

Esecuzione Forzata n. 471/2022

Promossa da: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

promossa da:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 0471/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Erminio Rizzi
Custode Giudiziario
I.V.G. di Vigevano

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Geom. Claudio Leoni
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia al n. 2654
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n. 112
C.F. LNECLD59E06G388R - P.IVA 00998750186

con studio in Pavia via Ludovico il Moro n. 34

telefono 0382 / 463871

e-mail: leoniclaudio.geom@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. E. Rizzi
Perito Geom. Claudio Leoni
Pagina 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Beni in Stradella – (prov. Pavia) -
Località Solinga
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A: Piena Proprietà della quota di 1000/1000 relativamente ad immobili costituenti azienda agricola volta alla coltivazione delle uve, trasformazione e produzione vini nonché all'attività di agriturismo. Detti immobili, come meglio successivamente specificato consistono in: n. 1 abitazione titolare al piano terra; n. 2 bilocali adiacenti al piano terra e primo; n. 1 locale "degustazione" con cucina al piano terra e soppalco con ripostiglio al piano primo; locali per lavorazione delle uve, invecchiamento, stoccaggio e imbottigliamento, oltre ad altro locale magazzino al piano seminterrato. Al piano terra l'immobile, sui lati sud ed ovest, è dotato di ampia balconata e terrazzo con vista su vallata di indiscusso pregio.

Vigneti e terreni agricoli raggruppati in corpo unico come successivamente descritti

Il fabbricato, di recente costruzione, è posto su due piani fuori terra ed un piano interrato.

L'accesso pedonale avviene dalla pubblica via indi area cortilizia di ampi spazi di manovra; area cortilizia delimitata da piante di ulivo di pregio.

Ubicazione: Comune di Stradella (PV) – località Solinga 15.

Trattasi di fabbricato di recente ricostruzione (anni 2005/2006 circa) posto nella località Solinga Comune di Stradella in posizione collinare su cresta di collina con ampia veduta panoramica e terreni di proprietà confinanti.

Tipologia costruttiva di fabbricato: struttura prevalente in c.a., tamponamenti in muratura; solai in lastre di cls precompresso; copertura in legno con orditura a capriata a vista manto di tegole in coppi. Esternamente la finitura è con intonaco tinteggiato; finiture di buona qualità risalenti all'epoca di costruzione; condizioni generali del fabbricato e parti esterne in buono stato di manutenzione ad eccezione di evidenti cedimenti del marciapiede perimetrale (lato Nord) dovuti ad una non corretta realizzazione del tratto di fognatura privato con conseguenti smottamenti del terreno.

Fabbricato non dotato di ascensore.

NB si precisa che gli immobili, seppure divisi per le loro destinazioni, risultano far parte di unico compendio; nel particolare si distinguono:

- a) Abitazione principale al piano terra composta da ingresso, ampio soggiorno con cucina a vista, tre camere da letto, disimpegno e due servizi igienici; affaccio su porzione di balconata.
- b) Locale degustazione al piano terra e soppalco al piano primo: ampio locale prospiciente la balconata e l'ampio terrazzo; scala interna in metallo rifinita in legno, soppalco con ripostiglio. Locale con camino ed ampia vetrata prospiciente balconata. Disimpegno e servizio igienico per il pubblico; locale adibito a cucina.
- c) N. 2 ampi bilocali posti su due piani (piano terra e piano primo) con scala interna. Ciascuno risulta composto da un locale soggiorno con angolo cottura, bagno e antibagno al piano terra e soppalco, con vista sul soggiorno, al piano primo quale zona da letto.
- d) Locali per la vinificazione, invecchiamento vini, deposito / stoccaggio prodotti finiti, imbottigliamento al piano interrato, oltre piccolo servizio igienico ed a portico esterno.
- e) Locale deposito mezzi agricoli / laboratorio con altro portico al piano interrato.
- f) Compendio terreni agricoli in parte vincolati alla costruzione del fabbricato; destinazione dei terreni in parte a vigneto ed in parte a bosco, come successivamente verrà precisato.

Si riportano indicativamente le superfici rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura (superfici al lordo dei muri):

Superficie lorda dei locali di abitazione, bilocali e degustazione (PT/P1) mq. 370 c.a.

Superficie lorda dei locali prettamente dedicati all'attività agricola (PS1) mq. 420 c.a.

Terrazza e balconata al PT mq. 165 c.a.

Porticati al PS1 mq. 99 c.a.

Terreni agricoli vigneti (sup. catastale) ha 02.75.25 c.a. corrispondenti a PM 42,08 c.a.

Terreni agricoli bosco (sup. catastale) ha 00.84.57 c.a. corrispondenti a PM 12,93 c.a.

Terreni F.U. (sup. catastale) mq. 331

Superfici nette locali abitazione e degustazione PT e P1 mq. 294 c.a.

Superfici nette locali per attività prettamente agricola PS1 mq. 365 c.a.

Identificazione catastale:

- ditta intestata a: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni
- Comune di Stradella – Catasto Fabbricati
 - Foglio 23 mappale **960** - qat. D/10, Rendita € 6.957,60, Regione Solinga snc, PT-1-S1;

Coerenze in corpo del fabbricato con area cortilizia pertinenziale:

a Nord : strada pubblica

ad Est: mappale 319 di CT (stessa proprietà)

a Sud : mappali 961, 967, 963 e 965 di CT (stessa proprietà)

ad Ovest: mappale 323 di CT (di proprietà di terzi)

