

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

Siena NPL 2018 S.r.l.
Via Curtatone 3, Roma

Avv. Marco Verdi
Via Fontana 14, Milano

Contro

[REDACTED]

Avv. Claudia Natalina Mairate
Piazza Duse 1, Milano
Via Madonna 7 dolori 11, Vigevano (PV)

N. Gen. Rep. 390/2023

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
FASCICOLO A - LOTTO 001

Tecnico Incaricato: **Ing. Gloria Chindamo**

Iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n° 2723

Studio in viale Repubblica n.64 – 27058 Voghera (PV)

Tel. 0383 270081

E-mail g.chindamo@gloriachindamo.it



PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. in data 21.02.2024 alle ore 11.00 ha effettuato il sopralluogo presso i beni immobili oggetto di pignoramento nella presente esecuzione forzata in presenza del proprietario, [REDACTED]

Data la conformazione dei beni di cui all'atto di pignoramento si è ritenuto di individuare n. 2 lotti per la vendita.

- Fascicolo A – Lotto 001: Terreni prevalentemente boschivi siti nel Comune di Abbiategrasso (MI). Piena proprietà 1/1 [REDACTED].
- Fascicolo B – Lotto 002: Autorimessa sita in Via Omboni 1, Abbiategrasso (MI). Piena proprietà 1/3 [REDACTED].

CONCLUSIONI DEFINITIVE FASCICOLO A - LOTTO 001

Quota di Piena proprietà dei beni pignorati: 1/1 di piena proprietà.

Regime patrimoniale dell'esecutato: Celibe al momento dell'acquisto dei beni.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobili contro [REDACTED]

a favore **Siena NPL 2018 S.r.l.** con sede a Roma C.F. 14535321005, notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pavia in data 18.10.2023 al Rep. 6455; trascrizione del 22.11.2023 Reg. Part. 14924, Reg. Gen. 21631.

Immobile sito in Abbiategrasso (MI)

(Ispezione ipotecaria - All.to n° 04)

Stato di possesso dei beni

In uso all'esecutato, [REDACTED]

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio territoriale di Magenta dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 03)

Determinazione conclusiva del valore del compendio:

A. Terreni agricoli

€ 157.355,75

Totale-----

€ 157.355,75

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insoluto nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 23.603,36

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

€ 5.000,00

A € 128.752,39

TOTALE

Circa € 128.800,00

(Euro centoventottomilaottocento/00)

Criticità varie: Nessuna

**Beni immobili siti in Abbiategrasso
Lotto 001**

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Terreni agricoli siti in Abbiategrasso, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1

Identificati a Catasto (Visure - All.to n°02): Intestati

per 1/1 di piena proprietà.

CATASTO TERRENI:

FG.	PART.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	REDDITI	
					Dominicale	Agrario
26	36	BOSCO CEDUO	1	30.320 mq	€ 62,64	€ 9,40
26	98	BOSCO MISTO	2	38.200 mq	€ 78,91	€ 11,84
26	123	BOSCO CEDUO	1	410 mq	€ 0,85	€ 0,15
26	180	BOSCO CEDUO	1	188.814 mq	€ 390,06	€ 58,51

2- DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

I terreni oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di Abbiategrasso a all'interno del Parco del Ticino (Parco Naturale della Valle del Ticino e Parco Lombardo della Valle del Ticino) a ridosso del fiume, in area a valenza naturalistica sulla quale sono stati individuati il Sito di Interesse Comunitario "Basso corso e sponde del Ticino" e la Zona di Protezione Speciale "Boschi del Ticino" appartenenti alla rete ecologica europea "Natura 2000".

