

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

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

Giudice: Dott. **ERMINIO RIZZI**
Custode Giudiziario: **IVG**

ELABORATO PERITALE

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 IL CAMPETTO
FOGLIO 14 MAPPALI 96-97
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Piena per la quota di 1/1**, eseguito [redacted] di due appezzamenti di terreni agricoli, coltivati a vigneti siti in località denominato il Campetto, nel comune di Santa Maria Della Versa (PV).

Identificato in Catasto come segue.

Intestazione terreni:

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di **plena proprietà**.

Descrizione terreni:

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

SEZ. A, PARTITA 3100, FOGLIO 14, MAPP. 96, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.26.70, R.D. euro 26,20, R.A. euro 18,62.
Revisione di elementi censuari in atti dal 06.10.1993.

SEZ. A, PARTITA 3100, FOGLIO 14, MAPP. 97, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.07.09, R.D. euro 6,96, R.A. euro 4,94.
Revisione di elementi censuari in atti dal 06.10.1993.

Coerenze in contorno ai terreni da nord in senso orario:

i mapp. 96 e 97 confinano, a corpo, con i mapp. 145, 332, con il limite di foglio, con i mapp. 25 e 18.

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

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

2

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, a

[REDACTED]

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Pignoramento:

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

[REDACTED]

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

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

[REDACTED]

6. DESTINAZIONE URBANISTICA:

In data 03.05.2024 è stato richiesto dal sottoscritto perito prot. n. 1924,

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

3

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, 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"

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 IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A **Piena per la quota di 1/1, esecutato** [redacted] **di due appezzamenti di terreni agricoli** siti in località denominato il Campetto, 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:

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

4

SEZ. A, PARTITA 3100, FOGLIO 14, MAPP. 96, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.26.70,
R.D. euro 26,20, R.A. euro 18,62.

Revisione di elementi censuari in atti dal 06.10.1993.

PSEZ. A, PARTITA 3100, FOGLIO 14, MAPP. 97, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.07.09
R.D. euro 6,96, R.A. euro 4,94.

Revisione di elementi censuari in atti dal 06.10.1993.

Coerenze in contorno ai terreni da nord in senso orario:

i mapp. 96 e 97 confinano, a corpo, con i mapp. 145, 332, con il limite di foglio, con i mapp. 25 e 18.

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 3100, FOGLIO 14, MAPP. 96, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.26.70

MQ 2.670 X EURO 5,04 = EURO 13.456,80

SEZ. A, PARTITA 3100, FOGLIO 14, MAPP. 97, Qualità Vigneto, Classe 4, HA 00.07.09

MQ 709 X EURO 5,04 = EURO 3.573,36

TOTALE STIMA TERRENI EURO 17.030,16

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:
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:

- € 2.554,52

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.

€ 14.475,64

Milano, 11.07.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

