



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 003



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

1



**Terreni siti in Santa Maria Della Versa (PV)
APPEZZAMENTI DI TERRENI DENOMINATI VITINI
FOGLIO 14 MAPPALI 311- 50-313-162-310
Lotto 003**

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 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, FOGLIO 14, MAPP. 311, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.69.50, R.D. euro 68,20, R.A. euro 48,46.

Frazionamento del 30.03.2001, prot. n. 1016 in atti dal 30.03.2001 (n. 1016.1/2001).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 14, part. 46, Foglio 14, part. 49, Foglio 14, part. 161.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 14, part. 309, Foglio 14, part. 310, Foglio 14, part. 312, Foglio 14, part. 313, Foglio 14, part. 314.

SEZ. A, PARTITA 5914, FOGLIO 14, MAPP. 50, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.24.27, R.D. euro 23,82, R.A. euro 16,92.

Revisione di elementi censuari in atti dal 06.10.1993.

SEZ. A, FOGLIO 14, MAPP. 313, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.30.05, R.D. euro 29,49, R.A. euro 20,95.

Frazionamento del 30.03.2001, prot. n. 1016 in atti dal 30.03.2001 (n. 1016.1/2001).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 14, part. 46, Foglio 14, part. 49, Foglio 14, part. 161.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 14, part. 309, Foglio 14, part. 310, Foglio 14, part. 312, Foglio 14, part. 313, Foglio 14, part. 314.

SEZ. A, FOGLIO 14, MAPP. 162, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.72.40, R.D. euro 1,87, R.A. euro 0,37.

Revisione di elementi censuari in atti dal 06.10.1993.

SEZ. A, FOGLIO 14, MAPP. 310, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.01.00, R.D. euro 0,98, R.A. euro 0,70.

Frazionamento del 30.03.2001, prot. n. 1016 in atti dal 30.03.2001 (n. 1016.1/2001).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 14, part. 46, Foglio 14, part. 49, Foglio 14, part. 161.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 14, part. 309, Foglio 14, part. 310, Foglio 14, part. 312, Foglio 14, part. 313, Foglio 14, part. 314.

Coerenze in contorno ai terreni da nord in senso orario:

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

confinano con i mapp. 104, 36, 52, 205, 51 e con il limite di foglio, con proprietà di terzi.

Accesso: si pratica da sentiero, con eventuale servitù di passaggio su proprietà di terzi, non avendo rilevato altri transiti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico basso.

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo.

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.

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

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-catastale

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.

Si precisa che i mappali 310, 313, hanno subito un Frazionamento del 30.03.2001, prot. n. 1016 in atti dal 30.03.2001 (n. 1016.1/2001).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 14, part. 46, Foglio 14, part. 49, Foglio 14, part. 161.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 14, part. 309, Foglio 14, part. 310, Foglio 14, part. 312, Foglio 14, part. 313, Foglio 14, part. 314.

Gli stessi mappali non erano stati inseriti nella cartografia del catasto di Pavia, pertanto non presenti nell'estratto di mappa e perciò non identificabili sul territorio del Comune di Santa Maria Della Versa (all. n. 4 estratto di mappa prot. n. MI0418631/2021).

I

Il sottoscritto perito ha definito la stesura e l'identificazione cartografica dei mappali sopra citati, presso Pavia, ufficio provinciale – Territorio, pratica n. 74721, prot. 55942 del 009.05.2024 (all. n. 4.1).

I mappali sono adesso identificati con produzione di nuovi estratti di mappa, prot. n. T58257/2024 – foglio 14, mapp. 313 (all. n. 4.2) e prot. n. T59196/2024 – foglio 14, mapp. 310 (all. n. 4.3).

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 precisati

sopra precisati, 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.).

RIF.

CAPO V TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI E DI VALORE ECOLOGICO

ART. 62 - TESSUTO AGRICOLO - "TA"

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

1. 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.

2.