Comune di Stradella – Catasto Terreni

- Foglio 23 mappale **312** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 2.965 (Ha 00.29.65) R.D. € 60,49 – R.A. € 29,09
- Foglio 23 mappale **313** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 1.618 (Ha 00.16.18) R.D. € 30,01 – R.A. € 15,88
- Foglio 23 mappale **314** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 3.394 (Ha 00.33.94) R.D. € 69,24 – R.A. € 33,30
- Foglio 23 mappale **336** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 179 (Ha 00.01.79) R.D. € 3,28 – R.A. € 1,66
- Foglio 23 mappale **595** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 179 (Ha 00.01.79) R.D. € 3,28 – R.A. € 1,66
- Foglio 23 mappale **365** qualità F.U. da accert. superf. mq. 331
- Foglio 23 mappale **366** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 4.218 (Ha 00.42.18) R.D. € 75,68 – R.A. € 38,37
- Foglio 23 mappale **347** qualità Vigneto cl. 3 superf. mq. 649 (Ha 00.06.49) R.D. € 9,72 – R.A. € 5,70
- Foglio 23 mappale **336** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 179 (Ha 00.01.79) R.D. € 3,28 – R.A. € 1,66
- Foglio 23 mappale **351** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 216 (Ha 00.02.16) R.D. € 0,33 – R.A. € 0,08

- Foglio 23 mappale **352** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 178 (Ha 00.01.78) R.D. € 0,28 – R.A. € 0,06
- Foglio 23 mappale **361** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 1.301 (Ha 00.13.01) R.D. € 23,85 – R.A. € 12,09
- Foglio 23 mappale **357** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 264 (Ha 00.02.64) R.D. € 0,41 – R.A. € 0,10
- Foglio 23 mappale **358** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 272 (Ha 00.02.72) R.D. € 0,42 – R.A. € 0,10
- Foglio 23 mappale **359** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 399 (Ha 00.03.99) R.D. € 0,62 – R.A. € 0,14
- Foglio 23 mappale **484** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 407 (Ha 00.04.07) R.D. € 0,63 – R.A. € 0,15
- Foglio 23 mappale **520** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 895 (Ha 00.08.95) R.D. € 18,26 – R.A. € 8,78
- Foglio 23 mappale **519** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 2.036 (Ha 00.20.36) R.D. € 3,15 – R.A. € 0,74
- Foglio 23 mappale **319** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 1.371 (Ha 00.13.71) R.D. € 27,97 – R.A. € 13,45
- Foglio 23 mappale **337** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 664 (Ha 00.06.64) R.D. € 12,17 – R.A. € 6,17
- Foglio 23 mappale **338** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 1.069 (Ha 00.10.69) R.D. € 19,60 – R.A. € 9,94
- Foglio 23 mappale **961** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 4.469 (Ha 00.44.69) R.D. € 6,92 – R.A. € 1,62
- Foglio 23 mappale **963** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 1.571 (Ha 00.15.71) R.D. € 32,05 – R.A. € 15,42
- Foglio 23 mappale **965** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 1.998 (Ha 00.19.98) R.D. € 40,76 – R.A. € 19,61
- Foglio 23 mappale **967** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 2.554 (Ha 00.25.54) R.D. € 52,10 – R.A. € 25,06
- Foglio 23 mappale **339** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 1.027 (Ha 00.10.27) R.D. € 18,83 – R.A. € 9,55

- Foglio 23 mappale **318** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 391 (Ha 00.03.91) R.D. € 7,98 – R.A. € 3,84
- Foglio 23 mappale **363** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 1.303 (Ha 00.13.03) R.D. € 23,89 – R.A. € 12,11
- Foglio 23 mappale **364** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 216 (Ha 00.02.16) R.D. € 0,33 – R.A. € 0,08

Destinazioni Urbanistiche dei Terreni:

- Foglio 23 mappali 312 – 313- 319 – 336 – 595 – 960 – 963 – 965 – 967 : Art. 70 – Tessuto Agricolo “TA”
- Foglio 23 mappali 347 – 351 – 352 – 357 – 358 – 359 – 361 – 364 - 484 : Art. 80 – Ambito Boscato “AB”
- Foglio 23 mappali 314 – 337 – 338 – 339 – 366 – 519 - 520 : in massima parte ricadono negli Art. 70 – Tessuto Agricolo “TA” e in minima parte Art. 80 - Ambito Boscato “AB”
- Foglio 23 mappali 318 - 363 : in minima parte ricadono negli Art. 70 – Tessuto Agricolo “TA” e in massima parte Art. 80 - Ambito Boscato “AB”
- Foglio 23 mappali 365 - 961 : in parte ricadono negli Art. 70 – Tessuto Agricolo “TA” e in parte Art. 80 - Ambito Boscato “AB”

N.B. i mappali del foglio 23 n. 313 – 314 – 318 – 357 – 358 – 520 sono interamente interessati dal vincolo di cui all’Art. 78 – Ambito ricompreso in classe 4 di Fattibilità Geologica (Fattibilità con gravi limitazioni) – “A4G”

i mappali del foglio 23 n. 312 – 319 – 347 – 359 – 361 – 363 – 366 – 484 – 519 – 961 – 967 sono in parte interessati dal vincolo di cui all’Art. 78 – Ambito ricompreso in classe 4 di Fattibilità Geologica (Fattibilità con gravi limitazioni) – “A4G”

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: trattasi di agglomerato abitativo su crinale della collina in zona periferica rispetto al centro del paese di Stradella con presenza di fabbricati prevalentemente residenziali edificati in epoche non omogenee. Zona non servita da negozi e/o attività di primaria necessità (Farmacia, negozi alimentari e altri generi, Municipio, studi medici, ecc.)

Il Paese di Stradella, riferimento di importanza per l'Oltrepò Pavese, è dotato di sufficienti strutture per servizi di carattere sociale/civile/religioso; risulta essere un importante punto di riferimento locale per attività agricole, legate principalmente alla lavorazione e trasformazione delle uve, e attività imprenditoriali di varia natura.

L'immobile oggetto della presente è sito su crinale con importante e pregevole affaccio verso la vallata; non è prospiciente a viabilità primaria e quindi risulta essere in località di transito per soli residenti e/o avventori dell'agriturismo.

Parcheggi esterni adiacenti scarsi.

Il Comune di Stradella si trova su collegamento stradale con il capoluogo Pavia attraverso la ex SS 617 da cui dista circa 20 km; da Milano da cui dista circa 65 km.

