

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 921/2017 + 134/2018

Esecuzione Immobiliare promossa da:

XXX

XXX

Con l'Avv. Tommaso Nidiaci

contro

XXX

Giudice dell'Esecuzione: Francesca Claris Appiani

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE
LOTTO 30**

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 396

Studio in Pavia Corso Cavour n. 33

Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com

PEC rosester.licursi@pec.ording.pv.it

LOTTO 30

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

R.G.E. n. 921/2017 + 134/2018

XXX

XXX

1 – DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Area urbana destinata a verde attrezzato/privato con campo da tennis, superficie catastale totale 21.970 m² nella frazione Villarasca del Comune di Rognano (Pv).

Dati catastali

Sezione urbana C, Foglio 3, Particella 294, Categoria F/1, Consistenza 21.274 m²

Sezione urbana C, Foglio 3, Particella 295, Categoria D/6, Rendita Catastale € 990,84 Via delle Mondine, Piano T.

2 – TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE

Proprietà degli immobili

XXX

Provenienza

Gli immobili che hanno generato gli odierni mappali 294 e 295 sono pervenuti all'esecutata in forza dei seguenti atti:

- atto di costituzione di società per azioni con conferimento di azienda a rogito Notaio Cesare Rognoni del 05/06/1979 rep. 33202/15121, trascritto Pavia il 04/07/1979 ai nn. 5214/3995;
- atto di compravendita Notaio Dubini Nicola Francesco Lupo del 16/11/2004 rep. n. 25447/5272, trascritto a Pavia il 25/11/2004 ai nn. 23573/13976.

Stato di occupazione: liberi.

3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

1) Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 28/05/2002 rep. n. 20965 del Notaio Dubini Nicola Francesco Lupo, iscritta a Pavia il 10/05/2022 al R.G. n. 9028 R.P. n. 1971, a favore di XXX, contro XXX e l'esecutata XXX

(N.B.) La presente nota di iscrizione è stata reperita sul nominativo dell'esecutata e sui mappali storici nel ventennio, ma nel quadro D è indicato che i beni effettivamente colpiti risultano di proprietà di terzi, si rimandano alla procedura le valutazioni del caso).

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo dell'08/08/2017 rep. n. 10896/2017 del Tribunale di Firenze, iscritta a Pavia in data 11/09/2017 al R.G. n. 14778 R.P. n. 2570, a favore di XXX, contro l'esecutata.

Trascrizioni

1) Convenzione edilizia del 15/10/1996 rep. 1291 a rogito Notaio Dubini Nicola Francesco Lupo, trascritta a Pavia in data 08/11/1996 ai nn. 15913/9253, a favore del Comune di Rognano, contro l'esecutata.

2) Verbale di pignoramento immobili del 31/01/2018 rep. n. 1124/2018 dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze, trascritto a Pavia il 14/03/2018 R.G. n. 4215 R.P. n. 2761, a favore di XXX, contro l'esecutata.

5 – VALORE

Valore stimato immobili intero: € 198.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% 29.700,00
- regolarizzazioni € 5.000,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): € 163.000,00

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

R.G.E. 134/2018: "Comune di Rognano (Pv) piena proprietà su immobili posti in Via delle Mondine distinti al NCEU di detto Comune al (...) Foglio 3 part. 294 – cat. EU e Foglio 3 part. 295 – cat. D/6".

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Area urbana destinata a verde attrezzato/privato con campo da tennis, superficie catastale totale 21.970 m² nella frazione Villarasca del Comune di Rognano (Pv).

3 – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Rognano come segue (**Allegato 2** – Visure catastali):

Sezione urbana C, Foglio 3, Particella 294, Categoria F/1, Consistenza 21.274 m²

Sezione urbana C, Foglio 3, Particella 295, Categoria D/6, Rendita Catastale € 990,84 Via delle Mondine, Piano T.

Nell'**Allegato 3** si riporta un estratto del Foglio 10 della mappa di N.C.T. del comune di Rognano da cui si evince la corrispondenza dei terreni oggetto di stima con i mappali 294, 295 e da cui si ricavano le seguenti coerenze, indicate a corpo da Nord in senso orario: mappali 252, 255, 205, 196, 200, 207, 206, 241, strada identificata da lettera D, 296, tutti del foglio 10, mappali 339, 227, 226 del Foglio 8, mappale 305 del foglio 10, corso d'acqua, mappale 24 del foglio 9, corso d'acqua, mappali 212, 211 del foglio 10, Via delle Mondine, mappali 274, 264 e 252 del foglio 10.

