



Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 92/2024



PROMOSSA DA

ASTE
GIUDIZIARIE®
rappresentata da



CONTRO



Giudice dell'Esecuzione
Dr. ERMINIO RIZZI



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Lotto B



Perito Estimatore:
Geom. PAOLO MORINI
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 275
Via Codalunga 14, 27050 Torrazza Coste (Pv)
Tel. 038382395 – email p.morini@live.it





ASTE GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI

anticipazioni dei contenuti della relazione di stima

A. - IDENTIFICAZIONE

Lotti di terreno in zona produttiva siti in Comune di San Cipriano Po con accesso da via Tobagi. Parte dei terreni sono perimetriti da recinzione in cui vi è ingresso carraio e pedonale. La superficie complessiva è di circa quattromilanovecentocinquanta metriquadrati.

Il tutto riportato a Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali: Fg 12 particelle 518/521/522/341/342

B. - QUOTA DI PROPRIETÀ PIGNORATA

Quota di 1/1

C. - STATO DI POSSESSO

Giuridicamente libero

D. - REGIME PATRIMONIALE

Acquisto effettuato in stato civile libero

E. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca volontaria iscritta a Voghiera in data 5/05/2006 con presentazione n. 30 ai n.r. 623/1061 per complessivi € _____ (capitale € _____ - durata anni _____ a favore di _____ il con sede in _____ di rep. Notaio F. Tonalini; in forza di atto di mutuo in data 28/04/2006 n. 73478/23370
- ipoteca legale iscritta a Voghiera in data 15/10/2012 con presentazione n. 3 ai n.r. 757/6457, per complessivi € _____ capitale € _____ a favore di _____ il con sede in _____ 1, in forza di atto 10/10/2012 n. 344/7812 di rep.;
- ipoteca legale iscritta a Voghiera in data 22/02/2013 con presentazione n. 1 ai n.r. 113/1106, per complessivi € _____ a favore di _____ con sede in _____ in forza di atto 14/02/2013 n. 491/7913 di rep.;
- pignoramento immobiliare trascritto a Voghiera in data 22/03/2024 ai n.r. 1770/2188, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 26/02/2024 n. 1381 di rep. Tribunale di Pavia a favore di _____.

F. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€ 65'000 (Euro sessantacinquemila)

G. - CRITICITA' VARIE

Regolarizzazione edilizia con rimozione costruzioni di rifiuti e veicoli



RELAZIONE DI STIMA

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotti di terreno in zona produttiva siti in Comune di San Cipriano Po con accesso da via Tobagi. Parte dei terreni sono perimetriti da recinzione in cui vi è ingresso carraio e pedonale. La superficie complessiva è di circa quattromilanovecentocinquanta metriquadrati.

Il tutto riportato a Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 12

particella 518, metri quadri 605, rendita € 7.50
particella 521, metri quadri 375, rendita € 3.78
particella 522, metri quadri 976, rendita € 12.10
particella 341, metri quadri 2655, rendita € 32.91
particella 342, metri quadri 345, rendita € 3.03

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali derivano dal frazionamento delle particelle contenute nell'atto di pignoramento – Si rimanda alle visure allegate.

Coerenze in senso orario da Nord della particella 522 :

Nord: p.la 49
Est: p.la 370
Sud: p.la 393
Ovest: p.la 523

Coerenze in senso orario da Nord della particella 521 :

Nord: p.la 520
Est: p.la 522
Sud: p.la 393
Ovest: p.la 518

Coerenze in senso orario da Nord della particella 518 :

Nord: p.la 517
Est: p.la 521
Sud: p.la 393
Ovest: p.la 167-340-341

Coerenze in senso orario da Nord della particella 341 :

Nord: p.la 340
Est: p.la 518-393-342
Sud: p.la 342-383
Ovest: p.la 346 e 146

Coerenze in senso orario da Nord della particella 342 :

Nord: p.la 341
Est: p.la 374
Sud: p.la 383
Ovest: p.la 341

2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 17/01/2025 gli immobili risultavano occupati da soggetti terzi senza titolo. Giuridicamente liberi.

3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera con i Repertori aggiornati.

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura desunti dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e dalla relazione notarile.

3.2.1 Iscrizioni

- ipoteca volontaria iscritta a Voghiera in data 5/05/2006 con presentazione n. 30 ai n.r. 663/4061, per complessivi € [] (capitale € []) durata anni [] a favore di [] forza di atto di mutuo in data 20/04/2006 []

a cura di Notaio F. Tonalini, a carico di:

- []
- []

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. riferiti agli immobili identificati a catasto terreni al foglio 12 particelle 349-351-353-341-342.

