

Esecuzione immobiliare N. 434.2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 434.2023
Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
Custode: IVG PAVIA LODI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: Ing. BARBARA FRUSTAGLI
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di PAVIA al n. 2802
Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia
C.F. FR5B8R82T42B201G - P.IVA N. 02299500187
Con studio a CIGOGNOLA (Pavia) -Via DEI MARTIRI N.2 -27040-
Cellulare:377.9766633 327/5312903
e-mail: frustaglib@gmail.com
PEC: barbara.frustagli@ingpec.eu
www.barbarafrustagli.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONCLUSIONI DEFINITIVE

1. DESCRIZIONE DEL BENE E QUOTA DI PROPRIETA'
DEL BENE PIGNORATO

A. **TERRENI** siti in CHIGNOLO PO (PV), VIA CAMILLO BENSO CONTE
DI CAVOUR n. 84, in ragione di:

1. [REDACTED]

Identificato in Catasto:

* Catasto Terreni del Comune di Chignolo Po Sezione di
Chignolo Po (PV), foglio 12 particella 100, are 09.93;

* Catasto Terreni del Comune di Chignolo Po Sezione di
Chignolo Po (PV), foglio 12 particella 960, are 01.85;

* Catasto Terreni del Comune di Chignolo Po Sezione di
Chignolo Po (PV), foglio 12 particella 1016, are 18.00;

* Catasto Terreni del Comune di Chignolo Po Sezione di
Chignolo Po (PV), foglio 12 particella 1018, are 11.72;

* Catasto Terreni del Comune di Chignolo Po Sezione di
Chignolo Po (PV), foglio 12 particella 1019, are 12.01;

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

FOGLIO 12 MAPPAL 100

lato nord: MAPP. 1044 e MAPP.1019; lato est: MAPP.455 e MAPP.
1074 e MAPP.95; lato sud: MAPP. 101 e MAPP.95; lato ovest:
MAPP. 1019 e MAPP.960.

FOGLIO 12 PARTICELLA 960

lato nord: MAPP. 1017 e MAPP.1019; lato est: MAPP.100; lato
sud: MAPP. 101; lato ovest: MAPP. 101.

FOGLIO 12 PARTICELLA 1016

lato nord: STRADA DELLA STAZIONE; lato est: MAPP.1017; lato
sud: MAPP. 1017; lato ovest: MAPP. 387.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOGLIO 12 PARTICELLA 1018

lato nord: MAPP. 1017; lato est: MAPP.1017; lato sud: MAPP. 1017 e MAPP.101; lato ovest: MAPP. 387.

FOGLIO 12 PARTICELLA 1019

lato nord: MAPP. 1017; lato est: MAPP.1044 e 100; lato sud: MAPP. 960; lato ovest: MAPP. 1017.

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'analisi della certificazione ipotecaria rilasciata all'A.T.S.P.I. ha evidenziato le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni a carico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a ministero Notaio in Lodi dott. Stucchi Lorenzo il giorno 23 gennaio 2008, rep. n. 166733, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 30 gennaio 2008 reg. gen. n. 2085 reg. part. n. 503, in favore di [REDACTED] con sede in Parma codice fiscale [REDACTED] - e nei confronti della società [REDACTED] - (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), totale di €.3.000.000,00 (capitale di €.2.000.000,00);

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Lodi il giorno 18 maggio 2011, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 28 giugno 2011 Reg. gen. n. 11696 Reg. part. n. 2365 in favore di [REDACTED] con sede in Monza - codice fiscale [REDACTED] - e nei confronti della società [REDACTED] - (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà) totale di €.179.000,00 (capitale di €.150.489,93);

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Ferrara il giorno 01 settembre 2011, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 24 novembre 2011 Reg. gen. n. 20172 Reg. part. n. 4042, in favore di [REDACTED] con sede in Ferrara - codice fiscale [REDACTED] - e nei confronti della società [REDACTED]

(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), totale di €.45.000,00 (capitale di €.32.050,61). A margine si rileva annotamento di cessione di ipoteca a ministero Notaio in Bologna dott. Costa Fiammetta il giorno 15 maggio 2019, rep. n. 17675, debitamente annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 24 maggio 2019 Reg. gen. n. 8810 Reg. part. n. 1529, con il quale la detta scritta ipoteca è stata ceduta alla società [REDACTED] LIQUIDAZIONE con sede in Bologna - codice fiscale [REDACTED] -;

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dal Tribunale di Pavia il giorno 22 novembre 2023, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 18 dicembre 2023 Reg. gen. n. 23444 Reg. part. n. 16280 in favore di [REDACTED] con sede in Milano - codice fiscale [REDACTED] - e nei confronti della società [REDACTED] - (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