Nell'**Allegato 4** si trova la planimetria catastale del campo da tennis.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da una grande area a verde e da un campo da tennis, con superficie catastale totale 21.970 m²; l'area urbana presenta una superficie di 21.274 m²; l'area di pertinenza del campo da tennis ha superficie totale di 696 m².

Non sono stati effettuati rilievi topografici di dettaglio per accertare la conforme posizione sui luoghi dei confini catastali o la superficie reale dei due mappali; i beni saranno pertanto valutati sulla base della superficie catastale.

L'area è ubicata a Sud dell'edificato di Villarasca ed è stata concepita in fase di realizzazione come parco condominiale; tuttavia, a seguito delle indagini effettuate, non è stata reperita alcuna costituzione di ente condominiale per la gestione dei beni in oggetto che risultano, quindi, ancora di proprietà dell'esecutata.



Foto aerea della Frazione Villarasca con perimetrazione indicativa dell'area

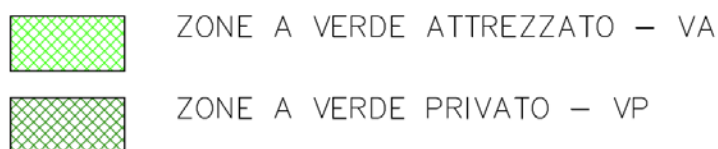
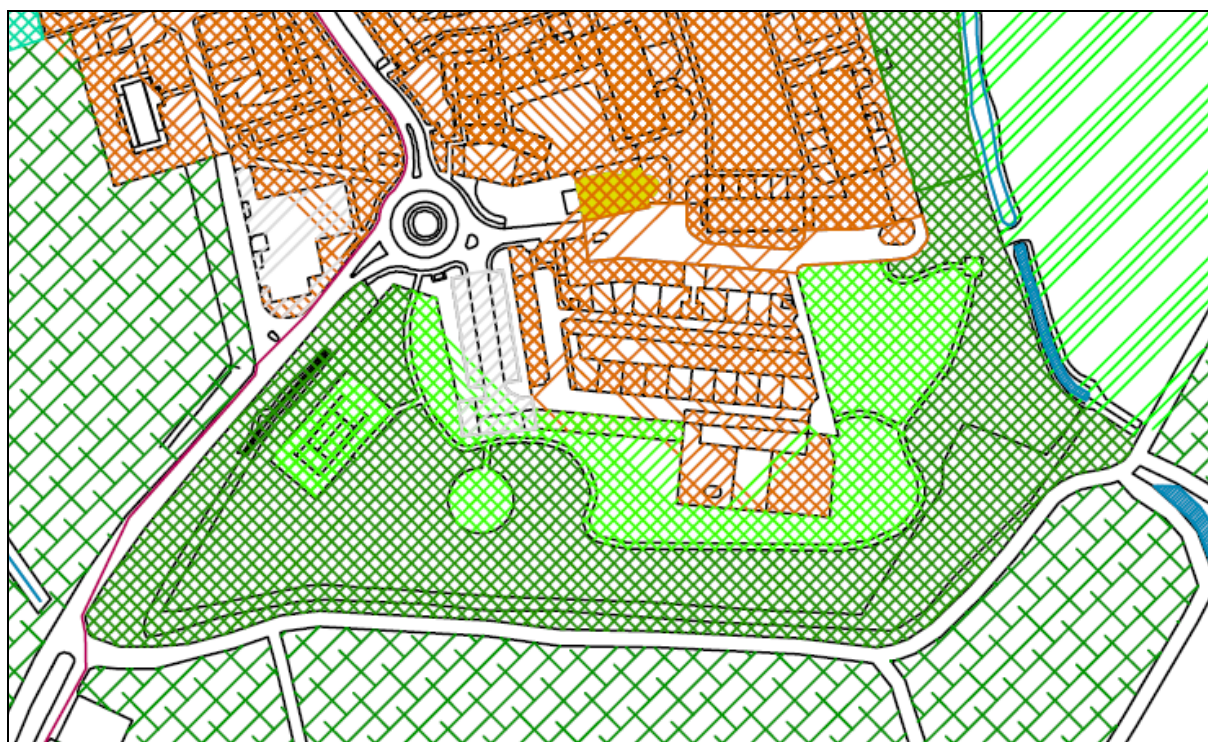
L'area è accessibile da Via delle Mondine attraverso un cancelletto pedonale aperto nella recinzione che qui la delimita dalla viabilità e dal parcheggio.

Sono, inoltre, presenti altri punti di accesso dalle aree comuni del Condominio "La Corte del Riso" e dal Condominio "La Corte Grande" che delimitano il parco verso Nord.