Per quanto riguarda la possibilità di collegamenti pubblici, sono presenti collegamenti ferroviari di importanza trovandosi su tratta di interscambio con la vicina Voghera; a breve distanza è presente il casello autostradale TO-PC e relative diramazioni e collegamenti.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta alla data del sopralluogo giuridicamente libero da persone e/o cose in quanto occupato dal soggetto esecutato e proprio nucleo familiare

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 e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico : I mappali del Foglio 23 Comune di Stradella nn.

320 – 594 – 321 – 322 – **336 – 595 – 357 – 358 – 359 – 484 – 519 – 520 – 318** (in

grassetto quelli facenti parte del presente procedimento) sono stati dichiarati asserviti

e vincolati a favore della costruzione con atto Notaio Paolo Tonalini del 04/04/05

Trascritto a Voghera il 19/04/05 n. 2093/3201.

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

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

4.2.1 Iscrizioni

4.2.1.1 Iscrizione volontaria derivante da atto di concessione di mutuo a favore di ~~Banca Popolare di Milano srl~~ con sede a Milano, a firma del Notaio Paolo Tonalini in data 22/07/05 rep. 73141/23129

iscritta a Voghera in data 26/07/05 n. 6967/1556

Importo capitale € 300.000,00

Importo complessivo € 600.000,00

Durata anni 27

Soggetti contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà

- Beni: Catasto Terreni – Comune Stradella fg. 23 mapp. 339; 318; 363; 364; 365; 366; 519; 520; 347; 351; 352; 361; 321; 336; 594; 595; 320; 357; 358; 359; 484; 322; 312; 313; 314; 337; 338.

4.2.1.2 Iscrizione volontaria derivante da atto di concessione di mutuo a favore di ~~Banca Popolare di Milano srl~~ con sede a Milano, a firma del Notaio Paolo Tonalini in data 02/02/07 rep. 73789/23611

iscritta a Voghera in data 09/02/07 n. 1319/224

Importo capitale € 200.000,00

Importo complessivo € 400.000,00

Durata anni 28

Soggetti contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Stradella fg. 23 mapp. 960
- Beni: Catasto Terreni – Comune Stradella fg. 23 mapp. 339; 318; 363; 364; 365; 366; 519; 520; 347; 351; 352; 361; 963; 336; 967; 595; 961; 357; 358; 359; 484; 965; 312; 313; 314; 337; 338 e 319.

4.2.1.3 Iscrizione volontaria derivante da atto di concessione di mutuo a favore di ~~Banca Popolare di Milano srl~~ con sede a Milano, a firma del Notaio Paolo Tonalini in data 04/06/09 rep. 14274/5858

iscritta a Voghera in data 10/06/09 n. 4226/711

Importo capitale € 40.000,00

Importo complessivo € 80.000,00

Durata anni 30

Soggetti contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Stradella fg. 23 mapp.
- Beni: Catasto Terreni – Comune Stradella fg. 23 mapp. 339; 318; 363; 364; 365; 366; 519; 520; 347; 351; 352; 361; 963; 336; 967; 595; 961; 357; 358; 359; 484; 965; 312; 313; 314; 337; 338 e 319.

4.2.2 Trascrizioni

4.2.2.1 Atto Giudiziario Esecutivo del 18/11/22 UNEP Tribunale sede di Pavia rep. N. 7672

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore della Soc. [REDACTED] SVP s.r.l. con sede a Roma

trascritto a Voghera in data 29/12/22 nn. 10155/7763

Soggetti contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota dell'intero della piena proprietà

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Stradella fg. 23 mapp. 960 (CF); 339 – 318 – 363 – 364 – 365 – 366 – 519 – 520 – 347 – 351 – 352 – 361 – 963 – 321 (ora 963) – 336 – 967 – 594 (ora 967) – 595 – 961 – 320 (ora 961) – 357 – 358 – 359 – 484 – 965 – 322 (ora 965) – 312 – 313 – 314 – 337 – 338 – 319 (CT)

4.2.3 Altri oneri: nessuno.

4.3 **Oneri di regolazione Urbanistico – edilizia – catastale:**

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia*: a seguito dalla documentazione rilevata, è stato possibile verificare la presenza di pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto. Il CTU rileva le seguenti pratiche:

- Denuncia di Inizio Attività prot. 2872 del 08/03/04 prat. n. 49/04 e successivo "Ordine a non effettuare l'intervento" emesso dal Comune di Stradella in data 26/03/04 prot. 3911.
- Domanda di Permesso di Costruire prot. 13144 del 18/10/04 prat. 23/04 e successivo diniego emesso dal Comune di Stradella del 24/01/05 prot. 1047.
- Denuncia di Inizio Attività prot. 3109 del 09/03/05 n. 57/05
- Denuncia di Inizio Attività prot. 6691 del 25/05/05 n. 145
- Denuncia di Inizio Attività prot. 9211 del 18/07/05 n. 208 (variante)
- Denuncia di Inizio Attività prot. 46 del 02/01/07 n. 2
- Richiesta Certificato di Agibilità del 09/02/07

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dal CTU, vista la documentazione agli atti del Comune e confrontata con lo stato di fatto, risulta possibile verificare la conformità ad eccezione di quanto segue: a) al PSI nel locale denominato "deposito attrezzi agricoli" è indicato nel progetto un piccolo ripostiglio che, alla data del sopralluogo, non risultava realizzato.