STATO DI POSSESSO DEL BENE: QUADRO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Gli immobili sopra descritti figurano in piena proprietà alla società [REDACTED]

[REDACTED] - per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

*In parte con atto di acquisto a ministero Notaio in Lodi dott. Stucchi Lorenzo il giorno 23 gennaio 2008, rep. n. 166731, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei

Firmato Da: FRUSTAGLI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. LANG CA 3 Serial#: d10e7dcdab027f3b2dd57c47159ccad

Registri Immobiliari di Pavia il giorno 30 gennaio 2008 Reg. gen. n. 2084 Reg. part. n. 1143, dalla società [REDACTED] con sede in Torino - codice fi scale [REDACTED]. Alla già menzionata società quanto alienato era pervenuto in virtù di fusione di società per incorporazione a ministero Notaio in Torino dott. Palea Matilde il giorno 18 luglio 2007, rep. n. 7121, debitamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 01 agosto 2007 Reg. gen. n. 19182 Reg. part. n. 11015 dalla società [REDACTED] S.R.L. con sede in Torino - codice fiscale [REDACTED]. Alla predetta società quanto d'interesse era pervenuto con atto di acquisto a ministero Notaio in Pavia dott. Bianchi Alessandro il giorno 24 novembre 2004, rep. n. 54904, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 07 dicembre 2004 Reg. gen. n. 24409 Reg. part. n. 14540, cui ha fatto seguito atto di rettifica al titolo a ministero Notaio in Pavia dott. Bianchi Alessandro il giorno 04 luglio 2005, rep. n. 56123, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 19 luglio 2005 Reg. gen. n. 15118 Reg. part. n. 6 8509, dalla società [REDACTED] con sede in Torino - codice fiscale [REDACTED]. Alla già menzionata società l'originaria particella era pervenuta con atto di acquisto a ministero Notaio in Torino dott. Marocco Antonio Maria il giorno 25 marzo 2002, rep n. 139095, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 03 aprile 2002 Reg. gen. n. 6242 Reg. part. n. 4576 dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]

*In parte con atto di compravendita a ministero Notaio in Lodi dott. Stucchi Lorenzo il giorno 06 giugno 2007, rep. n. 163843, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 06 luglio 2007 Reg. gen. n. 16474 Reg. part. n. 9335 dalla signora [REDACTED] [REDACTED] il giorno [REDACTED]. Alla già menzionata signora [REDACTED] quanto alienato era pervenuto con atto di acquisto a ministero Notaio in Pavia

dott. Marchetti Marco il giorno 03 ottobre 1989, rep. n. 13426, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 17 ottobre 1988 Reg. gen. n. 10416 Reg. part. n. 7966 dalla società [redacted] S.R.L. con sede in Chignolo Po - codice fiscale [redacted].

Stato di possesso: All'atto del sopralluogo l'immobile NON è risultato OCCUPATO dal debitore in quanto trattasi di terreni abbandonati con strutture al rustico anch'esse in abbandono.

L'immobile non risulta locato, come da richiesta presso l'Agenzia delle entrate.

3. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO E ABBATTIMENTI VALORE APPLICATI

Valore di stima	€ 267.550,00
Decurtazioni: (RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15%)	€ 40.132,00
Decurtazioni: (REGOLARIZZAZIONI E DEMOLIZIONI)	€ 150.000,00
Decurtazioni:	-
	€ 77.418,00

4. CRITICITA' VARIE

Firmato Da: FRUSTAGLI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410e7dcdab02f3b2dd57c47159ccad

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni immobili siti in CHIGNOLO PO -PV-,
Lotto 001

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. TERRENI siti in CHIGNOLO PO (PV), VIA CAMILLO BENSO CONTE DI
CAVOUR n. 84, in ragione di:

1. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi attualmente di TERRENI in stato di abbandono, con accesso
da strada pubblica via della Stazione in Chignolo Po -Pv-;
Sui terreni sono presenti strutture al rustico non terminate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

Identificato in Catasto:

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

* Catasto Terreni del Comune di Chignolo Po Sezione di Chignolo Po (PV), foglio 12 particella 100, are 09.93;

* Catasto Terreni del Comune di Chignolo Po Sezione di Chignolo Po (PV), foglio 12 particella 960, are 01.85;

* Catasto Terreni del Comune di Chignolo Po Sezione di Chignolo Po (PV), foglio 12 particella 1016, are 18.00;

* Catasto Terreni del Comune di Chignolo Po Sezione di Chignolo Po (PV), foglio 12 particella 1018, are 11.72;

* Catasto Terreni del Comune di Chignolo Po Sezione di Chignolo Po (PV), foglio 12 particella 1019, are 12.01;

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

FOGLIO 12 MAPPALE 100

lato nord: MAPP. 1044 e MAPP.1019; lato est: MAPP.455 e MAPP. 1074 e MAPP.95; lato sud: MAPP. 101 e MAPP.95; lato ovest: MAPP. 1019 e MAPP.960.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

FOGLIO 12 PARTICELLA 960

lato nord: MAPP. 1017 e MAPP.1019; lato est: MAPP.100; lato sud: MAPP. 101; lato ovest: MAPP. 101.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

FOGLIO 12 PARTICELLA 1016

lato nord: STRADA DELLA STAZIONE; lato est: MAPP. 1017; lato sud: MAPP. 1017; lato ovest: MAPP. 387.

