

TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDURA n° 276/2020 R.G.E

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

CONTRO: debitore

coniugi esegutati

di ¼ ciascuno in regime di comunione dei beni.

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 4 DI 4

Sedime di terreno in Mortara

N.C.T. Foglio 22 mappale 142

Ausiliario del Giudice : geom. Maria Nadia Spairani
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 2332
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 515
Studio in Pavia – piazzetta Giuseppe Belli n°9 tel. 3356146130
mail: maria.nadia.spairani@geopec.it – spairani.nadia@gmail.com

Data dell'udienza: 23/05/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. RIZZI ERMINIO

Custode giudiziario: I.V.G. VIGEVANO

TRIBUNALE DI PAVIA

CONCLUSIONI DEFINITIVE

UBICAZIONE – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento è posto nel Comune di Mortara in fregio alla strada Provinciale Ex Strada Statale 494 Vigevanese, fascia di rispetto stradale – fascia di rispetto reticolo idrografico (solo in parte) – aree ad elevato contenuto naturalistico PTCP e risulta così identificato a Catasto Terreni di Pavia – Comune di MORTARA:

Foglio 22 particella 142 Qualità PASCOLO classe U superficie are 12.26 (mq. 1.226) Reddito Dominicale Euro 1,90 Reddito Agrario Euro 0.76

PROVENIENZA

Proprietà in forza di atto di compravendita a rogito notaio Cellerino Luisa del 15/02/2005 Rep. 31900/4281 trascritto a Vigevano in data 18/02/2005 ai nn. 1529/1004

REGIME PATRIMONIALE

Alla data del sopralluogo l'esecutato risulta coniugato con BUSA' GRAZIA.

STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile oggetto di pignoramento, risulta di proprietà dei Sigg.:

- la quota di 1/4 in regime di comunione deibeni con

per la quota di 2/4

la quota di 1/4 in regime di comunione dei

beni con

I coniugi

sono residenti in Comune di Vigevano in Via Gambolina n.47

Il Sig.

è residente in Comune di Vigevano in Via Barni n.19

VINCOLI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Trascrizione del 01/10/2020 nn. 6754/4696 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Pavia del 22/08/2020 rep. 3231/2020 – verbale di pignoramento immobili.

a favore:

contro:

ACCERTAMENTI EDILIZI E CATASTALI

Accertamento conformità urbanistica

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, risulta individuata nel Piano di Governo del Territorio comunale vigente (P.G.T.) come segue:

- Aree destinate all'agricoltura art. 47-48-49-52 delle NA del piano delle regole
- Fascia di rispetto stradale art. 64 delle NA del piano delle regole
- Aree non soggette a trasformazione urbanistica. Fasce relative al reticolo idrografico (solo in parte) art. 56 delle NA del piano delle regole.
- Aree ad elevato contenuto naturalistico (cfr. PTCP) Art. 59 delle NA del piano delle regole.

Accertamento catastale

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, risulta individuata a Catasto Terreni del Comune di Mortara al foglio 22 part. 142.

SUPERFICIE COMMERCIALE – la superficie totale commerciale applicati i coefficienti correttivi di destinazione risulta essere di mq. 1.226

VALORE TOTALE DEL CESPITE € 425,00 (Euro quattrocentoventicinque/00)

TRIBUNALE DI PAVIA

DESCRIZIONE ANALITICA DEL CESPITE

1) BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Procedura promossa da
rappresentato dall'Avv. _____ i e domiciliato presso il suo studio in Vigevano – Via Dante n.12;
nei confronti di _____ coniugato in regime
di comunione legale dei beni con _____ quale
comproprietaria; coniugi residenti in Comune di Vigevano in Via Gambolina n.47
Bene pignorato, come descritto nel pignoramento:
A) *la quota di piena proprietà di 1/4 indiviso del debitore
e la quota di un ulteriore 1/4 indiviso di proprietà di
coniugi entrambi residenti in Vigevano (PV) alla Via Gambolina n.47 sui
beni immobili così identificati:
N.C.T. Comune di Mortara – Foglio 22 –mappale 142 – Pascolo – classe U- are 12.26 – r.d. € 1,90= r.a. € 0,76=*

2) DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta così identificata a Catasto Terreni di Pavia – Comune di MORTARA:
Foglio 22 particella 142 Qualità PASCOLO classe U superficie are 12.26 (mq. 1226) Reddito Dominicale Euro 1,90 Reddito Agrario Euro 0.76
Risulta così intestata:
_____ per la quota di 1/4 in regime di
comunione dei beni con _____
- _____ per la quota di 2/4
- _____ la quota di 1/4 in regime di
comunione dei beni con _____
I coniugi _____ sono residenti in Comune di Vigevano in Via Gambolina n.47
Il Sig. _____ è residente in Comune di Vigevano in Via Barni n.19

3) DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento è posto nel Comune di Mortara in fregio alla strada Provinciale Ex Strada Statale 494 Vigevanese, fascia di rispetto stradale – fascia di rispetto reticolo idrografico (solo in parte) – aree ad elevato contenuto naturalistico PTCP e risulta così identificato a Catasto Terreni di Pavia – Comune di MORTARA.

Confini: a nord strada Provinciale ex SS 494 Vigevanese, a est mappale 141, a sud mappale 747, a ovest mappale 143.

4) STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile oggetto di pignoramento, risulta di proprietà dei Sigg.:
- _____ per la quota di 1/4 in regime di
comunione dei beni con _____
- _____ per la quota di 2/4
- _____ la quota di 1/4 in regime di
comunione dei beni con _____
I coniugi _____ sono residenti in Comune di Vigevano in Via Gambolina n.47
Il Sig. _____ è residente in Comune di Vigevano in Via Barni n.19

5) PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito notaio Cellerino Luisa del 15/02/2005 Rep. 31900/4281 trascritto a Vigevano in data 18/02/2005 ai nn. 1529/1004

6) REGIME PATRIMONIALE

Alla data del sopralluogo in data 6 marzo 2023, gli esecutati risultano coniugati

TRIBUNALE DI PAVIA

7) DATI URBANISTICI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, risulta individuata nel Piano di Governo del Territorio comunale vigente (P.G.T.) come segue:

- Aree destinate all'agricoltura art. 47-48-49-52 delle NA del piano delle regole
- Fascia di rispetto stradale art. 64 delle NA del piano delle regole
- Aree non soggette a trasformazione urbanistica. Fasce relative al reticolo idrografico (solo in parte) art. 56 delle NA del piano delle regole.
- Aree ad elevato contenuto naturalistico (cfr. PTCP) Art. 59 delle NA del piano delle regole.

8) VINCOLI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Trascrizione del 01/10/2020 nn. 6754/4696 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Pavia del 22/08/2020 rep. 3231/2020 – verbale di pignoramento immobili.

a favore:

contro:

9) STORIA CATASTALE E IPOTECARIA, GRAVAMI, PREGIUDIZI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare risulta così identificata a Catasto Terreni di Pavia – Comune di MORTARA:

Foglio 22 particella 142 Qualità PASCOLO classe U superficie are 12.26 (mq. 1226) Reddito Dominicale Euro 1,90 Reddito Agrario Euro 0.76

Risulta così intestata:

- per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con
per la quota di 2/4
- per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con

STORIA CATASTALE

del 07/12/1982 Rep. 44169 registrato a Vigevano il 13/12/1982 al n. 2710.

La sig.ra..... è deceduta in data 30/12/2001 con dichiarazione di successione registrata a Vigevano al n. 39 Vol 621 avente per eredi i

Con atto notaio Luisa Cellerino del 15/02/2005 Rep. 31900/4281 trascritto a Vigevano il 18/02/2005 ai nn. 1529/1004 il bene è stato traferito agli esecutati per la quota complessiva di 1/2.

L'altra quota di 1/2 è di proprietà di acquistata con il medesimo atto.

