TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 390/2022

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Alessandro Maiola**

RELAZIONE ESTIMATIVA

Ausiliario del Giudice **Geom. Fabrizio Montini**

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445

Studio in Pavia Via Paolo Gorini n° 10

Tel./Fax 0382/26088 - 3356305296 – E- mail topografo@libero.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscriz. ALBO n° 3383
Cod. Fisc. MNT FIZ 71R21 G380V
Part. IVA: 01512480134

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Montini con studio in Pavia via Paolo Gorini n° 10, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445, in data 01-01-2023 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Alessandro Maiola** quale ausiliario quale Ausiliario per la stima del compendio immobiliare pignorato di cui alla procedura esecutiva epigrafata ed ha regolarmente prestato il giuramento di rito.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Preliminarmente lo scrivente Ausiliario

ha effettuato il riscontro della documentazione in atti e precisamente

- art. 567 secondo comma c.p.c. con quella prodotta in atti ed ha accertato che è completa e che il creditore procedente ha depositato i seguenti documenti:
- Certificato notarile
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare
- l'istanza di vendita

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Santa Maria della Versa qui di seguito elencati il tutto meglio identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Santa Maria della Versa

Sez. A Foglio 6 part. 388 sub. 2 cat. A/7 (abitazione tipo villino) classe 2, cons. 10,5 vani, rendita €. 732,08 (PT-P1-P2-PS1)

Sez. A Foglio 6 part. 388 sub. 6 cat. C/2 (locale di deposito) classe 2, cons. 65 m², rendita €. 134,28 (PT)

Sez. A Foglio 6 part. 388 sub. 7 cat. A/3 (abitazione tipo economico) classe 2, cons 2 vani, rendita €. 97,09 (PT-P1)

Sez. A Foglio 6 part. 388 sub. 9 cat. C/3 (laboratorio arti e mestieri) classe 3, cons 136 m², rendita €. 154,52 (PT)

Sez. A Foglio 6 part. 388 sub.8 Bene comune non censibile (viene registrato al Catasto Fabbricati senza intestazione perché la proprietà è considerata pro quota in capo agli intestatari delle unità cui servono, e vengono rappresentati mediante l'elaborato planimetrico).

Intestati ai sigg.:

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Santa Maria della Versa qui di seguito elencati il tutto meglio identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 6 particella 144 Qualità Seminativo classe 1 superficie 91 ca reddito domenicale euro 1,01 reddito agrario euro 0,54

Foglio 6 particella 194 Qualità Seminativo classe 1 superficie 14 ca reddito domenicale euro 0,16 reddito agrario euro 0,08

Foglio 6 particella 195 Qualità Relitto stradale superficie 13 ca reddito domenicale euro -- reddito agrario euro --

Intestati ai sigg.:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Santa Maria della Versa qui di seguito elencati il tutto meglio identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Santa Maria della Versa

Sez. A Foglio 6 part. 390 sub. 1 cat. C/3 (laboratorio arti e mestieri) classe 3, cons 23 m², rendita €. 26,13 (PT)

Intestato ai sigg.:

Comune di Santa Maria della Versa

Sez. A Foglio 6 part. 389 sub.1 Bene comune non censibile (viene registrato al Catasto Fabbricati senza intestazione perché la proprietà è considerata pro quota in capo agli intestatari delle unità cui servono, e vengono rappresentati mediante l'elaborato planimetrico).

Sez. A Foglio 6 part. 389 sub. 2 cat. C/2 (locale di deposito) classe 2, cons 87 m², rendita €. 179,73 (PT)

Sez. A Foglio 6 part. 389 sub. 3 cat. A/3 (abitazione tipo economico) classe 2, cons 3,5 vani, rendita €. 169,91 (PT-P1)

Intestato ai sigg.:

Le tre particelle di catasto terreni (144, 194, 195) intestate agli esecutati, confinanti con la particella 388 in loco sono state inglobate o meglio recintate assieme all'area cortilizia-giardino-orto della particella 388. Lo scrivente, a fronte della trascrizione del pignoramento a carico delle particelle meglio identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria della Versa, Sezione A, Foglio 6, particelle 388 sub. 8 e 389 sub. 1, nonché delle particelle identificate al Catasto Terreni del medesimo Comune, Foglio 6, particelle 144, 194 e 195, procede all'attribuzione, alle unità immobiliari costituenti i lotti 1, 2 e 3, delle rispettive quote proporzionali relative alla superficie libera, composta dalle suddette particelle del Catasto Terreni e dai beni comuni non censibili 388 sub. 8 e 389 sub. 1.