FOGLIO 12 PARTICELLA 1018

lato nord: MAPP. 1017; lato est: MAPP.1017; lato sud: MAPP. 1017 e MAPP.101; lato ovest: MAPP. 387.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

FOGLIO 12 PARTICELLA 1019

lato nord: MAPP. 1017; lato est: MAPP.1044 e 100; lato sud: MAPP. 960; lato ovest: MAPP. 1017.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

I terreni risultano far parte di una zona del comune di CHIGNOLO PO in cui precedentemente era stato presentato all'Agenzia del Territorio FRAZIONAMENTO del 30/05/2007 Pratica n. PV0256746 in atti dal 30/05/2007 (n. 256746.1/2007), FRAZIONAMENTO del 28/02/2008 Pratica n. PV0012446 in atti dal 28/02/2008 (n. 12446.1/2008)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Successivamente era stata stipulata convenzione edilizia con atto notarile pubblico stipulato dal Notaio STUCCHI LORENZO con studio in Lodi, del 14.03. 2008 n.rep.167506/5864, trascrizione reg.gen. 7953 reg.part. 4540 presentazione n.91 del 11.04.2008, con cui

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

(Atto del 14/03/2008 Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Sede LODI (LO) Repertorio n. 167506

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (Nota presentata con Modello Unico n. 4541.1/2008 Reparto PI di PAVIA in atti dal 11/04/2008).

Nei lotti oggetto di pignoramento insistono strutture iniziate ma non terminate, la cui costruzione risale all'anno 2008, anno in cui è stata stipulata anche la convenzione edilizia e cessione di aree al comune di CHIGNOLO PO.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Tali strutture risultano in completo stato di abbandono, ammalorate, infestate da vegetazione e con strutture portanti deteriorate in quanto esposte negli anni alle avverse condizioni meteorologiche.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Le strutture risultano al rustico, complete di fondazioni, parte strutture in c.a. orizzontali e verticali, eseguite fino a parte del piano primo e non completate nelle strutture e copertura, nelle sue finiture e priva di impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Viste le condizioni delle strutture non è stato possibile l'accesso all'interno della stessa, per questioni di

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

sicurezza. Non essendo completate risultano comunque visibili dall'esterno.

ASTE
GIUDIZIARIE

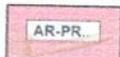
L'area dei terreni risulta in stato di completo abbandono, la vegetazione non curata negli anni ha fatto sì che questa invadesse le strutture al rustico e non permettesse l'agevole accesso.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

I terreni si trovano in zona del PGT del comune di CHIGNOLO PO "AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI IN ATTO (Par6).

Città da riconvertire



Ambiti di riconversione AR soggetti a piano di recupero residenziale

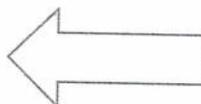
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Città da consolidare