All'interno dell'area si trovano un vialetto pedonale in autobloccanti, che la percorre quasi interamente, una piccola area gioco attrezzata, alcune panchine e il campo da tennis recintato che costituisce l'altra unità immobiliare oggetto di stima.

La documentazione fotografica raccolta durante il sopralluogo è contenuta nell'**Allegato 8**.

Nell'**Allegato 7** si trova il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rognano in data 02/03/2023 al prot. 894 dal quale si evince che il vigente Piano di Governo del Territorio classifica il mappale 294 in parte tra le "Zone a verde privato VP" e in parte tra le "Zone destinate ad attrezzature di interesse generale – Zona VA".



Estratto P.G.T. di Rognano

Di seguito si riportano gli estratti delle Norme Tecniche di Attuazione citate nel certificato di destinazione urbanistica, alle quali si rimanda per eventuali approfondimenti.

Art. 53 Zone a verde privato VP – Riguarda aree inedificabili destinate al mantenimento e alla formazione di orti e di giardini e parchi privati.

Sono consentiti unicamente interventi finalizzati alla tutela o alla crescita della vegetazione e delle coltivazioni orticole ed interventi di sistemazione delle aree mediante siepi, recinzioni, percorsi pedonali e cordonature di vialetti, fontane, ecc.

E' ammessa con apposito permesso di costruire oneroso la realizzazione di attrezzature sportive scoperte (campo tennis, piscina, ecc.) non aperte all'uso pubblico. I locali accessori e gli spogliatoi dovranno essere ricavati nell'ambito dei fabbricati già esistenti (...).

Art. 44 Zone destinate ad attrezzature di interesse generale – Zone a verde attrezzato. Destinazioni ammesse: costruzioni per il gioco, lo svago, il riposo e il diporto ricreativo (...).

5 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Gli immobili che hanno generato gli odierni mappali 294 e 295 sono pervenuti alla Società in forza dei seguenti atti:

- atto di costituzione di società per azioni con conferimento di azienda a rogito Notaio Cesare Rognoni del 05/06/1979 rep. 33202/15121, trascritto Pavia il 04/07/1979 ai nn. 5214/3995;

- atto di compravendita Notaio Dubini Nicola Francesco Lupo del 16/11/2004 rep. n. 25447/5272, trascritto a Pavia il 25/11/2004 ai nn. 23573/13976.

Le relative note di trascrizione reperite in atti e in autonomia dalla scrivente sono riportate nell'**Allegato 5**.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 02/06/2023 sia il parco, sia il campo da tennis risultavano liberamente accessibili e non occupati.

6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Mappale 11 che ha generato gli odierni immobili

Proprietaria dal 05/06/1979 a oggi

XXX

Mappale 10 che ha generato gli odierni immobili

Proprietaria dal 16/11/2004 a oggi

XXX

Proprietaria dal ventennio al 16/11/2004

XXX

Le note di trascrizione degli atti di trasferimento reperite in atti e acquisite dalla scrivente sono riportate nell'**Allegato 4**.

7 – ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima sono stati confrontati i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Rognano (riportati in estratto nell'**Allegato 9**) e la planimetria catastale (**Allegato 4**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

In particolare, sono state reperite le seguenti pratiche edilizia riguardanti gli immobili oggetto di stima.

Permesso di Costruire n. 7/2004 del 13/10/2004, prot. n. 1911, P.E. n. 19/2004 per i “lavori di sistemazione esterna delle aree private scoperte, della zona sud-ovest del P.I.R. di Villarasca” (si segnala l’indicazione errata del foglio 8 in luogo del foglio 10 nella pratica).

Nella descrizione delle opere è indicato quanto segue: si tratta di un’area scoperta condominiale recintata in parte con cancellata (lato rotonda e parcheggio) in parte con rete metallica (a fianco della strada provinciale). L’area è destinata a verde condominiale ed è prevista la realizzazione di una piccola zona sportiva-ricreativa comprendente un campo da tennis, un campo polifunzionale tennis-basket-cancetto e una zona gioco per bambini.

Sono anche citate altre opere non di interesse (piazzola ecologica, marciapiedi, parcheggi).

Non sono presenti nella pratica le comunicazioni di inizio e fine lavori.

Risulta successivamente il rilascio di un secondo permesso di costruire per le medesime opere.

Permesso di costruire n. 14/2004 del 09/12/2004, prot. n. 2253, P.E. 26/2004 per le “opere di completamento della sistemazione esterna delle aree private scoperte, della zona sud-ovest del P.I.R. di Villarasca” (anche in questa seconda pratica è erroneamente indicato il foglio 8 in luogo del foglio 10).