- 4.3.2 *Conformità catastale:* la rappresentazione della scheda catastale rilevata in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione, confrontata con lo stato di fatto risulta sostanzialmente corretta ad eccezione di alcune imprecisioni come:
- Piano Terra il locale denominato "ufficio" in realtà è "cucina"; l'andamento della scala da PT al soppalco presenta alcune difformità; non risulta rappresentato il terrazzo adiacente al portico
 - Piano Seminterrato nel locale "deposito attrezzi agricoli" è indicato un piccolo ripostiglio; in occasione del sopralluogo tale ripostiglio non era presente

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

- 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile oggetto della presente non fa parte di un condominio costituito
- 5.2 Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: vedi punto 5.1
- 5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedi punto 5.1
- 5.4 Altre Cause in corso in capo all'immobile: non reperite altre procedure a carico

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuale proprietà e copertura del ventennio:**

6.1.1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
 [REDACTED] per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni a
 seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Tonalini del 28/05/04
 rep. 71990/22695 trascritto a Voghera il 08/06/04 nn. 5195/3641, dove il bene
 di cui il mapp. 322 (ora 965) del fg. 23 veniva acquistato dai Sigg. [REDACTED]
 [REDACTED].

6.1.2 [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
 e [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
 [REDACTED] proprietari a seguito di successione in morte di [REDACTED] nato a
 [REDACTED] il [REDACTED] deceduto a Stradella il [REDACTED] con successione
 registrata al n. 59 vol. 217 e trascritta a il 26/11/91 n. 6910/5379 e accettazione
 tacita di eredità trascritta a Voghera il 27/01/23 n. 556/459.

6.2.1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
 [REDACTED] per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni a
 seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Tonalini del 28/05/04
 rep. 71990/22695 trascritto a Voghera il 08/06/04 nn. 5193/3639, dove i beni
 di cui i mapp. 321 (ora 963) - 336 - 595 - 594 (ora 967) del fg. 23 venivano
 acquistati dai Sigg. [REDACTED].

6.2.2 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] e
 [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno acquistavano detti beni a seguito
 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Tonalini del 12/12/84 rep.
 23253 trascritto a Voghera il 20/12/84 nn. 5499/6850.

6.3.1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
 [REDACTED] per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni a
 seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Tonalini del 28/05/04
 rep. 71990/22695 trascritto a Voghera il 08/06/04 nn. 5194/3640, dove i beni
 di cui i mapp. 357 - 358 - 359 - 484 - 961 del fg. 23 venivano acquistati dal

Sig. Covini Celeste.

6.3.2 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] proprietario a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio
Gregorio Rossi del 23/06/81 rep. 78874/12258 trascritto a Voghera il 10/07/81
n. 3842/4547

6.4.1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni a
seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Tonalini del 09/03/01
rep. 63139 trascritto a Voghera il 20/03/01 nn. 1297/1821 relativamente ai beni
di cui i mapp. 363 – 364 - 318

6.5.1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni a
seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Tonalini del 03/03/98
rep. 53559 trascritto a Voghera il 27/03/98 nn. 1341/1761 relativamente ai beni
di cui i mapp. 312 – 313 - 314

6.6.1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni a
seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Tonalini del 30/06/06
rep. 73584 trascritto a Voghera il 20/07/06 nn. 4592/6741, dove il bene di cui il
mapp. 319 del fg. 23 veniva acquistato [REDACTED]

6.6.2 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di atto di compravendita della nuda proprietà a rogito
Notaio Angelo Magnani del 10/11/00 rep. 36082 trascritto a Voghera il
22/11/00 n. 6268/8372.

6.6.3 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni a

seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Gregorio Rossi del 04/01/69
rep. 38306 trascritto a Voghera il 03/02/69 n. 544/413

6.7.1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni a
seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Tonalini del 05/04/94
rep. 47035 trascritto a Voghera il 24/04/94 nn. 1961/2512 relativamente ai beni
di cui i mapp. 337 – 338

6.8.1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni a
seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Tonalini del 16/10/00
rep. 60961 trascritto a Voghera il 03/11/00 nn. 5962/7902 relativamente al bene
di cui i mapp. 339

6.9.1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni a
seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Tonalini del 28/06/01
rep. 30 trascritto a Voghera il 10/07/01 nn. 3416/4711 relativamente ai beni
di cui i mapp. 347 – 351 – 352 – 361.

6.10.1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni a
seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Tonalini del 09/03/01
rep. 63139 trascritto a Voghera il 20/03/01 nn. 1296/1820 relativamente ai beni
di cui i mapp. 365 – 366 – 519.

7. PRATICHE EDILIZIE :

- 7.1.1 - Denuncia di Inizio Attività prot. 3109 del 09/03/05 n. 57/05
- 7.1.2 - Denuncia di Inizio Attività prot. 9211 del 18/07/05 (variante)
- 7.1.3 - Denuncia di Inizio Attività prot. 46 del 02/01/07
- 7.1.4 - Richiesta Certificato di Agibilità del 09/02/07

Descrizione immobile del compendio

Fabbricati e Terreni

Piena proprietà delle Unità Immobiliari identificate come segue:

- Comune di Stradella – Catasto Fabbricati

- Foglio 23 mappale **960** - qat. D/10, Rendita € 6.957,60, Regione Solinga snc, PT-1-S1;

- Comune di Stradella – Catasto Terreni

- Foglio 23 mappale **312** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 2.965 (Ha 00.29.65) R.D. € 60,49 – R.A. € 29,09
- Foglio 23 mappale **313** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 1.618 (Ha 00.16.18) R.D. € 30,01 – R.A. € 15,88
- Foglio 23 mappale **314** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 3.394 (Ha 00.33.94) R.D. € 69,24 – R.A. € 33,30
- Foglio 23 mappale **336** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 179 (Ha 00.01.79) R.D. € 3,28 – R.A. € 1,66
- Foglio 23 mappale **595** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 179 (Ha 00.01.79) R.D. € 3,28 – R.A. € 1,66
- Foglio 23 mappale **365** qualità F.U. da accert. superf. mq. 331
- Foglio 23 mappale **366** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 4.218 (Ha 00.42.18) R.D. € 75,68 – R.A. € 38,37
- Foglio 23 mappale **347** qualità Vigneto cl. 3 superf. mq. 649 (Ha 00.06.49) R.D. € 9,72 – R.A. € 5,70
- Foglio 23 mappale **336** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 179 (Ha 00.01.79) R.D. € 3,28 – R.A. € 1,66
- Foglio 23 mappale **351** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 216 (Ha 00.02.16) R.D. € 0,33 – R.A. € 0,08
- Foglio 23 mappale **352** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 178 (Ha 00.01.78) R.D. € 0,28 – R.A. € 0,06
- Foglio 23 mappale **361** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 1.301 (Ha 00.13.01) R.D. € 23,85 – R.A. € 12,09