- ipoteca legale iscritta a Voghiera in data 15/10/2012 con presentazione n. 3 ai n.r. 757/6457, per complessivi € [] (capitale € []) a favore di [] forza di []

anno 10/10/2012 n. 344/912 di rep., a carico di []

L'ipoteca grava sulla quota di ½ di proprietà degli immobili oggetto di E.I. riferiti agli immobili identificati a catasto terreni al foglio 12 particelle 341-342-376-378-380-383.

- ipoteca legale iscritta a Voghiera in data 22/02/2013 con presentazione n. 1 ai n.r. 113/1106, per complessivi € [] (capitale € []) a favore di [] in forza di []

anno 14/02/2013 n. 491/913 di rep., a carico di []

L'ipoteca grava sulla quota di ½ di proprietà degli immobili oggetto di E.I. riferiti agli immobili identificati a catasta terreni al foglio 12 particelle 341-342-376-378-380-383.

3.2.2 Pignoramenti

- pignoramento immobiliare trascritto a Voghiera in data 22/03/2024 ai n.r. 1770/2188, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 26/02/2024 n. 1381 di rep. Tribunale di Pavia a favore di []

- []
- []

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. riferiti agli immobili identificati a catasto terreni al foglio 12 particelle 341-342-349-351-353.

4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cose in corso: Nessuna risultante dalle trascrizioni immobiliari.

Servitù: Si rimanda agli atti d'acquisto relativamente ad una servitù di passaggio.

Regolarizzazione edilizia (ved. Cap. 6) con demolizioni, smaltimento di rifiuti e rimozione veicoli.

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla relazione notarile, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

5.1a Titolare Attuale riferito alle particelle 518/521/522

Le unità immobiliari risultano di piena proprietà dei soggetti esecutati per acquisto fattone in data 28/04/2006 n. 73477/23369 di rep. Notaio F. Tonalini trascritto a Voghiera il 5/05/2006 con presentazione n. 29 ai n.r. [] valore dichiarato di € []

60'000. Nell'atto di compravendita sono riportati gli identificativi catastali riferiti alle particelle 349-351-353 del foglio 12.

5.1b Precedenti Proprietari

1) A [] con decreto di trasferimento del Tribunale di Pavia n. 540/2005 di rep. trascritto a Voghiera in data 21/06/2005 con presentazione n. 51 ai n.r. 3543/5509 contro:

- []
- []
- []
- []
- []

Nell'atto sono riportati i seguenti identificativi catastali: foglio 12 particelle 62-63-64.

Ulteriori proprietari oltre il ventennio.

5.2a Titolare Attuale riferito alle particelle 341/342

Le unità immobiliari risultano di piena proprietà dei soggetti esecutati per acquisto fattone in data 5/05/2006 n. 73475/23368 di rep. Notaio F. Tonalini trascritto a Voghiera il 5/05/2006 con presentazione n. 26 ai n.r. 2767/4057, contro:

- []
- []

Valore dichiarato di € 60'000. Nell'atto di compravendita sono riportati gli identificativi catastali riferiti alle

particelle 341 e 342 del foglio 12.

5.2b Precedenti Proprietari (oltre il ventennio).

A [REDACTED] per acquisto fattone in data 16/12/1980 n. 16984/8159 di rep. Notaio F. Tonolini trascritto a Voghera il 9/01/1981 ai n.ri 126/1699.

6. - VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE e CATASTALI

6.1 Pratiche edilizie e amministrative

Dall'ispezione presso l'archivio Comunale non risultano essere state presentate pratiche edilizie sugli immobili oggetto di perizia.

6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

In sede in sopralluogo si sono rilevate:

- la realizzazione di alcune tettoie/depositi con struttura portante mista in legno e ferro o tubolari in ferro;
- la realizzazione di una fossa in calcestruzzo presumibilmente da utilizzarsi per la manutenzione meccanica di autoveicoli;
- la posa di container destinati a deposito;
- alcune superfici sono state pavimentate con un battuto di cemento.

La tettoie/depositi, così come i container, dovranno essere rimossi e smaltiti con un costo stimato discrezionalmente in € 13'000. Potranno invece essere regolarizzata la fossa in calcestruzzo e le pavimentazioni in cemento con apposita pratica di sanatoria il cui complessivo è quantificabile in circa € 3'500 (sanzione ed oneri professionali compresi).

