

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. 215/2019

CONTRO

Giudice dell'Esecuzione Dott. Codega Antonio Maria

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

Tecnico Incaricato: Arch. Alfredo Rumor

Pag. 1 di 8

1 – Conclusioni definitive

1.1 – Identificazione del bene

Si tratta di due terreni edificabili situati a Sannazzaro de' Burgondi (PV), in prossimità della SP 206, che in questo tratto prende il nome di via Alcide De Gasperi.

Le unità sono censite al Catasto Terreni del Comune di Sannazzaro de' Burgondi ai seguenti estremi:

Terreno 1: Foglio 2, Mappale 71 - Qualità risaia stabile - Classe U - Superficie 53 are 87 ca - Reddito Dominicale € 33,39 - Reddito Agrario € 27,82.

Coerenze, da nord in senso orario: terreno al Mappale 72, terreno al Foglio 8, Mappale 54 (Terreno 2 della presente perizia), terreno al Foglio 8, Mappale 4, via Alcide De Gasperi (SP 206).

Terreno 2: Foglio 8, Mappale 54 - Qualità risaia stabile - Classe U - Superficie 1 ha 86 are 13 ca - Reddito Dominicale € 115,35 - Reddito Agrario € 96,13.

Coerenze, da nord in senso orario: terreni al Foglio 2, Mappali 71 (Terreno 1 della presente perizia), 70 e 50, Mappali 1416 e 1417, Mappali 1144 e 1139, Mappale 4.

Le risultanze dei beni corrispondono alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

1.2 – Proprietà attuale

Sulla base delle risultanze dei vigenti registri catastali, a tutto l'11 ottobre 2019, i terreni risultano essere di piena proprietà del Signor **.....**, per una quota di proprietà di 1/1.

1.3 – Regime patrimoniale

Secondo quanto riportato dall'atto di compravendita redatto dal notaio **.....** in data **.....**, trascritto a Vigevano **.....**, il Signor **.....** risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

1.4 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come meglio dettagliato al punto 4.2 della presente perizia, a carico dell'immobile risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizioni

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Vigevano il giorno **.....** ai nn. **.....**, a favore di **.....**, contro **.....** per una quota di proprietà di 1/1, gravante sui terreni oggetto dell'esecuzione e su altri immobili.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il **.....** ai nn. **.....**, a favore di **.....**, contro **.....** per una quota di proprietà di 1/1, gravante sui terreni oggetto dell'esecuzione. L'ipoteca grava anche su altri immobili e soggetti estranei alla presente esecuzione.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il **.....** ai nn. **.....**, a favore di **.....**, contro **.....**, per una quota di proprietà di 1/1, gravante sui terreni oggetto dell'esecuzione e su altri immobili.

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data **.....** ai nn. **.....**, a favore di **.....**, contro **.....** per una quota di proprietà di 1/2, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data _____ ai nn. _____ a favore di _____, contro _____, per una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

Si segnala che al ventennio gli immobili sono inoltre stati oggetto delle seguenti formalità:

- Integrazione di fondo patrimoniale trascritto a Vigevano il 10/10/2012 ai nn. 8290/6016. A margine della suddetta formalità risultano le seguenti annotazioni:
 - Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 30/07/2014 ai nn. 5729/744
 - Sentenza di inefficacia parziale del 30/03/2018 ai nn. 2897/599
 - Revocazione del 19/01/2021 ai nn. 348/57
- Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del _____, rep. _____, a favore di _____, contro _____, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione e su altri immobili.
- Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Vigevano il _____ ai nn. _____, a favore di _____, contro _____, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione e su altri immobili.

1.5 – Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo in data 13/09/2019 i terreni oggetto di pignoramento risultano giuridicamente liberi.

1.6 – Note finali

L'area costituita dai due terreni è oggetto di Piano di Lottizzazione non ancora attuato come meglio descritto al punto 6.1 della presente relazione.

1.7 – Determinazione sintetica del valore

1.7.1 – Criteri di stima

Stima con **valutazione a corpo**, rapportata alla superficie del lotto, ottenuta assumendo come valore unitario il parametro determinato dal Comune di Sannazzaro de' Burgondi per terreni della stessa tipologia, pari a 52,91 €/mq.

Il metodo di stima analitico, basato sul valore di trasformazione, espresso dalla formula $Va = Vm - K$ (dove **Va** rappresenta il valore dell'area, **K** il costo di trasformazione e **Vm** il valore del fabbricato), non ha fornito risultati utilizzabili ai fini di una corretta valutazione, in quanto il valore medio degli immobili potenzialmente edificabili sulle aree in oggetto risulta essere attualmente superiore al costo medio di costruzione per i medesimi immobili.