- Foglio 23 mappale **357** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 264 (Ha 00.02.64) R.D. € 0,41 – R.A. € 0,10
- Foglio 23 mappale **358** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 272 (Ha 00.02.72) R.D. € 0,42 – R.A. € 0,10
- Foglio 23 mappale **359** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 399 (Ha 00.03.99) R.D. € 0,62 – R.A. € 0,14
- Foglio 23 mappale **484** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 407 (Ha 00.04.07) R.D. € 0,63 – R.A. € 0,15
- Foglio 23 mappale **520** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 895 (Ha 00.08.95) R.D. € 18,26 – R.A. € 8,78
- Foglio 23 mappale **519** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 2.036 (Ha 00.20.36) R.D. € 3,15 – R.A. € 0,74
- Foglio 23 mappale **319** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 1.371 (Ha 00.13.71) R.D. € 27,97 – R.A. € 13,45
- Foglio 23 mappale **337** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 664 (Ha 00.06.64) R.D. € 12,17 – R.A. € 6,17
- Foglio 23 mappale **338** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 1.069 (Ha 00.10.69) R.D. € 19,60 – R.A. € 9,94
- Foglio 23 mappale **961** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 4.469 (Ha 00.44.69) R.D. € 6,92 – R.A. € 1,62
- Foglio 23 mappale **963** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 1.571 (Ha 00.15.71) R.D. € 32,05 – R.A. € 15,42
- Foglio 23 mappale **965** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 1.998 (Ha 00.19.98) R.D. € 40,76 – R.A. € 19,61
- Foglio 23 mappale **967** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 2.554 (Ha 00.25.54) R.D. € 52,10 – R.A. € 25,06
- Foglio 23 mappale **339** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 1.027 (Ha 00.10.27) R.D. € 18,83 – R.A. € 9,55
- Foglio 23 mappale **318** qualità Vigneto cl. 1 superf. mq. 391 (Ha 00.03.91) R.D. € 7,98 – R.A. € 3,84
- Foglio 23 mappale **363** qualità Vigneto cl. 2 superf. mq. 1.303 (Ha 00.13.03) R.D. € 23,89 – R.A. € 12,11

• Foglio 23 mappale **364** qualità Bosco misto cl. U superf. mq. 216 (Ha 00.02.16) R.D.
€ 0,33 – R.A. € 0,08

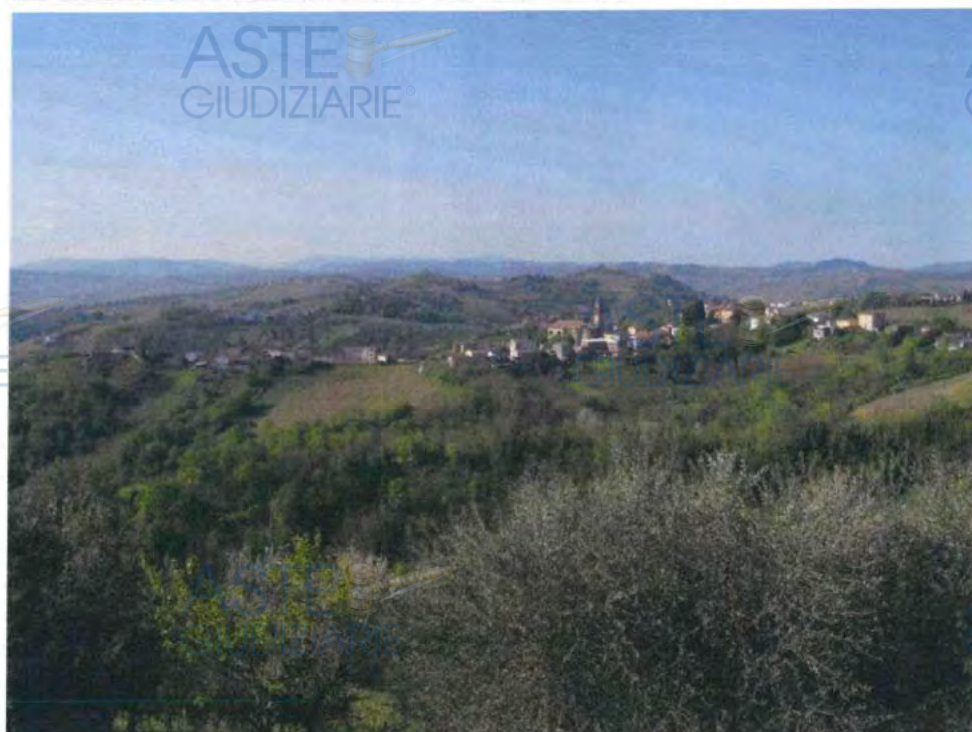
Trattasi di complesso aziendale agricolo condotto in forma diretta dallo stesso proprietario; complesso costituito da un fabbricato aziendale con locali a varia destinazione posto su due piani fuori terra ed un piano interrato e terreni agricoli con prevalenti destinazioni a vigneto e parte a bosco.

Il complesso si viene a trovare sulle prime colline del Comune di Stradella in frazione Solinga con ottima esposizione trovandosi sul versante collinare esposto a Sud.

Fabbricato con accesso pedonale dalla Strada vicinale Solinga al civico 15; terreni con accesso dalla stessa azienda agricola.

