APPEZZAMENTI DI TERRENI DENOMINATO VITINI
FOGLIO 14 MAPPALI 27-64-76-77-110-146-151-154-159
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena per la quota di 1/1, esecutato [REDACTED] di appezzamenti di terreni agricoli, coltivati a vigneti, denominato Vitini, siti nel comune di Santa Maria Della Versa (PV).**

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione terreni:

[REDACTED]
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Descrizione terreni:

Comune di **Santa Maria Della Versa (PV)** riportato nel catasto terreni:

SEZ. A, PARTITA 386, FOGLIO 14, MAPP. 27, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.00.03, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 386, FOGLIO 14, MAPP. 64, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.01.54, R.D. euro 0,04, R.A. euro 0,01.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 360, FOGLIO 14, MAPP. 76, Qualità Pascolo, Classe U, HA 00.12.55, R.D. euro 0,26, R.A. euro 0,13.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 386, FOGLIO 14, MAPP. 77, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.02.44, R.D. euro 0,06, R.A. euro 0,01.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 386, FOGLIO 14, MAPP. 110, Qualità Seminativo, Classe 4, HA 00.33.27, R.D. euro 20,62, R.A. euro 13,75.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 360, FOGLIO 14, MAPP. 146, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.01.35, R.D. euro 0,03, R.A. euro 0,01.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 360, FOGLIO 14, MAPP. 151, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.02.81, R.D. euro 0,07, R.A. euro 0,01.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 360, FOGLIO 14, MAPP. 154, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.02.38, R.D. euro 0,06, R.A. euro 0,01.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 360, FOGLIO 14, MAPP. 159, Qualità Seminativo, Classe 4, HA 00.52.13, R.D. euro 32,31, R.A. euro 21,54.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

Coerenze in contorno ai terreni da nord in senso orario:

mapp. 27, 146, 110, 159, 76, 77, 154; mapp. 89, 101, 111, 112, Strada della Fontana, Strada Provinciale;

mapp. 64 e 151, Strada Provinciale, mapp. 105, proprietà Lanati, Strada Provinciale.

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

2

Accesso: si pratica direttamente dalla strada pubblica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico basso.

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo, residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Santa Maria Della Versa è un comune italiano della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella collina dell'Oltrepò Pavese, nella media vallata del torrente Versa. Fa parte dell'associazione nazionale città del vino. Asilo nido (buono), supermercati MD, COOP, (buoni), cinema a Milano/Pavia (buono), farmacia (buona), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore università (Pavia e Milano) (buone) negozi al dettaglio (buono), Ospedali a Milano/Pavia (buono), spazi verdi Aree Agricole (buoni).

Collegamenti pubblici (Km): 3 Km, bus 185, 85.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1. Ipoteca volontaria:

Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 8.7.2021 ai nn. 5516/569,

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 10.08.2021 ai nn. 6862/5300,

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-catastale

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

4.3.1. Conformità urbanistico: dal rilievo fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina dell'estratto di mappa non si evincono difformità.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina dell'estratto di mappa non si evincono difformità.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

Anteriormente al ventennio i terreni in oggetto risultavano di proprietà di

6. DESTINAZIONE URBANISTICA:

In data 03.05.2024 è stato richiesto dal sottoscritto perito prot. n. 1924, all'ufficio tecnico del Comune di Santa Maria Della Versa il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il PGT Vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 01.06.2011, riporta che i terreni sopra citati

fanno parte di una zona con tessuto agricolo, TA (art. 62 N.T.A.), ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni), A4G (art. 69 N.T.A.);

Fanno parte di una zona maggior porzione con tessuto agricolo, TA (art. 62 N.T.A.), minor porzione Ambiti per la viabilità – Viabilità esistente (art. 31 N.T.A.).

RIF.

CAPO V TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI E DI VALORE ECOLOGICO

ART. 62 - TESSUTO AGRICOLO - "TA"

T 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.

In tale contesto il PR disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.

In merito all'attività edificatoria sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito riportate.

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

4

2.

Il "Tessuto Agricolo – "TA" viene classificato come "Zona Omogenea E" sulla base del D.M. 1444/68.

Il PGT Vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 01.06.2011, riporta che il terreno sopra precisato, fa parte di una zona maggior porzione con tessuto agricolo, TA (art. 62 N.T.A.), minor porzione Ambiti per la viabilità – Viabilità esistente (art. 31 N.T.A.).

RIF.

CAPO IV DISPOSIZIONI PER LA MOBILITA'**ART. 31 - AMBITI PER LA VIABILITA'**

1.

Trattasi delle zone del territorio in cui ricadono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, comprensive delle relative fasce di rispetto e della rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

RIF.

CAPO VI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE**ART. 69 - AMBITO RICOMPRESO IN CLASSE 4 DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI) – A4G**

1.

Trattasi degli ambiti ai quali gli Studi Geologici dei Territori Comunali, alla cui lettura si rimanda, hanno attribuito la Classe di Fattibilità geologica 4 – "Fattibilità con gravi limitazioni": tale classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate.