Analogamente, la stima con metodo comparativo, estesa anche ai comuni limitrofi, non offre valori omogenei e confrontabili. Il valore medio dei terreni, calcolato in questo modo, risulta comunque analogo al valore calcolato dal Comune di Sannazzaro de' Burgondi ed adottato come riferimento.

Maggiori dettagli relativi ai criteri di valutazione sono riportati all'allegato 5 della presente relazione.

1.7.2 – Fonti di informazione

Polo Catastale di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Vigevano; Ufficio Tecnico del Comune di Sannazzaro de' Burgondi; Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio; Operatori del settore immobiliare della zona; Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Prezzi Tipologie edilizie.

1.7.3 – Valutazione

Immobile	Superficie Commerciale	Valore superficie	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Terreno 1	5387 mq	A corpo	€ 285.000,00	€ 1.270.000,00
Terreno 2	18613 mq	A corpo	€ 985.000,00	

1.7.4 – Adeguamenti e correzioni di stima

1. Riduzione forfettaria del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta: € 190.500,00
2. Decurtazione per lo stato di possesso Nessuna
3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso Nessuna
4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuna

1.7.5 – PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: **€ 1.079.500,00**

2 – Storia Catastale

Derivazione delle attuali identificazioni catastali:

- Terreno 1: Foglio 2, Mappale 71 è tale da Impianto meccanografico del 03/09/1976.
- Terreno 2: Foglio 8, Mappale 54 è tale da Impianto meccanografico del 03/09/1976.

3 – Provenienza

Sulla base delle Visure Catastali Storiche degli immobili, l'elenco dei precedenti proprietari, in ordine cronologico dal più recente al più antico, risulta essere, per gli ultimi 20 anni:

Proprietari Attuali:

....., per una quota di proprietà di 1/1, per acquisto da : in virtù di atto di compravendita del :, rep., a firma del notaio trascritto a Vigevano il ai nn.

Precedenti Proprietari:

..... in virtù di fusione di società per incorporazione del 20/2/2014, con atto a firma del notaio trascritto a Vigevano il in forza del quale la società veniva incorporata nella società

- / in virtù dei seguenti atti:

- Relativamente al Terreno 1, censito al Foglio 2, Mappale 71: compravendita del rep. a firma del notaio trascritta a ai nn.

- Relativamente al Terreno 2, censito al Foglio 8, Mappale 54: compravendita del [redacted], rep. [redacted], a firma del notaio [redacted], trascritta a [redacted] ai nn. [redacted]

La società [redacted] risulta essere proprietaria al ventennio degli immobili oggetto dell'esecuzione.

4 – Vincoli ed Oneri Giuridici

4.1 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Nessuno

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

4.2.1 – Iscrizioni

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Vigevano il giorno [redacted] ai nn. [redacted], per un importo di € 473.886,14 (capitale € 236.943,07), derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, emesso dall'Ufficio di [redacted] a favore di [redacted], contro [redacted], per una quota di proprietà di 1/1, gravante sui terreni oggetto dell'esecuzione e su altri immobili.
- Ipoteca giudiziale iscritta a [redacted] per un importo di € 520.000,00 (capitale € 416.185,85), in virtù di [redacted] a favore di [redacted], contro [redacted], per una quota di proprietà di 1/1, gravante sui terreni oggetto dell'esecuzione. L'ipoteca grava anche su altri immobili e soggetti estranei alla presente esecuzione.
- Ipoteca giudiziale iscritta a [redacted] per un importo di € 180.000,00 (capitale € 168.998,40), in virtù di [redacted] a favore di [redacted], contro [redacted], per una quota di proprietà di 1/1, gravante sui terreni oggetto dell'esecuzione e su altri immobili.

4.2.2 – Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a [redacted] a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del [redacted] favore c [redacted], con sede a [redacted], per una quota di proprietà di 1/2, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.
- Pignoramento immobiliare trascritto a [redacted] a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del [redacted] favore c [redacted], con sede a [redacted], per una quota di proprietà di 1/1, gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

Gli immobili nel ventennio sono stati inoltre oggetto delle seguenti formalità:

- Integrazione di fondo patrimoniale del 2017, rep. 109, con atto a firma del notaio [redacted] del 15/05/2017, trascritto a [redacted]. Includono gli immobili oggetto dell'esecuzione nel fondo patrimoniale costituito in data [redacted] p. con atto a firma del notaio [redacted], trascritto a [redacted].