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Abbiategrasso è servita dagli autobus di linea che la collegano ai comuni limitrofi e alla città di Milano. Abbiategrasso è dotata di una stazione ferroviaria sulla Linea Milano-Mortara a circa 1 km dal bene esecutato. Il casello autostradale più vicino è quello di Marcallo-Mesero sull'autostrada A4. Abbiategrasso dista circa 25 km dalla

3 - STATO DI POSSESSO

In uso all'esecutato, [REDACTED]

Sono stati condotti gli opportuni accertamenti presso la Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio territoriale di Magenta dell'Agenzia delle Entrate i cui esiti sono risultati negativi.

(Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 03)

I beni esecutati risultano così intestati:

Al **Catasto Terreni** del comune di Abbiategrasso (MI)

Proprietà [REDACTED]

[REDACTED] Piena proprietà per 1/1:

- Terreno, Foglio 26, Particella 36, bosco ceduo, cl. 1, superficie 30.320 mq
- Terreno, Foglio 26, Particella 98, bosco misto, cl. 2, superficie 38.200 mq
- Terreno, Foglio 26, Particella 123, bosco ceduo, cl. 1, superficie 410 mq
- Terreno, Foglio 26, Particella 180, bosco ceduo, cl. 1, superficie 188.814 mq

4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali

Nessuna

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Nessuno

4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

Nessuna

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso

Nessuno



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

4.2.1 Iscrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 04)

Nessuna

4.2.2 Trascrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 04)

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobili contro [REDACTED]

a favore **Siena NPL 2018 S.r.l.** con sede a Roma C.F. 14535321005, notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pavia in data 18.10.2023 al Rep. 6455; trascrizione del 22.11.2023 Reg. Part. 14924, Reg. Gen. 21631.

Immobile sito in Abbiategrasso (MI).

4.2.3. Altri oneri:

Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

(Certificato di Destinazione Urbanistica - All.to n°05)

Secondo quanto certificato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Abbiategrasso i terreni oggetto di pignoramento:

- risultano classificati sulla base dello strumento urbanistico vigente come segue:
 - foglio 26, particelle 36,98,123,180: Area agricola di valenza naturalistica (art.52 - Piano delle Regole) con perimetro Limite sito di interesse comunitario - IT 2080002 "Basso corso e sponde del Ticino" e Limite della zona di Protezione Speciale dei boschi del Ticino - IT2080301 "Boschi del Ticino" (art.31 - Piano delle Regole)
- risultano classificati dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino:
 - all'esterno del perimetro di iniziativa comunale orientata (I.C.)
- sono soggetti a tutela paesaggistica in base al D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

I terreni risultano conformi alla destinazione urbanistica sopra indicata e le tavole degli strumenti di piano riportano graficamente quanto effettivamente presente al momento del sopralluogo, stralciando di fatto la porzione occupata dal fiume.

4.4. Conformità catastale

(Sovrapposizione Immagine satellitare / Estratto di Mappa – All.to n°06)

I fondi identificati con le particelle 98 e 180 non risultano conformi a quanto rappresentato nell'estratto di mappa. I due terreni sono stati erosi dalle piene del Ticino: la particella 98 per intero e la particella 180 per il 25,9% attualmente risultano essere alveo del fiume.

Si rende necessaria pratica di aggiornamento delle mappe catastali e rilievo puntuale dell'area erosa dal fiume, il costo è stimato in circa € 5.000,00.

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione**

Nessuna

5.2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Nessuna

5.3 Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia

Nessuna

5.4 Eventuali cause in corso

Nessuna

6 – ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 Attuale proprietario:**

Ad oggi [REDACTED], risulta proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà.

I terreni oggetto di pignoramento sono pervenuti al [REDACTED] a seguito di:

Atto di compravendita a rogito del **Dott. Domenico Battaglia**, Notaio in Vigevano, del 26.11.1991 al Rep. 36235/5702, trascritto a Pavia in data 27.12.1991 Reg. Part. 10511, Reg. Gen. 13740, con il quale la [REDACTED]



██████████, vendeva il diritto di piena proprietà dei beni per la
quota di 1/1 al ██████████

Il terreno identificato al NCT del Comune di Abbiategrasso al Foglio 26 Mappale 180 deriva dal frazionamento del Foglio 26 Mappale 32 indicato nell'atto di compravendita sopra riportato. FRAZIONAMENTO del 04/03/2019, Pratica n. MI0072603 in atti dal 04/03/2019 presentato il 04/03/2019 (n. 72603.1/2019).