Con prot. 2573 del 9/08/2024 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica che inserisce i terreni in ambito del tessuto urbano consolidato produttivo di completamento (art. 12 N.T.A. del P.D.R.).

6.3 Accerfamento di conformità Catastale:

E' stata perfezionata l'individuazione catastale con tipo di frazionamento prot. 86469 del 16/04/2025.

6.4 Infestazione

Corrispondente all'attuale proprietà riferita ai soggetti eseguiti.

7. - DESCRIZIONE DEI BENI

7.1 Descrizione

I terreni s'inseriscono in una zona semi-periferica, ma completamente urbanizzata nel Comune di San Cipriano Po distante circa seicento metri dal centro cittadino dove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali. Il tessuto urbano è costituito prevalentemente da costruzioni destinate ad attività produttive con fabbricati plurifamiliari realizzati in attuazione di piani risalenti a pochi decenni fa. Il traffico è discretamente limitato e la dotazione di posteggi è più che sufficiente. La stazione ferroviaria più vicina è quella sita nel Comune di Broni che dista circa sei chilometri.

La città di Pavia, capoluogo di Provincia, dista circa trenta chilometri. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e il casello autostradale più vicino è quello di Stradella, sulla A/21 - Torino/Piacenza distante solo tre chilometri.

Il compendio pignorato è costituito di fatto da terreni pianeggianti di una superficie complessiva di 4956 mq, aventi accesso attraverso la via pubblica. Il fondo carribile dei terreni è in parte stato perfezionato con la stesa di ghiaia, ed una porzione dei terreni è perimetrata da recinzione di altra proprietà.

In alcune ambiti vi è il deposito di materiale edile o di rifiuti di diversa natura che dovranno essere smaltiti. Inoltre soggetti terzi utilizzano come parcheggio o rimessaggio di veicoli alcuni ambiti dei terreni. Per questi ultimi vi sarà la possibilità che dovranno essere rimossi ed il costo viene conteggiato in detrazione dalla stima.

7.2 Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie linda dell'immobile, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Identificazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Sup. Commerciale (mq)
Particelle 522-521-518-341-342	4'956	1	4'956

7.3 Caratteristiche (stato di fatto)

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

♦♦♦♦ Ottimo / ♦♦♦ Buono / ♦♦ Discreto / ♦♦ Sufficiente / ♦ Sciarso

➤ Caratteristiche del Fabbricato

Pavimentazione macinato di ghiaia e battuto di cemento in parte -♦ non verificabili.
Urbanizzazioni:

8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Sintetica comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudentiale, consiste nella relazione tra le caratteristiche dell'immobile ed i valori unitari per beni similari a quelli oggetto di esecuzione individuati tra le compravendite del mercato immobiliare. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per metroquadro di superficie desunto dalle fonti d'informazione indicate nel paragrafo che segue. Nell'assumere il valore unitario è stata considerata la procedura di vendita ed il momento del mercato immobiliare.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

Con riferimento allo stato di occupazione se l'immobile risulta affittato con regolare contratto di locazione stipulato anteriormente al pignoramento, si specificherà e si adotterà opportuna decurtazione

8.2. Fonti d'informazione

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Bollettino della Federazione Italiana Mediatori ed agenti d'affari.

8.3. Valutazione

Considerato lo stato generale d'uso, di finitura e di manutenzione degli immobili si applica il seguente valore unitario medio di 20 €/mq per i terreni in zona produttiva.

Valore Lordo di stima: € 99'120.00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all'asta:

- € 14'868

- € 16'000

Decurtazione per demolizioni, smaltimento rifiuti e rimozione veicoli:

- € 31.500

Spese tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistica:

- € 34'368

Somma delle decurtazioni:

€ 64'752

Valore complessivo al netto delle decurtazioni

8.4. Prezzo a Base d'Asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in funzione della quota di proprietà di 1/1 viene determinato, per arrotondamento, in € 65'000 (Euro sessantacinquemila).

Con quanto relazionato, in base alle proprie valutazioni tecnico-discrezionali, il perito incaricato ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'I.I.I. G.d.E. per ogni chiarimento.

Il C.T.U.: Geom. Paolo Morini

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica a colori
- Visure Conservatoria Registri Immobiliari
- Atto di Provenienza
- Visure catastali e ricevuta frazionamento
- Estratti di mappa catastale
- Stralcio P.G.T.
- Certificato di destinazione urbanistica.