L'immobile, pur trattandosi di recente costruzione e riscontrando una buona conduzione nel particolare della manutenzione, presenta alcune problematiche di rilievo che, visionate nel corso del sopralluogo, si sintetizzano come segue:

- Cedimento esterno della condotta fognaria che ha creato conseguente cedimento del terreno con importante movimento del marciapiede e della porzione di pavimentazione del portico.
- Infiltrazione al piano interrato, derivante con probabilità da quanto descritto al precedente punto, di umidità con ampie colature lungo il muro perimetrale lato Nord.
- Crepe di assestamento particolarmente visibili all'interno dell'abitazione principale.



ASTE
GIUDIZIARIE®

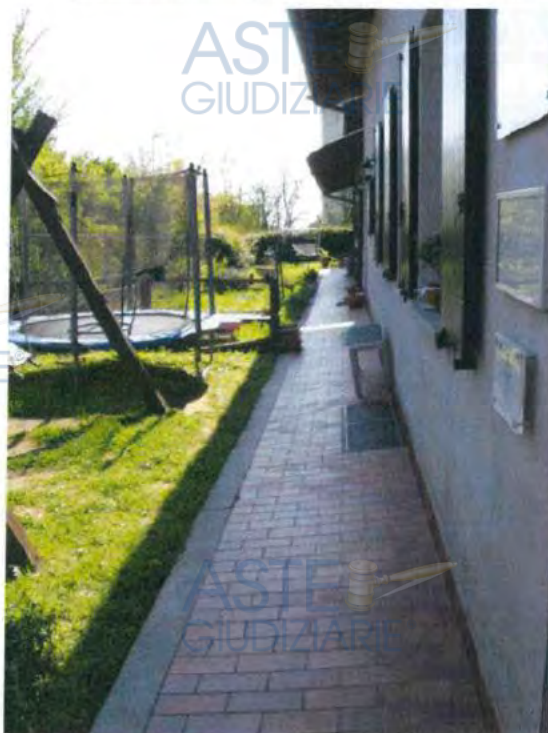
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

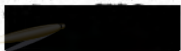
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





L'immobile, suddiviso in porzioni con diversa destinazione viene così descritto:

- 1) **Abitazione principale** al piano terra composta da ingresso, ampio soggiorno con cucina a vista, tre camere da letto, disimpegno e due servizi igienici; affaccio su porzione di balconata.

Le principali finiture sono: - Pavimenti in ceramica monocottura di vari formati su tonalità del cotto; - Rivestimenti bagno ceramica coordinata con pavimentazione; - Rivestimento pareti cucina solo su pareti attrezzate ; - Serramenti esterni in PVC con doppio vetro con persiane e zanzariere; - Serramenti interni porte in legno lavorato, tamburato, cieche; - Sanitari e rubinetterie di primaria marca, serie commerciale colore bianco, miscelatori; Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas posta in cucina; Impianto elettrico presente in canaline sottotraccia, impianto funzionante anche se non vengono fornite le dichiarazioni di conformità.

Da ricerche effettuate non viene rilevata la dotazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Altezza interna: la porzione dell'immobile presenta il tetto in legno a due falde inclinate a vista con h. minima m. 2,60 e h. max m. 4,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





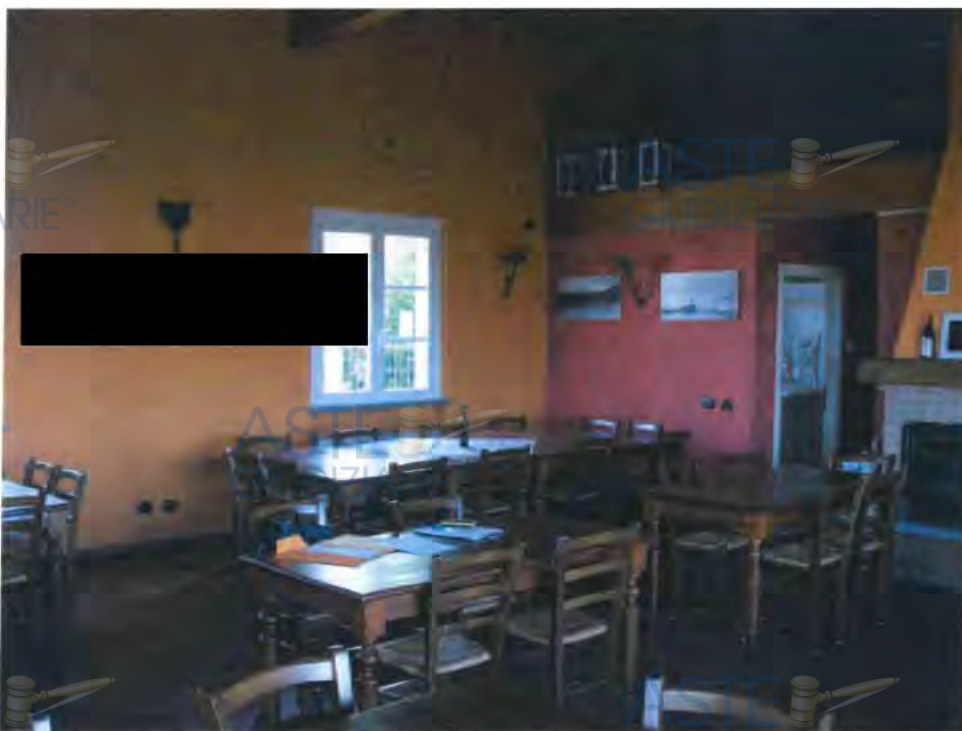
2) Locale degustazione al piano terra con soppalco e ripostiglio al piano primo; balconata e ampio terrazzo. Locale con camino, disimpegno e servizio igienico per il pubblico; locale adibito a cucina.