Ambiti dei piani attuativi residenziali in atto



Ambiti dei piani attuativi produttivi in atto

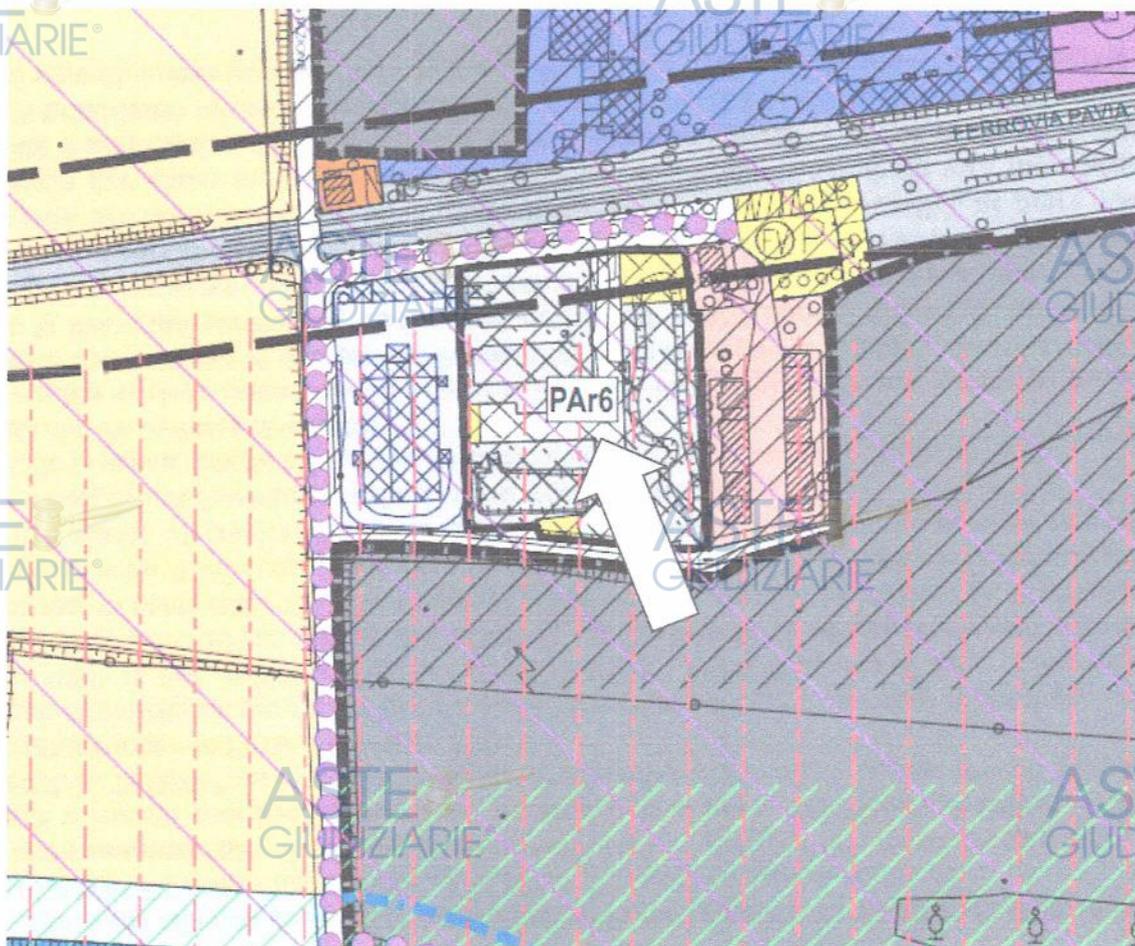
Città da trasformare (disciplinata dal documento di piano)



Ambiti di trasformazione

ASTE
GIUDIZIARIE





ESTRATTO PGT – PIANO DELLE REGOLE

Il contesto edificato limitrofo conserva la sua caratterizzazione tipologica di un'architettura periferica vicina alla rete ferroviaria, e lo stato di abbandono degli immobili pignorati fanno intendere che non sono state eseguite opere di manutenzione dell'area a seguito della costruzione.

Gli immobili sono siti nel comune di CHIGNOLO PO in zona periferica vicino tra la S.P. 234 via della stazione e rete ferroviaria e area del castello di Chignolo Po e ingresso del centro del paese.

La collocazione urbanistica e geografica dell'immobile non limita il valore dell'immobile, essendo lo stesso prospiciente su una via vicina al centro di Chignolo Po interessata da un traffico locale. La zona in generale risulta ben servita da mezzi pubblici di superficie, con la possibilità di usufruire anche di un mezzo proprio per il raggiungimento dei servizi di primaria necessità.

ASTE
GIUDIZIARIE

Caratteristiche zona: Chignolo Po è un Comune italiano della Provincia di Pavia in della Regione di Lombardia. I suoi abitanti sono chiamati i chignolesi.

Il comune si estende su 23,1 km² e conta 3 932 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 170,1 abitanti per km² sul Comune.

Nelle vicinanze dei comuni di San Colombano al Lambro, Badia Pavese i Miradolo Terme, Chignolo Po è situata a 18 km al Sud-Ovest di Lodi la più grande città nelle vicinanze.

Situata a 68 metri d'altitudine, il comune di Chignolo Po ha le seguenti coordinate geografiche 45° 8' 57" Nord, 9° 28' 58" Est.

ASTE
GIUDIZIARIE

Caratteristiche zone limitrofe:

Badia Pavese, Calendasco (PC), Miradolo Terme, Monticelli Pavese, Orio Litta (LO), Rottofreno (PC), San Colombano al Lambro (MI), Santa Cristina e Bissone.

Principali collegamenti pubblici (Km):

Indicazioni per ROSATE dai principali luoghi con i mezzi pubblici

- LINEE BUS
- STAZIONE FERROVIARIA DI CHIGNOLO PO (vicina alla zona oggetto di esecuzione)

ASTE
GIUDIZIARIE

Servizi offerti dalla zona: I servizi principali sono presenti nel comune di CHIGNOLO PO.

Presenti le scuole di diverso grado- ISTITUTO COMPRENSIVO DI CHIGNOLO PO.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo gli immobili sono risultati in stato di abbandono e non occupati.