A margine della suddetta formalità risultano le seguenti annotazioni:

- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del [redacted] di [redacted], annotata a Vigevano il [redacted] i nr. [redacted] a favore e contro [redacted].
- Inefficacia parziale del [redacted], con atto del [redacted], a seguito di sentenza [redacted] in virtù della quale viene revocato e dichiarato inefficace nei confronti di [redacted], limitatamente alla quota di 1/2 di proprietà di [redacted], l'atto notarile di integrazione di fondo patrimoniale del [redacted], rep. [redacted] con atto a firma del notaio [redacted] o [redacted], trascritto a V. [redacted].
- Revocazione del [redacted], con atto del [redacted], annotata a Vigevano il [redacted] i nr. [redacted], derivante da sentenza del [redacted] in virtù della quale vengono revocati e dichiarati inefficaci nei confronti di [redacted] gli atti di costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Vigevano il [redacted], di integrazione di fondo patrimoniale trascritto a Vigevano il [redacted] e di integrazione di fondo patrimoniale trascritto a Vigevano il [redacted].
- Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del [redacted], con atto del [redacted] a favore di [redacted], nato a [redacted], con sede a [redacted].
- Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del [redacted], con atto del [redacted] a favore c [redacted], contro [redacted], per la quota di proprietà di 1/2 gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione e su altri immobili.

5 – Altre informazioni per l'acquirente

5.1 – Cause in corso

Nessuna

6 – Pratiche Edilizie

6.1 – Accertamento di destinazione urbanistica

Con riferimento al PGT vigente del Comune di Sannazzaro de' Burgondi, i terreni in oggetto risultano inseriti in "Ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di lottizzazione previsto nel PGT 2009", non ancora attuato.

I parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:

- Indice di edificabilità territoriale massimo - It=0,8mc/mq
- Altezza massima 9,50 m
- Rapporto di copertura massimo <40%
- Volume massimo edificabile 22.775,28 mc

L'ambito di trasformazione deve ancora essere convenzionato. Destinazioni consentite: residenziale.

7 – Descrizione dei beni

7.1 – Caratteristiche della zona

I terreni oggetto dell'esecuzione sono situati al margine settentrionale dell'abitato di Sannazzaro de' Burgondi. La zona presenta una edificazione di tipo misto, comprendente residenze, edifici di carattere pubblico (scuole e palestra) e insediamenti produttivi.

L'edificato residenziale presenta una densità di tipo medio/bassa, caratterizzata da villette mono/bifamiliari e da piccole palazzine.

7.2 - Caratteristiche area urbana e collegamenti pubblici

Il Comune di Sannazzaro de' Burgondi è un antico centro agricolo della bassa Lomellina, di origine medievale (attestato nelle fonti scritte a partire dall' XI secolo), situato a pochi chilometri a nord del fiume Po, non distante dalla confluenza con il fiume Agogna. È composto dal centro storico principale e dalle frazioni di Buscarella, Mezzano e Savasini; conta circa 5500 abitanti.

Il territorio comunale, a fronte di un centro storico di limitata estensione, è occupato per la gran parte da terreni agricoli; buona parte degli insediamenti residenziali sono di recente realizzazione, costituiti da villette e piccole palazzine. All'interno del territorio comunale è presente una importante raffineria del gruppo ENI. Dista circa 20 km dal capoluogo di provincia, cui è collegato per mezzo della SP 193Bis Pavia - Alessandria e circa 50 km da Milano, cui è collegato per mezzo dell'autostrada A7 e dalla SP 206 Voghera - Novara. Le uscite autostradali più vicine sono quelle di Gropello Cairoli e Casei Gerola, sull'autostrada A7 Milano - Genova.

La stazione ferroviaria di Sannazzaro de' Burgondi e posta lungo la linea Pavia - Alessandria.

7.3 – Descrizione analitica dei beni

Si tratta di due terreni confinanti, che al momento del sopralluogo risultano incolti, situati sul margine settentrionale dell'abitato di Sannazzaro, adiacenti alla strada provinciale SP 206.

I terreni sono destinati ad essere oggetto di un piano di lottizzazione, ancora da attuarsi.

7.3.1 – Superfici

<i>Descrizione</i>	<i>Destinazione catastale</i>	<i>Superficie</i>
<i>Terreno 1</i>	<i>Risaia stabile</i>	<i>5387 mq</i>
<i>Terreno 2</i>	<i>Risaia stabile</i>	<i>18613 mq</i>

Nota: La superficie commerciale è calcolata come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle norme UNI 10750:2005 e D.P.R. 138/98, allegato C.

Le percentuali indicate nelle normative citate possono variare in funzione di elementi attentamente valutati dal perito, tra cui la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e altri fattori che possono influire sul livello di qualità dell'immobile oggetto di stima.

Con quanto contenuto nella presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Milano, 10 luglio 2021

Il C.T.U.
Arch. Alfredo Rumor



Allegati:

- 1- Copia della Perizia in formato privacy
- 2- Documentazione fotografica
- 3- Visure Conservatoria RR.II.
- 4- Copia Atto di Provenienza
- 5- Criteri di stima e quotazioni immobiliari
- 6- Estratti di Mappa
- 7- Visure N.C.E.U (attuale + storiche)
- 8- Stralcio P.G.T. con N.T.A.