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

Descrizione terreni di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Plena per la quota di 1/1, esecutato [REDACTED] di appezzamenti di terreni agricoli, coltivati a vigneti 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, FOGLIO 14, MAPP. 311, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.69.50, R.D. euro 68,20, R.A. euro 48,46.

Frazionamento del 30.03.2001, prot. n. 1016 in atti dal 30.03.2001 (n. 1016.1/2001).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 14, part. 46, Foglio 14, part. 49, Foglio 14, part. 161.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 14, part. 309, Foglio 14, part. 310, Foglio 14, part. 312, Foglio 14, part. 313, Foglio 14, part. 314.

SEZ. A, PARTITA 5914, FOGLIO 14, MAPP. 50, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.24.27, R.D. euro 23,82, R.A. euro 16,92.

Revisione di elementi censuari in atti dal 06.10.1993.

SEZ. A, FOGLIO 14, MAPP. 313, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.30.05, R.D. euro 29,49, R.A. euro 20,95.

Frazionamento del 30.03.2001, prot. n. 1016 in atti dal 30.03.2001 (n. 1016.1/2001).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 14, part. 46, Foglio 14, part. 49, Foglio 14, part. 161.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 14, part. 309, Foglio 14, part. 310, Foglio 14, part. 312, Foglio 14, part. 313, Foglio 14, part. 314.

SEZ. A, FOGLIO 14, MAPP. 162, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.72.40, R.D. euro 1,87, R.A. euro 0,37.

Revisione di elementi censuari in atti dal 06.10.1993.

SEZ. A, FOGLIO 14, MAPP. 310, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.01.00, R.D. euro 0,98, R.A. euro 0,70.

Frazionamento del 30.03.2001, prot. n. 1016 in atti dal 30.03.2001 (n. 1016.1/2001).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 14, part. 46, Foglio 14, part. 49, Foglio 14, part. 161.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 14, part. 309, Foglio 14, part. 310, Foglio 14, part. 312, Foglio 14, part. 313, Foglio 14, part. 314.

Coerenze in contorno ai terreni da nord in senso orario:

confinano con i mapp. 104, 36, 52, 205, 51 e con il limite di foglio, con proprietà di terzi.

Accesso: si pratica da sentiero, con eventuale servitù di passaggio su proprietà di terzi, non avendo rilevato altri transiti.

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)
VIGNETI	–	50400

SEZ. A, PARTITA 5914, FOGLIO 14, MAPP. 50, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.24.27
MQ 2.427 X EURO 5,04 = EURO 12.232,08

SEZ. A, FOGLIO 14, MAPP. 310, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.01.00
MQ 100 X EURO 5,04 = EURO 504,00

SEZ. A, FOGLIO 14, MAPP. 311, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.69.50
MQ 6.950 X EURO 5,04 = EURO 35.028,00

SEZ. A, FOGLIO 14, MAPP. 313, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.30.05
MQ 3.005 X EURO 5,04 = EURO 15.145,20

COLTURA	–	VALORE AGRICOLO (EURO/HA)
INCOLTO PRODUTTIVO	–	3500

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

SEZ. A, FOGLIO 14, MAPP. 162, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, HA 00.72.40
MQ 7.240 X EURO 0,35 = EURO 2.534,00

Si ritiene di attuare una maggiorazione alla stima del suddetto terreno in quanto coltivato a vitigni.

COLTURA

VIGNETO

MQ 7.240 X 3,5 EURO = EURO = 25.340,00

VALORE AGRICOLO (EURO/HA)
40000

TOTALE STIMA EURO 90.783,28

8. Adegamenti 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:

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Decurtazioni per lo stato di possesso:

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:

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

€ 13.617,49

Nessuno

Nessuno

Nessuno

Nessuno

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.

€ 77.165,79

Milano, 11.07.2024

Il Perito

Arch. Anna Teresa Ritacco

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

7

- 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 - Pratica per inserimento dei mappali in cartografia - 4.1 - 4.2 - 4.3 - Estratti di mappe;
- 5 - Atto di compravendita;
- 6 - Certificato di Destinazione Urbanistica.