L'accesso NON è avvenuto grazie all'ausilio di Forze dell'Ordine e Ivg in quanto area aperta, solo chiusa in parte da datata recinzione di cantiere. Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle entrate per la richiesta di contratti di locazione, NON risultano locazioni attive con contratto registrato.

ASTE
GIUDIZIARIE

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**

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Convenzione edilizia con atto notarile pubblico stipulato dal Notaio STUCCHI LORENZO con studio in Lodi, del 14.03. 2008 n.rep.167506/5864, trascrizione reg.gen. 7953 reg.part. 4540 presentazione n.91 del 11.04.2008, con cui

(Atto del 14/03/2008 Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Sede LODI (LO) Repertorio n. 167506 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 4541.1/2008 Reparto PI di PAVIA in atti dal 11/04/2008).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni:

L'analisi della certificazione ipotecaria rilasciata all'A.T.S.P.D. ha evidenziato le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni a carico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a ministero Notaio in Lodi dott. Stucchi Lorenzo il giorno 23 gennaio 2008, rep. n. 166733, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 30 gennaio 2008 reg. gen. n. 2085 reg. part. n. 503, in favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede in Parma - codice fiscale 02113530345 - e nei confronti della società [redacted] - (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), totale di €.3.000.000,00 (capitale di €.2.000.000,00);

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Lodi il giorno 18 maggio 2011, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 28 giugno 2011 Reg. gen. n. 11696 Reg. part. n. 2365 in favore di [redacted] con sede in Monza - codice fiscale [redacted] - e nei confronti della società [redacted]

[REDACTED] - (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà) totale di €.179.000,00 (capitale di €.150.489,93);

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Ferrara il giorno 01 settembre 2011, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 24 novembre 2011 Reg. gen. n. 20172 Reg. part. n. 4042, in favore di [REDACTED] con sede in Ferrara - codice fiscale [REDACTED] - e nei confronti della società [REDACTED]

[REDACTED] - (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), totale di €.45.000,00 (capitale di €.32.050,61). A margine si rileva annotamento di cessione di ipoteca a ministero Notaio in Bologna dott. Costa Fiammetta il giorno 15 maggio 2019, rep. n. 17675, debitamente annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 24 maggio 2019 Reg. gen. n. 8810 Reg. part. n. 1529, con il quale la de4 scritta ipoteca è stata ceduta alla società DE MOFIN SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in Bologna - codice fiscale 02947391203 -;

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dal Tribunale di Pavia il giorno 22 novembre 2023, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 18 dicembre 2023 Reg. gen. n. 23444 Reg. part. n. 16280 in favore di [REDACTED] con sede in Milano - codice fiscale [REDACTED] - e nei confronti della società [REDACTED]

[REDACTED] - (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà);

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altri oneri: **nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

I terreni risultano far parte di una zona del comune di CHIGNOLO PO in cui precedentemente era stato presentato all'Agenzia del

Territorio FRAZIONAMENTO del 30/05/2007 Pratica n. PV0256746 in atti dal 30/05/2007 (n. 256746.1/2007), FRAZIONAMENTO del 28/02/2008 Pratica n. PV0012446 in atti dal 28/02/2008 (n. 12446.1/2008)

Successivamente era stata stipulata convenzione edilizia con atto notarile pubblico stipulato dal Notaio STUCCHI LORENZO con studio in Lodi, del 14.03. 2008 n.rep.167506/5864, trascrizione reg.gen. 7953 reg.part. 4540 presentazione n.91 del 11.04.2008, con cui

cede al COMUNE DI CHIGNOLO PO c.fisc. 00439130188 (Atto del 14/03/2008 Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Sede LODI (LO) Repertorio n. 167506 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 4541.1/2008 Reparto PI di PAVIA in atti dal 11/04/2008).

La convenzione prevedeva che la lottizzazione avrebbe dovuto procedere a propria cura e spese, agli allacciamenti ai pubblici servizi (OPERE DI URBANIZZAZIONE), oltre all'avvenuta cessione di aree. A Garanzia era stata presentata fideiussione bancaria.

Agli atti del comune di CHIGNOLO è stata reperita tale convenzione, comprese le pratiche edilizie che hanno legittimato l'inizio lavori per la costruzione delle strutture presente sui lotti oggetto di pignoramento.

È stata eseguita richiesta di accesso atti presso il comune di CHIGNOLO PO in data 28.02.2024 prot. 1668, a seguito di solleciti l'ente ha fatto prendere visione della documentazione sopra descritta.