La classe è stata scissa in sottoclassi conformemente alla natura dei terreni che ne fanno parte, alle quali fa riferimento una specifica vincolistica legislativa; le sottoclassi risultano essere, ai sensi degli studi geologici, le seguenti:

Comune di Canevino: sottoclasse 4A, sottoclasse 4B, sottoclasse 4C, sottoclasse 4D, sottoclasse 4E, sottoclasse 4F, sottoclasse 4G;

Comune di Golferenzo: sottoclasse 4A, sottoclasse 4B, sottoclasse 4C, sottoclasse 4d1, sottoclasse 4d2;

Comune di Mantecalvo Versiggia: sottoclasse 4A, sottoclasse 4B, sottoclasse 4C;

Comune di Santa Maria Della Versa: sottoclasse 4, sottoclasse 4a1, sottoclasse 4a2, sottoclasse 4a3, sottoclasse 4P;

Comune di Volpara: sottoclasse 4A, sottoclasse 4B, sottoclasse 4C, sottoclasse 4D, sottoclasse 4E.

2.

L'"ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità" geologica (fattibilità con gravi limitazioni)" viene classificato come "Ambito non soggetto a trasformazione" ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompresa in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

3.

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

5

a) Normativa funzionale:

Usò principale: uso esistente.

Descrizione terreni di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena per la quota di 1/1, esecutato [REDACTED] di appezzamenti di terreni agricoli, coltivati a vigneti, denominato Vitini, siti nel comune di Santa Maria Della Versa (PV).

Identificato in Catasto come segue

Infestazione terreni:

[REDACTED]
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Descrizione terreni:

Comune di **Santa Maria Della Versa (PV)** riportato nel catasto terreni:

SEZ. A, PARTITA 386, FOGLIO 14, MAPP. 27, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.00.03, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 386, FOGLIO 14, MAPP. 64, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.01.54, R.D. euro 0,04, R.A. euro 0,01.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 360, FOGLIO 14, MAPP. 76, Qualità Pascolo, Classe U, HA 00.12.55, R.D. euro 0,26, R.A. euro 0,13.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 386, FOGLIO 14, MAPP. 77, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.02.44, R.D. euro 0,06, R.A. euro 0,01.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 386, FOGLIO 14, MAPP. 110, Qualità Seminativo, Classe 4, HA 00.33.27, R.D. euro 20,62, R.A. euro 13,75.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 360, FOGLIO 14, MAPP. 146, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.01.35, R.D. euro 0,03, R.A. euro 0,01.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 360, FOGLIO 14, MAPP. 151, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.02.81, R.D. euro 0,07, R.A. euro 0,01.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 360, FOGLIO 14, MAPP. 154, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.02.38, R.D. euro 0,06, R.A. euro 0,01.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 360, FOGLIO 14, MAPP. 159, Qualità Seminativo, Classe 4, HA 00.52.13, R.D. euro 32,31, R.A. euro 21,54.

Impianto meccanografico del 26.05.1976.

Coerenze in contorno ai terreni da nord in senso orario:

mapp. 27, 146, 110, 159, 76, 77, 154; mapp. 89, 101, 111, 112, Strada della Fontana, Strada Provinciale;

mapp. 64 e 151, Strada Provinciale, mapp. 105, proprietà Lanati, Strada Provinciale.

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

6

Accesso: si pratica direttamente dalla strada pubblica.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

7.1 Criterio di stima

Fonte – Ufficio Provinciale di Pavia - Valori Agricoli Medi – Agenzia delle Entrate –
 Pubblicazione BUR N. 23 DEL 08.06.2022

REGIONE AGRARIA N. 2

COLTURA	VALORE AGRICOLO (EURO/HA)
INCOLTO PRODUTTIVO	3500

SEZ. A, PARTITA 386, FOGLIO 14, MAPP. 27, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.00.03

SEZ. A, PARTITA 386, FOGLIO 14, MAPP. 64, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.01.54

SEZ. A, PARTITA 386, FOGLIO 14, MAPP. 77, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.02.44,

SEZ. A, PARTITA 360, FOGLIO 14, MAPP. 146, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.01.35,

SEZ. A, PARTITA 360, FOGLIO 14, MAPP. 151, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.02.81

SEZ. A, PARTITA 360, FOGLIO 14, MAPP. 154, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.02.38

TOTALI MQ 1.055 X EURO 0,35 = EURO 369,25

COLTURA	VALORE AGRICOLO (EURO/HA)
SEMINATIVO	20000

SEZ. A, PARTITA 386, FOGLIO 14, MAPP. 110, Qualità Seminativo, Classe 4, HA 00.33.27

SEZ. A, PARTITA 360, FOGLIO 14, MAPP. 159, Qualità Seminativo, Classe 4, HA 00.52.13

MQ 8.540 X EURO 2,00 = EURO 17.080,00

COLTURA	VALORE AGRICOLO (EURO/HA)
PASCOLO	3600

SEZ. A, PARTITA 360, FOGLIO 14, MAPP. 76, Qualità Pascolo, Classe U, HA 00.12.55

MQ 1.255 X EURO 0,36 = EURO 451,80

TOTALE STIMA EURO 17.901,05 come da visura catastale, suddiviso per qualità del terreno.

Si ritiene di attuare una maggiorazione alla stima in quanto i terreni sono coltivati a vitigni.

COLTURA
VIGNETO

-
-

VALORE AGRICOLO (EURO/HA)
40000

MQ TOTALI 10.085 X 3,5 EURO = 35.297,50 EURO + 17.901,05 EURO = 53.198,55

8. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 7.979,78

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Decurtazioni per lo stato di possesso:

Nessuno

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: i terreni oggetto di pignoramento sono preferibili non frazionarli in quanto già contenuti nelle dimensioni.

8.1. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dei terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano.

€ 45.218,76

Milano, 11.07.2024

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco

Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - 2.1 - 2.2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visure per immobile;
- 4 - Estratto di mappa;
- 5 - Atto di compravendita;
- 6 - Certificato di Destinazione Urbanistica.