Al ventennio il ██████████ risulta unico proprietario per 1/1 di piena proprietà.

Proprietario dal 26.11.1991 ad oggi.

7 - DESCRIZIONE DEI TERRENI

7.1 Identificazione dei beni oggetto della vendita

A. Terreni agricoli siti in Abbiategrasso, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al ██████████

Identificati a Catasto (Visure - All.to n°02): Intestati al ██████████

██████████ per 1/1 di piena proprietà.

CATASTO TERRENI:

FG.	PART.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	REDDITI	
					Dominicale	Agrario
26	36	BOSCO CEDUO	1	30.320 mq	€ 62,64	€ 9,40
26	98	BOSCO MISTO	2	38.200 mq	€ 78,91	€ 11,84
26	123	BOSCO CEDUO	1	410 mq	€ 0,85	€ 0,15
26	180	BOSCO CEDUO	1	188.814 mq	€ 390,06	€ 58,51

Terreni prevalentemente boschivi ubicati nella valle del Ticino, più precisamente nel comune di Abbiategrasso a ridosso del fiume e del canale scolmatore di Nord-Ovest. È possibile accedervi tramite strada di proprietà demaniale con divieto di transito al pubblico. I boschi, che distano circa 6 Km dal centro della città, fanno parte del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, su cui insiste il Piano



Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino (DGR 5983/2001) ed il parco naturale (DCR 919/2003).

L'azzonamento del PTC classifica i fondi oggetto di stima come zone B2 (zona naturalistica di interesse botanico forestale) e B3 (area di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali). Le particelle catastali 98, 123 e 180 si trovano all'interno dell'area F (area di divagazione fluviale). I boschi si trovano inoltre all'interno del perimetro del Sito di Interesse Comunitario "Basso corso e sponde del Ticino" (SIC IT2080002) e della Zona di Protezione Speciale "Boschi del Ticino" (ZPS IT2080301), appartenenti alla rete ecologica europea "Natura 2000" istituita dalla Direttiva 92/43/CEE (c.d. direttiva "Habitat"). (Tavola di azzonamento PTC - All.to n°07)

I fondi si trovano nella regione forestale "Planiziale", in particolare nella sub-regione "Bassa Pianura Alluvionale" costituita da depositi sedimentari fini che determinano l'abbondante disponibilità idrica dei suoli e nel gruppo dei "Substrati sciolti" caratterizzati dalla mancanza di cementazione, da un'elevata permeabilità e macroporosità. Il distretto geobotanico è quello della "Bassa Pianura Diluviale" caratterizzato da massimi di precipitazioni primaverili-autunnali, con presenza di periodi di subaridità. (Regioni Forestali e Gruppi di Substrato della Lombardia - All.to n°08)

L'area è ubicata all'interno del limite dell'area di divagazione fluviale del fiume Ticino; il PAI (Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico), strumento pianificatorio che governa il fiume, inserisce i terreni oggetto di stima nelle fasce fluviali A e B. (Tavola di delimitazione delle fasce fluviali PAI - All.to n°09)

- La Fascia A, o Fascia di deflusso della piena, è costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso della corrente, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena¹;
- la Fascia B, o Fascia di esondazione, esterna alla precedente, è costituita dalla porzione di alveo interessata da inondazione al verificarsi dell'evento di piena di riferimento. Il limite della fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento ovvero sino alle opere idrauliche di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento), dimensionate per la stessa portata.

Nel caso in oggetto il bosco, seppur protetto da difese spondali con scogliere in rilievo, diventa periodicamente area di divagazione del Ticino.