Precisamente risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- P.N° 7/2008 del 19.07.2007 prot. 3287 (PIANO DI LOTTIZZAZIONE)
- RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N.7 DEL 18.04.2008 PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "IL CASTELLO"
- DIA 1701/2008 del 23.04.2008 PROT. 1701 (OPERE DI URBANIZZAZIONE)

I riferimenti riportati sono stati anche rintracciati in altra documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, e altri enti.

I titoli edilizi sopra descritti non risulterebbero più attivi in

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

quanto scaduti (avrebbero avuto validità di tre anni dalla presentazione).

Si evidenziano qui di seguito le criticità rilevate con la conseguente valutazione di demolizione delle strutture rilevate sui lotti pignorati.

- lo stato delle strutture al rustico non completate al momento della costruzione (manca per esempio della copertura e di altre parti), risulta abbandonata e ammalorata;
- Le strutture non essendo mai state terminate, non sono mai state accatastate (nemmeno come immobile in corso di costruzione - categoria F), e di conseguenza non hanno agibilità;
- l'eventuale titolo edilizio scaduto e la conseguente ripresentazione di nuovo titolo edilizio per il completamento degli immobili comporterebbero verifiche a livello strutturale, impiantistico e energetico con le norme attuali. Le vecchie strutture presenti, anche se non fossero state compromesse dall'abbandono, potrebbero quindi non essere verificate con le normative vigenti;
- le strutture portanti sono evidentemente ammalorate e compromesse dall'esposizione al maltempo, non essendo soprattutto presente una copertura fissando gli immobili stati abbandonati in corso di costruzione, risultano con strutture portanti e ferri esposti alle acque piovane e di conseguenza, non più facilmente collaudabili perché compromesse.

Si precisa quindi, visto quanto sopra:

Si ritiene di procedere con una valutazione che tenga conto della demolizione delle strutture presenti, non completate e non accatastate:

Regolarizzazione edilizia-urbanistica:

Lo stato di fatto dell'immobile non risulta conforme in quanto eventuale titolo edilizio risulterebbe scaduto e presso l'agenzia del Territorio non risulta accatastamento di immobile in corso di costruzione - CATEGORIA F.

VISTO LO STATO DELLE STRUTTURE SI CONSIDERA LA DEMOLIZIONE.

Costo oblazione: -

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Costo professionista: -

Costo impresa esecutrice per eventuale ripristino dei luoghi:

- DEMOLIZIONE STRUTTURE INIZIATE E NON UTILIMATE
- PULIZIA AREA

TOTALE 150.000,00€

Riferito limitatamente a corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto dell'immobile non risulta conforme con la mappa catastale presente presso l'Agenzia del territorio in quanto risultano esserci difformità. Sono presenti strutture al rustico non terminate e non accatastate- nemmeno come immobile in corso di costruzione - CATEGORIA F.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

VISTO LO STATO DELLE STRUTTURE SI CONSIDERA LA DEMOLIZIONE, che porterebbe alla regolarizzazione catastale senza pratiche. La mappa catastale non prevede infatti la presenza di immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Regolarizzazione:

Costo oblazione: -

Costo professionista: -

Costo impresa esecutrice per eventuale ripristino dei luoghi:
quantificata precedentemente

Riferito limitatamente a corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalle indagini effettuate non risulta esserci amministratore di condominio essendo gli immobili pignorati terreni con la presenza di strutture al rustico non completate. (non si allega quindi regolamento di condominio)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Spese ordinarie annue di gestione immobile: -

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Cause in corso:

Atti ablativi:

Riferito limitatamente a corpo unico.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:STATO DI POSSESSO DEL BENE: QUADRO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Gli immobili sopra descritti figurano in piena proprietà alla società [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

*In parte con atto di acquisto a ministero Notaio in Lodi dott. Stucchi Lorenzo il giorno 23 gennaio 2008, rep. n. 166731, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 30 gennaio 2008 Reg. gen. n. 2084 Reg. part. n. 1143, dalla [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Torino - codice fi scale [REDACTED]. Alla già menzionata società quanto alienato era pervenuto in virtù di fusione di società per incorporazione a ministero Notaio in Torino dott. Palea Matilde il giorno 18 luglio 2007, rep. n. 7121, debitamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 01 agosto 2007 Reg. gen. n. 19182 Reg. part. n. 11015 dalla società [REDACTED] con sede in Torino - codice fiscale [REDACTED].

Alla già menzionata società quanto d'interesse era pervenuto con atto di acquisto a ministero Notaio in Pavia dott. Bianchi Alessandro il giorno 24 novembre 2004 rep. n. 54904, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 07 dicembre 2004 Reg. gen. n. 24409 Reg. part. n. 14540, cui ha fatto seguito atto di rettifica al titolo a ministero Notaio in Pavia dott. Bianchi Alessandro il giorno 04 luglio 2005, rep. n. 56123, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 19 luglio 2005 Reg. gen. n. 15118 Reg. part. n. 6 8509, dalla società [REDACTED] con sede in Torino - codice fiscale [REDACTED].