Si ritiene opportuno consigliare l'esecuzione delle seguenti pratiche catastali:

1. Redazione di un tipo mappale presso il Catasto Terreni, mediante la procedura "Pregeo", da depositare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizi Catastali, finalizzato alla fusione delle particelle 144, 194 e 195 nella particella 388;
2. Successivamente alla registrazione del tipo mappale, presentazione della denuncia di variazione al Catasto Fabbricati, mediante la procedura "DOCFA", allegando un nuovo elaborato planimetrico, al fine di costituire un bene comune non censibile aggiornato, quale ampliamento del subalterno 388 sub. 8, a seguito dell'accorpamento delle particelle 144, 194 e 195.

Dalle visure storiche catastali si riscontra che tutte le u.i. sono state denunciate e che sussistono i requisiti di ruralità in forza della domanda prot. n. pv0291528 del 11/11/20112 mentre le u.i. 389 sub. 3 e 390 sub. 1 a seguito dell'aggiornamento catastale nelle annotazioni non è presente la dicitura della richiesta di ruralità pertanto non è noto se a dette u.i. siano state oggetto di un ulteriore domanda ai fini della richiesta

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

di ruralità.

Mentre le u.i. 388 sub.6, 388 sub. 9 (ex sub.5), 390 sub.1 (ex 390), 389 sub. 2 sono oggetto di contratto di locazione stipulato in data 16-04-2020 con scadenza il 15/04/2026 (durata 6+6 con rinnovo tacito dopo il primo sessennio) registrato il 08-05-2020 prot.n. 20050816130349508-000001, detto contratto a parere dello scrivente è opponibile alla procedura esecutiva immobiliare.

Premesso quanto sopra, lo scrivente rimane a disposizione qualora l'Ill.mo Giudice ritenga opportuno disporre il frazionamento dell'area libera, al fine di attribuire a ciascun lotto un sedime pertinenziale esclusivo, nonché due porzioni di sedime destinate ad aree di accesso pedonale e carraio da mantenere in comunione tra i rispettivi lotti.

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Il più probabile valore di mercato dei rispettivi Lotti è il seguente:

LOTTO 1 composto dall'u.i.

Sez. A Foglio 6 part. 388 sub. 2 determinato in €. **59.069,55 (cinquantanove mila sessantanove/55 euro)** si vuole ricordare che nella visura catastale si evince "immobile dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. pv0291528 del 11/11/20112-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94)

LOTTO 2 composto dalle u.i.

Sez. A Foglio 6 part. 388 sub. 6

Sez. A Foglio 6 part. 388 sub. 7

Sez. A Foglio 6 part. 389 sub. 2

Sez. A Foglio 6 part. 389 sub. 3

È stato determinato il più probabile valore di mercato in €. **141.836,10 (cento quarantuno mila ottocento trentasei/10 euro)** tenuto conto che le u.i. 388 sub.6 e 389 sub. 2 sono oggetto di un contratto di locazione opponibile alla procedura. Si vuole ricordare che nella visura catastale si evince "immobile dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. pv0291528 del 11/11/20112-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94)

LOTTO 3 composto dalle u.i.

Sez. A Foglio 6 part. 388 sub. 9

Sez. A Foglio 6 part. 390 sub. 1

Il cui valore complessivo è determinato in €. **20.508,26 (ventimila cinquecento otto/26 euro)** in forza del sopracitato contratto d'affitto.

Pavia 26/06/2025

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscriz. ALBO 475283
Esp. Prec. 191/92/921 4388V
Pubb. Dec. 01572/18184