

TRIBUNALE DI PAVIA

**E.I. n. 602/ 2019 R.G.E.**



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

**Lotto 1 – Terreno**

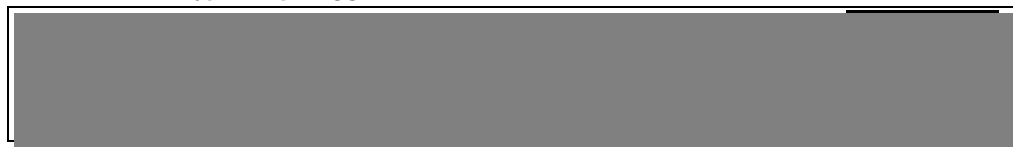
Tecnico Incaricato: *Ing.* [REDACTED]

**Beni in VILLANTERIO (PV)**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE

### IMMOBILIARE:

#### 1) TERRENO FABBRICABILE RAPPRESENTATO ALL'N.C.T AL F6 MAPPALI 105 – 115 - 133



Appare equa la formazione di UN UNICO LOTTO per la vendita.

La proprietà, ubicata in zona periferica del comune di Villanterio, più precisamente in via Circonvallazione é costituita da un terreno a corpo unico, di complessivi mq. 13.644

Il tutto è riportato al catasto del Comune di **Villanterio** come sopra descritto

**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento .

**PREZZO BASE D'ASTA** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 475.000,00** .

Coerenze in corpo dell'intero lotto da nord in senso orario: F. 6 mappali: 503 – 131 – 126 – strada comunale – 163 – 547 – 546 – 545 - 544

## 2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 14/10/2021 l'immobile oggetto di pignoramento risultava incolto, con circa 2000 mq. a servizio dall'attività adiacente, della medesima proprietà.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 18/10/2021 con i Repertori aggiornati alle stesse date

### 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**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

**3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

3.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia in data 25.02.2016 ai n.ri

[REDACTED],00 a favor

[REDACTED] forza di atto di mutuo in data

12.02.2016 n. 210/151 di rep. Notaio Balti a **carico dell' esecutato** . L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

*Trascrizioni :*

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 09.01.2020 ai n.ri 115/91, a seguito di verbale di pignoramento immobili del 22.11.2019 n. 7937 di rep.

Tribunale di Pavia, a favore

[REDACTED] pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili

oggetto di E.I.

**3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: riguardo all'immobile, costituito dal terreno scoperto ; non risultano pratiche edilizie .

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'N.C.T di Pavia IDENTIFICA l'attuale

- per la quota di 1/1 sulla proprietà

- **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:* Nessuna

*Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:* **Nessuna.**

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* Nessuna

*Altre spese:* **nessuna**

*Regolamento di Condominio:* Nessuna

*Cause in corso:* **Nessuna**

*Servitù:* a favore di Metano Sant'Angelo Lodigiano per metanodotto, trascritto a Pavia il 01/08/2001 ai n. 12949/7665 sulle particelle 115 e 133 del F. 6, e servitù di elettrodotto.

- **5. PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non é necessaria la redazione della certificazione energetica

- **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

■

iare risulta di

proprietà

per acquist

trascritto a Pavia il 02/07/2004 n. 12754/7330 con

■

- 

- 

detenevano la proprietà dal 1973

### 7.1. Accertamento di destinazione urbanistica

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Villanterio l'area risulta inserita nella zona Ambiti per trasformazioni urbanistiche regolamentata dall'art. 15 comma E) delle N.A. del Piano delle Regole

*7.2. Pratiche edilizie e amministrative:* non sono state reperite pratiche edilizie

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

8.1 Caratteristiche della zona: l'area s'inserisce in zona periferica del Comune di Villanterio a sud della via Circonvallazione, dalla quale ha accesso.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Villanterio, paese della Pianura Padana di circa 3.000 abitanti, ad est di Pavia dalla quale dista 19 Km; al capoluogo di provincia, è collegato dalla S.P. 235. Le località finitime, sono: Corteolona distante 9 km – Belgioioso, distante 9,5 Km – Miradolo Terme, distante 11 km. S. Angelo Lodigiano dal quale dista 37 km..

Possiede scuole primarie e secondarie, liceo e istituto tecnico, farmacia, uffici statali, banche, attività commerciali.

### 8.3 Descrizione analitica dei beni

l'area oggetto di stima, ricade in un comparto che il comune ha provveduto a munire delle necessarie infrastrutture. L'accesso all'area, avviene dalla strada comunale, via circonvallazione.

L'area risulta incolta e gravata marginalmente di servitù di metanodotto e elettrodotto; essa è parzialmente occupata per circa 2.000 mq. da materiali di vario genere, provenienti dall'attiguo capannone della medesima proprietà. Detta porzione risulta asfaltata e circondata da una folta siepe; essa è accessibile dall'adiacente proprietà attraverso un cancello in ferro.

✓ **Superficie Commerciale complessiva:** **mq. 13.644,00**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze,

secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma [UNI 10750:2005](#) e [D.P.R. n. 138/98](#), allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 04.12.2019**

L'area è lambita dalle infrastrutture comunali.

### **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

#### **9.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata in mq. 13.644,00

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore minimo per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore medio di riferimento, per immobili simili in normale stato d'uso e manutenzione in zone periferiche, di 50,00 €/mq. che, considerata però la situazione dell'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole, viene opportunamente ridotto.

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**.

## 9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Vigevano. Ufficio Tecnico di Villanterio

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

## 9.3. Valutazione delle superfici

- superficie area asfaltata                         mq. 2.000,00 x 50,00€/mq = 100.000,00

- superficie area incolta                         mq. 11.644,00x 40,00€/mq= 465.760,00

Valore complessivo del lotto: € **565.760,00**

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

**Riduzione del valore del 15%**, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: 565.760,00x 0,15 = € **84.864,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento: € **0**

Decurtazione per lo stato di possesso: € **0**

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

Spese per lo smaltimento di automezzi giacenti e materiale vario € **5.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: \_\_\_\_\_ € **0**

**Totale decurtazioni   €.    89.864,00**

## 9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

**€ 475.896,00**

**valore che si arrotonda ad € 475.000,00**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato 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 ogni chiarimento.

Casteggio, 18.10.2021

Il C.T.U.

*Ing. Massimo Anelli*

**ALLEGATI:**

Visure ipotecarie

Copia Atto di Provenienza e pignoramento

Estratto di Mappa

Visure N.C.E.U.

Documentazione Fotografica

P.G.T. - N.T.A.