STORIA IPOTECARIA:

Trascrizione del 18/02/2005 nn. 1529/1004 notaio Cellerino Luisa del 15/02/2005 Rep. 3900/4281 compravendita

a favore:

Trascrizione del 03/06/2005 nn. 6180/3680 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO del 28/06/2002 rep. 39/621 – atto per causa di Morte Certificato di denunciata successione.

Trascrizione del 15/02/2008 nn. 1645/1101 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO del 15/05/2007 rep. 21/652 – atto per causa di Morte Certificato di denunciata successione.

Trascrizione del 01/10/2020 nn. 6754/4696 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Pavia del 22/08/2020 rep. 3231/2020 – verbale di pignoramento immobili.

a favore:

contro:

Esecuzione immobiliare n° 276/2020 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: FRANCESCO ROCCA
esecutati:

TRIBUNALE DI PAVIA

10) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (ZONA, SERVIZI)

Il bene oggetto di pignoramento è un appezzamento di terreno posto in zona agricola del Comune di Mortara in fregio alla strada Provinciale Ex Strada Statale 494 Vigevanese, fascia di rispetto stradale – fascia di rispetto reticolo idrografico (solo in parte) – aree ad elevato contenuto naturalistico PTCP.

Trattasi di terreno non edificabile posto in fregio a strada di alta viabilità.

Si presenta in stato incolto, non accessibile dalla Provinciale in quanto diviso da fosso, con presenza di piante ed arbusti.

11) SUPERFICIE COMMERCIALE

Si intende la superficie catastale indicata in visura.

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
Terreno	mq. 1.226	1,00	mq. 1.226,00
TOTALE			mq. 1.226,00

12) VALUTAZIONE

a) Criterio di stima – ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato del bene si adotta il criterio comparativo. Nel caso in esame, oggetto di stima è un'unità immobiliare, terreno posto in area periferica del Comune di Mortara, a carattere prettamente agricolo.

E' possibile rilevare direttamente dal mercato i prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento; il prezzo unitario selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche, allo stato di conservazione, viene applicato e misurato in base al parametro significativo adottato, ossia il mq. di superficie commerciale.

b) Fonti di informazione – ufficio tecnico del Comune di Mortara, professionisti ed associazioni di categoria presenti sul territorio.

c) Determinazione del valore unitario – sulla scorta delle informazioni assunte, la sottoscritta determina il valore del bene oggetto di perizia, in relazione all'effettivo stato di consistenza, all'ubicazione, tiene inoltre in considerazione che il bene, si presenta allo stato incolto.

Si considera inoltre che i beni analoghi non risultano appetibili sul mercato

Pertanto il valore a corpo risulta essere € 1.000,00.

d) Valutazione della superficie – la superficie è puramente indicativa; l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura

Superficie commerciale	valore intero	valore del diritto quota propr. (1/2)
mq. 1.226,00	€ 1.000,00	€ 500,00

VALORE DEL CESPITE

Valore della quota di proprietà degli esecutati nello stato di fatto in cui si trova € 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00)

Valore dei beni oggetto di stima al netto della percentuale di abbattimento del 15% a fronte della mancanza delle garanzie civili della vendita nella procedura di esecuzione = € 425,00 (diconsi Euro quattrocentoventicinque/00)

Prezzo a base d'asta LOTTO 4

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 425,00 (diconsi Euro quattrocentoventicinque/00)

Con la presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per qualsiasi chiarimento.

Pavia, 22/04/2023

L'ausiliario del Giudice
geom M. Nadia Spairani

Esecuzione immobiliare n° 276/2020 R.G.E
Ausiliario del Giudice: geom. M. Nadia Spairani

Giudice: FRANCESCO ROCCA
esecutati:

TRIBUNALE DI PAVIA

ALLEGATI :

- *All. A : Rapporto di stima privacy*
- *All. B : documentazione fotografica*
- *All. C : titolo di proprietà*
- *All. D: ispezioni Conservatoria RR.II*
- *All. E : mappa catastale*
- *All. F: visura catastale storica*
- *All. G: certificato anagrafico*