La particella 98 per intero e la particella 180 per il 25,9% sono state erose dalle piene ed attualmente risultano essere alveo del fiume.

Il bosco è stato storicamente censito dalla pianificazione forestale, prima del Parco del Ticino (Piano di Settore Boschi), e successivamente, con maggior dettaglio,

con una pianificazione aziendale attraverso il Piano di Assestamento Forestale (PAF) il cui scopo è da sempre la valorizzazione della funzione naturalistica del bosco. Anche l'ultima revisione, attualmente in vigore con durata 2015-2029 ed intestata al Consorzio Forestale del Ticino, ha finalità naturalistico-conservativa. Il PAF censisce il bosco in due particelle assestamentali: la particella forestale 1, costituita dalle particelle catastali 123, 180 e 181 (quest'ultima non oggetto di pignoramento), che si trova in posizione più arretrata rispetto al fiume e la particella forestale 2, costituita dalle particelle catastali 98 e 180, posizionata direttamente in fregio al fiume. (Tavola uso del suolo e stralcio relazione di Piano PAF - All.to n°10)

Per entrambe è possibile enucleare tipologia forestale, massa legnosa (provvigione) presente, indirizzo selvicolturale e prescrizioni operative:

Part. Forest.	Part. Cat..	Tipologia forestale	Provv. (mc)	Indirizzo selvicolturale	Interventi prescritti	Vol. teorico al taglio (mc)
1	123 180 181	prevale il querceto carpinato tipico, verso nord questo diventa un querceto misto (con Olmo, al centro v'è una piccola macchia di querceto dei greti con Orniello.	1700	Fustaia a evoluzione controllata	controllo della Robinia, sgombero del Pioppo, taglio dei polloni del Carpino, moderati diradamenti in funzione della rinnovazione, ripristino pista	260
2	98 180	prevale il querceto misto ad Olmo, piuttosto vigoroso. Verso nord si incontra una zona più arida a ceduo composto con Robinia e quindi una fascia lungo il Ticino a Pioppo e Salici.	770	Fustaia a evoluzione controllata	controllo della Robinia, eliminazione dell'Ailanto, sgombero del Pioppo ibrido, moderati diradamenti in funzione della rinnovazione, ripristino pista	116

Nel complesso si tratta dei tipici boschi della valle del Ticino; quello presente nella particella 1 può essere considerato di maggior pregio in quanto querceto, con una

provvigione legnosa superiore, anche per unità di misura (200mc/ettaro contro 130 mc/ettaro della particella 2). La provvigione legnosa nel caso della particella 1 rientra nella norma del tipo forestale, mentre nel caso della particella 2 possiamo definirla bassa. In subordine, il bosco della particella 1 è meno minacciato dalle esotiche forestali invasive e meno soggetto alla divagazione del fiume ed agli effetti di eventuali alluvioni.

Secondo il PAF parte della particella assestamentale 1 (porzione di particella 180) ha destinazione d'uso agricolo.

La particella catastale 36, oggetto di stima, inoltre è esclusa dal PAF trattandosi di arboricoltura da legno (pioppeto) e non di bosco. Queste ultime due aree sfuggono alla normativa forestale pur rimanendo vincolate dalla classificazione del PTC. (Sovrapposizione Tavola uso del suolo PAF / Estratto di Mappa – All.to n°11)

Terreno	Sup. catastale (mq)	% erosione	Sup. residua (mq)	Tipo coltura
Fg.26 Part.36	30.320,00	0	30.320,00	pioppeto
Fg.26 Part.98	38.200,00	100	0,00	--
Fg.26 Part.123	410,00	0	410,00	bosco
Fg.26 Part.180	188.814,00	25,9	121.728,38 18.182,79	bosco seminativo
	257.744,00		170.641,17	

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

8.1 Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche, dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) determinati dalla Commissione espropri della Città metropolitana di Milano per l'anno 2024, nonché degli attuali valori del mercato immobiliare.