Le principali finiture sono: - Pavimenti ceramica posa diagonale (soppalco pavimento in legno a listoni); - Rivestimenti bagno per il pubblico in ceramica coordinata a pavimento; - Rivestimento pareti cucina piastrelle in ceramica con decori; - Serramenti esterni in PVC con doppio vetro con persiane e zanzariere, l'ampia vetrata del locale principale risulta essere priva di persiane e zanzariere; - Serramenti interni porte in legno tamburato cieche; - Sanitari e rubinetterie di qualità commerciale colore bianco e rubinetterie tipo miscelatore; Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas posta esternamente sul balcone; nel locale principale si trova un camino funzionante e funzionale al riscaldamento dell'ambiente. Impianto elettrico presente in canaline sottotraccia, impianto funzionante anche se non vengono fornite le dichiarazioni di conformità.

Al piano primo (soppalco) si accede con scala a giorno in metallo rifinita in legno.

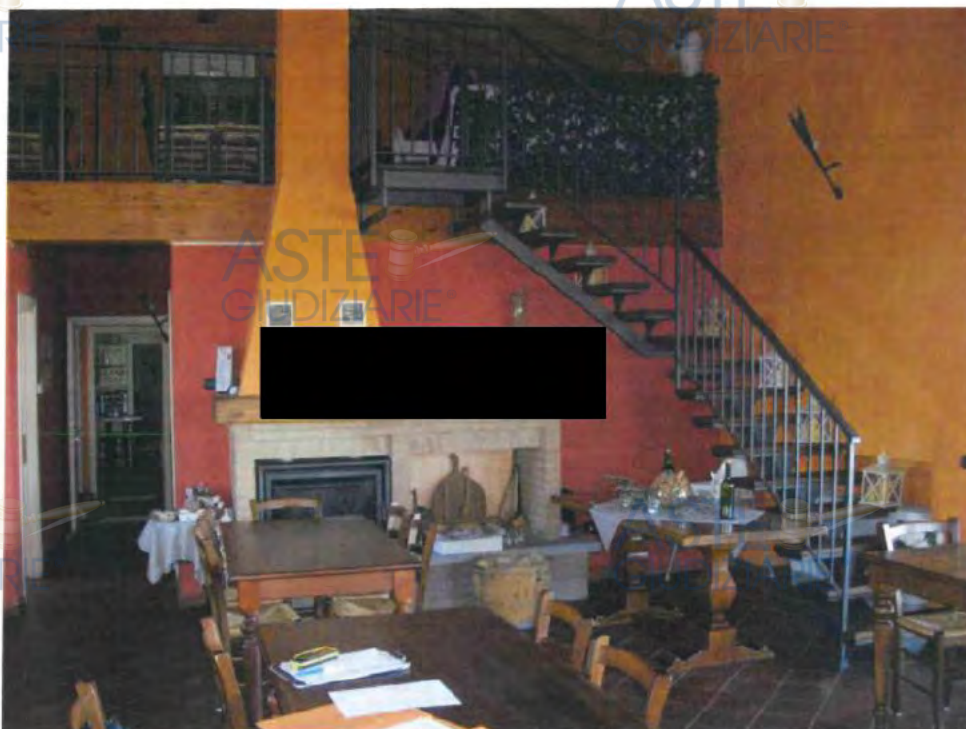
Da ricerche effettuate non viene rilevata la dotazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Altezze interne: la porzione del locale principale presenta anch'esso il tetto in legno a due falde inclinate a vista con h. minima m. 4,35 e h. max m. 5,70; locale utilizzato a cucina e bagno h. m. 2,70











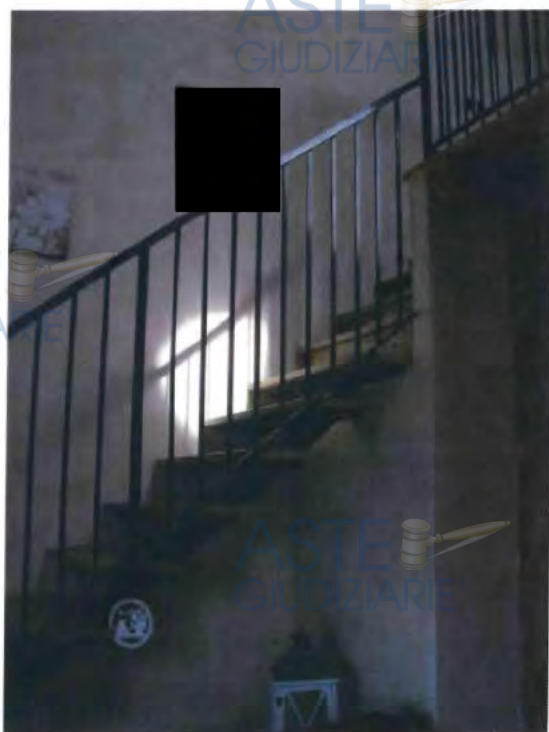


- 3) N. 2 ampi bilocali posti entrambi su due piani (piano terra e piano primo) ciascuno con scala interna. Ogni bilocale risulta composto da un locale soggiorno con angolo cottura, bagno e antibagno al piano terra e soppalco, con vista sul soggiorno, al piano primo zona letto.

Le principali finiture sono: - Pavimenti in ceramica (vari formati); - Rivestimenti bagno ceramica; - Rivestimento parete cottura in ceramica; - Serramenti esterni in PVC con doppio vetro con persiane e zanzariere; - Serramenti interni porte in legno tamburato cieche; - Sanitari e rubinetterie buona qualità commerciale con miscelatori; Impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas posta esternamente sul balcone (unica caldaia a servizio delle due U.I.); Impianto elettrico presente in canaline sottotraccia, impianto funzionante anche se non vengono fornite le dichiarazioni di conformità.

Da ricerche effettuate non viene rilevata la dotazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Altezza interna: la porzione dell'immobile presenta il tetto in legno a due falde inclinate a vista con h. minima m. 5,10 e h. max m. 6,25; i locali al piano terra (posti sotto il soppalco) hanno altezza di m. 2,70.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





- 4) Locali per la lavorazione delle uve, vinificazione, invecchiamento vini, deposito / stoccaggio prodotti finiti, imbottigliamento posti al piano interrato, oltre piccolo servizio igienico ed a portico esterno.