Alla già menzionata società l'originaria particella era pervenuta con atto di acquisto a ministero Notaio in Torino dott. Marocco Antonio Maria il giorno 25 marzo 2002, rep n. 139095, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 03 aprile 2002 Reg. gen. n. 6242 Reg. part. n. 4576 dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED]

parte con atto di compravendita a ministero Notaio in Lodi dott. Stucchi Lorenzo il giorno 06 giugno 2007, rep. n. 163843, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 06 luglio 2007 Reg. gen. n. 16474 Reg. part. n. 9335 dalla signora

Alla già menzionata signora quanto alienato era pervenuto con atto di acquisto a ministero Notaio in Pavia dott. Marchetti Marco il giorno 03 ottobre 1989, rep. n. 13426, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il giorno 17 ottobre 1988 Reg. gen. n. 10416 Reg. part. n. 7966 dalla società con sede in Chignolo Po codice fiscale

Stato di possesso: All'atto del sopralluogo l'immobile NON è risultato OCCUPATO dal debitore in quanto trattasi di terreni abbandonati con strutture al rustico anch'esse in abbandono.

7. PRATICHE EDILIZIE:

È stata eseguita richiesta di accesso atti in data 28.02.2024 prot. 1668 per reperimento documentazione presso il comune di CHIGNOLO PO e lo stesso ente, dopo numerosi solleciti ha prodotto quanto richiesto.

Sono state reperite quindi le informazioni riportate nella presente relazione da altri documenti reperiti presso altri enti.

- CONVENZIONE EDILIZIA Atto del 14/03/2008 Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Sede LODI (LO) Repertorio n. 167506 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 4541.1/2008 Reparto PI di PAVIA in atti dal 11/04/2008).
- P. N° 7/2008 del 19.07.2007 prot. 3287 (PIANO DI LOTTIZZAZIONE)
- RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N.7 DEL 18.04.2008 PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "IL CASTELLO"
- DIA 1701/2008 del 23.04.2008 PROT. 1701 (OPERE DI URBANIZZAZIONE)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. VARIAZIONI CATASTALI:

- FRAZIONAMENTO del 30/05/2007 Pratica n. PV0256746 in atti
dal 30/05/2007 (n. 256746.1/2007);

- FRAZIONAMENTO del 28/02/2008 Pratica n. PV0012446 in atti
dal 28/02/2008 (n. 12446.1/2008)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FRUSTAGLI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: d10e7dcdab02f73b2dd57c47159ccad



Firmato Da: FRUSTAGLI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d10e7dcdab02f73b2d4d57c47159ccad



DESCRIZIONE TERRENI DI CUI AL PUNTO A

A. TERRENI siti in CHIGNOLO PO (PV), VIA CAMILLO BENSO CONTE DI
CAVOUR n. 84, in ragione di:

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Identificato in Catasto:

* Catasto Terreni del Comune di Chignolo Po Sezione di Chignolo Po
(PV), foglio 12 particella 100, are 09.93;

* Catasto Terreni del Comune di Chignolo Po Sezione di Chignolo Po
(PV), foglio 12 particella 960, are 01.85;

* Catasto Terreni del Comune di Chignolo Po Sezione di Chignolo Po
(PV), foglio 12 particella 1016, are 18.00;

* Catasto Terreni del Comune di Chignolo Po Sezione di Chignolo Po
(PV), foglio 12 particella 1018, are 11.72;

* Catasto Terreni del Comune di Chignolo Po Sezione di Chignolo Po
(PV), foglio 12 particella 1019, are 12.01;

Coerenze dell'immobile, in senso orario:

FOGLIO 12 MAPPALE 100

lato nord: MAPP. 1044 e MAPP.1019; lato est: MAPP.455 e MAPP. 1074 e MAPP.95; lato
sud: MAPP. 101 e MAPP.95; lato ovest: MAPP. 1019 e MAPP.960.

FOGLIO 12 PARTICELLA 960

lato nord: MAPP. 1017 e MAPP.1019; lato est: MAPP.100; lato sud: MAPP. 1017; lato
ovest: MAPP. 101.

FOGLIO 12 PARTICELLA 1016

lato nord: STRADA DELLA STAZIONE; lato est: MAPP.1017; lato sud: MAPP. 1017; lato
ovest: MAPP. 387.

FOGLIO 12 PARTICELLA 1018

lato nord: MAPP. 1017; lato est: MAPP.1017; lato sud: MAPP. 1017 e MAPP.101; lato
ovest: MAPP. 387.

FOGLIO 12 PARTICELLA 1019

lato nord: MAPP. 1017; lato est: MAPP.1044 e 100; lato sud: MAPP. 960; lato ovest:
MAPP. 1017.