I Valori Agricoli Medi (V.A.M.) vengono determinati dalla Commissione espropri della Città metropolitana di Milano, in considerazione della Regione Agraria (Regione Agraria n. 7 – Pianura tra Ticino e Lambro) ed della qualità di coltura. (Valori Agricoli Medi – All.to n°16)

Sulla base del tipo di coltura presente nelle particelle, i Valori Agricoli Medi risultano pari a:

- bosco: € 2,77 a mq
- seminativo: € 5,90 a mq
- pioppeto: € 4,94 a mq

Dall'analisi delle compravendite relative a tipologie analoghe e avvenute nelle zone limitrofe a quelle oggetto della presente valutazione di stima, i valori di mercato per il bosco si attestano a € 0,50 a mq.

Considerando tale valore il più probabile per la stima di mercato dei beni, sulla base dello stesso viene applicato un coefficiente di riduzione proporzionale anche agli altri tipi di coltura rinvenuti, riconoscendo al pioppeto un valore aggiuntivo per il soprassuolo. I valori riparametrati, utilizzati quindi al fine della stima sono:

- bosco: € 2,77 a mq (V.A.M.) = valore di mercato € 0,50 a mq → coeff. riduz. = 0,18
- seminativo: € 5,90 a mq (V.A.M.) = valore di mercato € 1,06 a mq
- pioppeto: € 4,94 a mq (V.A.M.) = valore di mercato € 0,89 a mq + € 1,65 a mq di soprassuolo

8.2 Fonti di informazioni

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed Osservatori del mercato immobiliare della Città metropolitana di Milano, Rilevazione prezzi di mercato anni 2023/2024, Rilevazione Valori Agricoli Medi (V.A.M.) Città Metropolitana di Milano, Servizio Urbanistica del Comune di Abbiategrasso.

8.3 Valutazioni delle superfici

Terreno	Sup. residua (mq)	Valore intero	Valore diritto
Fg.26 Part.36	30.320,00	€ 77.012,80	€ 77.012,80
Fg.26 Part.98	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Fg.26 Part.123	410,00	€ 205,00	€ 205,00
Fg.26 Part.180	121.728,38 18.182,79	€ 60.864,19 € 19.273,76	€ 60.864,19 € 19.273,76
Totale		€ 157.355,75	€ 157.355,75

8.4 Adeguamenti e correzioni di stima

A. Terreni agricoli	€ 157.355,75
Totale-----	€ 157.355,75

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 23.603,36
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell' acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	€ 5.000,00

9.5 Prezzo base d'asta dei terreni

Valore dei terreni nello stato di fatto in cui si trovano, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

TOTALE

(Euro centoventottomilaottocento/00)

A € 128.752,39**Circa € 128.800,00**

Voghera, 11.04.2024

Il perito estimatore
Ing. Gloria Chindamo**ELENCO ALLEGATI****ALLEGATO 1 – Estratto di mappa****ALLEGATO 2 – Visure storiche****ALLEGATO 3 – Esiti Agenzia delle Entrate****ALLEGATO 4 – Ispezione ipotecarie****ALLEGATO 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica****ALLEGATO 6 – Sovrapposizione Immagine satellitare / Estratto di Mappa****ALLEGATO 7 - Tavola di azionamento PTC****ALLEGATO 8 - Regioni Forestali e Gruppi di Substrato della Lombardia****ALLEGATO 9 - Tavola di delimitazione delle fasce fluviali PAI****ALLEGATO 10 - Tavola uso del suolo e stralcio relazione di Piano PAF****ALLEGATO 11 - Sovrapposizione Tavola uso del suolo PAF / Estratto di mappa****ALLEGATO 12 – Certificati di stato civile****ALLEGATO 13 – Fotografie****ALLEGATO 14 – Descrizione del bene****ALLEGATO 15 – Atto di provenienza del bene****ALLEGATO 16 – Valori Agricoli Medi**