Le principali finiture sono: - Pavimenti in ceramica; - Rivestimento bagno in ceramica; - Serramenti esterni costituiti da portoni ciechi in PVC coibentato; - Sanitari e rubinetterie qualità commerciale colore bianco e miscelatore; Impianto elettrico presente in canaline esterne, impianto funzionante anche se non vengono fornite le dichiarazioni di conformità.

Altezza interna m. 4,20.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



5) Locale deposito mezzi agricoli / laboratorio con altro portico al piano interrato.

Le principali finiture sono: - Pavimenti battuto di cemento; - Serramenti esterni costituiti da portoni ciechi in PVC coibentato; - Impianto elettrico presente in canaline esterne, impianto funzionante anche se non vengono fornite le dichiarazioni di conformità.

Altezza interna m. 4,20.





- 6) Compendio terreni agricoli in parte vincolati alla costruzione del fabbricato; destinazione dei terreni in parte a vigneto ed in parte a bosco. Terreni principalmente raggruppati in compendio unico su vallata a forte pendenza tale da limitare l'uso di macchinari per trattamenti specifici delle uve e richiedendo una raccolta del prodotto esclusivamente a mano.

Dalle destinazioni catastali dei terreni facenti parte del compendio è possibile indicare che la superficie di mq. 27.525 pari a Ha 02.75.25 è destinata a vigneti (da classe 1 a classe 3); la superficie di mq. 8.457 pari a Ha 00.84.57 è destinata a bosco misto (classe U).

Da ricerche svolte si evince che i terreni sono caratterizzati da composizione di marne argillose e sabbiose con minima presenza di lapidei calcarei, tali terreni sono principalmente vocati alla coltivazione di uva a bacca nera per la vinificazione. Sulla maggior porzione dei terreni destinati alla coltivazione dell'uva sono presenti impianti di viti poste a filare con impianti databili tra gli anni 2003 e 2012 e varietà di Croatina, Barbera e Vespolina, oltre a minor porzione di Riesling bianco con impianto risalente al 1975.

E' pure presente, in posizione adiacente al fabbricato, un filare di ulivi da spremitura per una produzione limitata di olio.

Da sopralluogo effettuato in campagna si sono constatate alcune criticità come il diradamento delle piante di alcuni filari dati da interventi fatti a salvaguardia dell'intero impianto in quanto viene riscontrata la presenza della malattia denominata *flavescenza dorata* (ndr) e la necessità di interventi di arricchimento dei terreni di sostanze utili allo sviluppo e crescita della vite.









particolare vista esterna fronte strada

Verificata la consistenza del complesso immobiliare, nonché lo stato d'uso e di manutenzione generale dello stesso sia in relazione alla toponomastica sia in considerazione del mercato di Stradella, è possibile quantificare il seguente giudizio di valutazione:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO :

8.1 Criterio di stima:

La stima dei beni oggetto della presente è avvenuta per comparazione di beni simili per caratteristiche, vetustà, posizione, nonché per confronto con realtà di mercato presenti in Comune di Stradella e nelle zone/frazioni limitrofe; si è quindi provveduto, nella stima del bene, ad effettuare correzioni con applicazioni di coefficienti di valore per la determinazione oggettiva del più probabile valore di mercato in funzione dello stato di fatto in cui si trova il bene oggetto della presente e delle caratteristiche che lo contraddistinguono.

NB si precisa che nella presente valutazione non sono stati considerati, e quindi non sono stati valutati, i frutti pendenti relativamente alle coltivazioni in corso ed alle piantagioni in essere.

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio Tecnico del Comune di Stradella, Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio, valori tabellari di riferimento commerciale ed Osservatorio Immobiliare, organismi di categoria nel settore viti/vinicolo

8.3 Valutazioni delle superfici: N.B. le superfici sono puramente indicative;**l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura**

Immobile	superficie	Valore intero	Valore del diritto
- Abitazione principale PT; bilocali PT/P1 e locali degustazione/cucina/wc PT	mq. 370 c.a.	€ 445.000,00	€ 445.000,00
- Terrazzo e balconata	mq. 165 c.a.	€ 57.500,00	€ 57.500,00
- Locali deposito/lavorazioni/ecc. PS1	mq. 420 c.a.	€ 231.000,00	€ 231.000,00
- Porticato PS1	mq. 99 c.a.	€ 24.500,00	€ 24.500,00
- Fabbricato Urbano	mq. 311 c.a.	€ 900,00	€ 900,00
- Terreni agricoli a vigneto	mq. 27.525	€ 96.900,00	€ 96.900,00
- Terreni agricoli a bosco	mq. 8.457	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Totale		€ 861.800,00	€ 861.800,00

8.4 *Adeguamenti e correzioni della stima:* si applica la riduzione del 15% (circa) dal valore stimato pari ad € 129.300,00 (centoventinovemilatrecento/00)

8.5 *Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente:* Nessuna

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

8.7 *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:* nessuna

8.8 *PGT vigente:* vedasi allegato C.D.U.

8.9 *Amministratore:* non presente

8.10 *Data del sopralluogo:* 19 Aprile 2023

8.11 Prezzo base d'asta dei beni oggetto di stima:

Valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova alla data della perizia: € 861.800,00 (ottocentosessantunomilaottocento/00)

Esecuzione Forzata n. 471/2022

Promossa da: 

Valore al netto della percentuale di abbattimento del 15%: € 732.500,00

(settecentotrentaduemilacinquecento/00)

Pavia li 19 Luglio 2023

Il Perito
Geom. Claudio Leoni

Allegati :

- all. "A" : visura catastale per nominativo
- all. "B" : scheda catastale
- all. "C" : estratto di mappa catastale
- all. "D" : ispezioni Conservatoria RR.II
- all. "E" : copia atto di compravendita
- all. "F" : Certificato Destinazione Urbanistica
- all. "G" : estratti planimetrie pratiche edilizie