Dall'ispezione dei luoghi si precisa che i terreni sono in PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE E RISULTANO ABBANDONATI,

Sono presenti strutture al rustico, anch'esse abbandonate, non terminate e non accatastate.

L'accesso NON è AVVENUTO grazie all'ausilio delle Forze dell'Ordine.

Non sono pervenute alla scrivente le certificazioni di conformità impianti e libretto dell'impianto idro-termosanitari, e libretti di impianto aggiornato in quanto non presenti impianti nelle strutture al rustico.

Al momento del sopralluogo oltre ai terreni abbandonati, si rilevano solo strutture al rustico senza copertura e non terminate, come previsto nel PIANO ATTUATIVO Par6 del PGT del comune di CHIGNOLO PO che si allega.

Dotazioni condominiali:

Gli immobili oggetto di esecuzione non risultano far parte di un condominio in quanto terreni con strutture iniziate e non completate. Non risulta quindi esserci Amministratore condominiale, non esiste quindi targa esterna con indicazioni di AMMINISTRATORE CONDOMINIALE oltre che targa energetica. Non si allega pertanto Regolamento condominiale.

Particolari pregi: immobili in stato di abbandono.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Destinazione	Condizioni
TERRENI					
FG 12 MAPP 100	993 mq	1	993 mq	SEMINATIVO	Stato di abbandono
FG 12 MAPP 960	185 mq	1	185 mq	SEMIN ARBOR	Stato di abbandono
FG 12 MAPP 1016	1800 mq	1	1800 mq	SEMIN ARBOR	Stato di abbandono
FG 12 MAPP 1018	1172 mq	1	1172 mq	SEMIN ARBOR	Stato di abbandono
FG 12 MAPP 1019	1201 mq	1	1201 mq	SEMIN ARBOR	Stato di abbandono
Totale			5.351,00 mq		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**8.1 Criterio di stima**

Si allegano i riferimenti del prezzo €/mq di cessione proposto, rilevazione Prezzi Omi/Camera di Commercio Pavia, sono state analizzate unità oggetto di esecuzione nella stessa zona, con medesima tipologia già presente sul portale delle aste del Tribunale di Pavia

Si applica una riduzione rispetto ai valori riscontrati sulle quotazioni immobiliari per la condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare e per lo stato pessimo in cui si trova l'immobile.

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di: provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Immobili in Pavia e provincia, Rilevazione prezzi OMI, Ufficio Tecnico del Comune, Ufficio Anagrafe/stato civile del comune, archivi Notarile atti del Notaio, Amministrazione condominiale se presente.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
FG 12 MAPP 100	993,00	€ 49.650,00	€ 49.650,00
FG 12 MAPP 960	185,00	€ 152.076,00	€ 9.250,00
FG 12 MAPP 1016	1.800,00	€ 152.076,00	€ 90.000,00
FG 12 MAPP 1018	1.172,00	€ 152.076,00	€ 58.600,00
FG 12 MAPP 1019	1.201,00	€ 152.076,00	€ 60.050,00
Totale			€ 267.550,00

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale;

La valutazione più bassa rispetto alle quotazioni è data dal contesto e dallo stato di manutenzione.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**A. TERRENI**

Totale-----
€ 267.550,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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	€ 40.132,00
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/o opere edili:	€ 150.000,00
Spese condominiali in sospeso.	-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a €77.418,00 (Euro SETTANTASETTEMILAQUATTROCENTODICIOTTO/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cigognola, 20.07.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il perito estimatore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Barbara Frustagli

Timbro e firma

Il sottoscritto perito estimatore, ing. Barbara Frustagli, ha eseguito la perizia di stima dell'immobile in oggetto, in conformità con le norme tecniche di stima degli immobili, e ha redatto il presente rapporto di stima, che costituisce l'oggetto della presente perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PAVIA
DOTT. INGEGNERE
BARBARA FRUSTAGLI
LAUREA SPECIALISTICA IN INGEGNERIA
SETTORE A CURARE ED AMMINISTRARE
ANNO DI ISCRIZIONE: 2019
N° 2802

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati in copia:

- Perizia con rilievo fotografico
- Incarico e quesito

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Documentazione richiesta dal perito:

- Richiesta/Rilascio certificato di residenza e stato di famiglia
- Richiesta all'ufficio Tecnico del comune visura/copia pratiche edilizie
- Atto di provenienza
- Richiesta/risposta contratti locazione attivi

ASTE
GIUDIZIARIE®

26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Posizione condominiale + regolamento di condominio
- Estratto di mappa
- Visure aggiornate
- Schede catastali attuali

ASTE
GIUDIZIARIE

Firmato Da: FRUSTAGLI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d10e7dcdab02f73b2dd657c47159ccad