Anche qui non sono state reperite le comunicazioni di inizio e fine lavori.

La tavola allegata alla pratica rappresenta tre zone attrezzate, due sportive e una di gioco) e una porzione del percorso pedonale interno al parco.

Non essendo stata conclusa correttamente la pratica, si rende necessaria la presentazione di una nuova pratica edilizia riportante il corretto rilievo dello stato dei luoghi; la tipologia di pratica dovrà essere concordata con l’amministrazione comunale; la planimetria catastale del campo da tennis risulta corretta.

Si stima, pertanto, cautelativamente un importo di € 5.000,00 per la regolarizzazione edilizia dell’area; tale importo sarà decurtato dal valore finale dei beni; in ogni caso, gli oneri per eventuali ulteriori difformità al momento non rilevabili si intendono ricompresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti, inclusi eventuali oneri derivanti dalla non corretta perimetrazione catastale dell’area, in questa sede non verificata poiché, in assenza di

rilievo topografico di dettaglio, i beni sono stati stimati sulla base della superficie catastale.

8 – VINCOLI

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (periodo informatizzato dall'01/09/1987 al 17/05/2023), di seguito si riportano i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima; le note di iscrizione e trascrizione sono state estratte dagli atti della procedura e sono riportate nell'**Allegato 6**.

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

8.1.4 Altri pesi o limitazioni: Convenzione edilizia del 15/10/1996 repertorio n. 1291 a rogito Notaio Dubini Nicola Francesco Lupo, trascritta a Pavia l'08/11/1996 R.G. 15913 R.P. 9253, a favore del Comune di Rognano, contro l'esecutata, gravante sui beni che hanno originato gli odierni mappali.

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

8.2.1 Iscrizioni

1) Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 28/05/2002 rep. n. 20965 del Notaio Dubini Nicola Francesco Lupo, iscritta a Pavia il 10/05/2022 al R.G. n. 9028 R.P. n. 1971, a favore di XXX, contro XXX e l'esecutata XXX (**N.B.** La presente nota di iscrizione è stata reperita sul nominativo dell'esecutata e sui mappali storici nel ventennio, ma nel quadro D è indicato che i beni effettivamente colpiti risultano di proprietà di terzi, si rimandano alla procedura le valutazioni del caso).

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo dell'08/08/2017 rep. n. 10896/2017 del Tribunale di Firenze, iscritta a Pavia in data 11/09/2017 al R.G. n. 14778 R.P. n. 2570, a favore di XXX, contro l'esecutata.

8.2.2 Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili del 31/01/2018 rep. n. 1124/2018 dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze, trascritto a Pavia il 14/03/2018 R.G. n. 4215 R.P. n. 2761, a favore di XXX.

9 – VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie considerata per la valutazione dei beni, come già anticipato, è quella catastale di totali 21.970 m², suddivisi tra il parco (mappale 294 di 21.274 m²) e il campo da tennis (mappale 295 di 696 m²).

Non essendo disponibili dati comparativi di altri beni della medesima tipologia nella zona, si procede alla stima mediante il metodo indiretto del valore di ricostruzione deprezzato; sono stati determinati i costi sostenuti per l'acquisto originario dei terreni e per le sistemazioni esterne (recinzione, vialetti, movimentazione e riporto di terra con sistemazione del verde, creazione dell'area di gioco, panchine, costruzione del campo da tennis) in € 10,00 al metro quadrato per il parco e in € 30,00 al metro quadrato per il campo sportivo; ipotizzata l'epoca di realizzazione delle opere (2004-2005) è stato determinato un deprezzamento per vetustà pari al 15% del valore delle opere.

A seguito delle valutazioni esposte, si indica il valore degli immobili oggetto di stima:

- Area a verde mappale 294 € 180.000,00
- Campo da tennis mappale 295 € 18.000,00.

Valore totale dei beni: € 198.000,00.

Adeguamenti e correzioni di stima

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 29.700,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: nessuna.

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute e insolute nel biennio: nessuna.

Spese di regolarizzazione: € 5.000,00.

Valore della piena proprietà dei beni al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):

€ 163.000,00 (Euro centosessantatremila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 4 giugno 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosester Licursi

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visure catastali

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4: Planimetria catastale

Allegato 5: Note di trascrizione atti di provenienza

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie

Allegato 7: Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 8: Documentazione fotografica

Allegato 9: Estratti pratiche edilizie