



PROMOSSA DA

INTESA SANPAOLO S.P.A.

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione
Dr. Francesco Rocca

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Aggiornata



CONCLUSIONI

anticipazioni dei contenuti della relazione di stima

A. - IDENTIFICAZIONE

Lotti di terreno pianeggianti posti nella periferia del Comune di Vigevano in via Strada Cascine Barbavara.

Il tutto riportato a Catasto Terreni come segue:

- Fg 21 - Particella 527, qualità Seminativo Irriguo classe 3, superficie mq 448, Reddito Dominicale € 3.82
- Fg 21 - Particella 1286, qualità Seminativo Irriguo classe 2, superficie mq 27076, Reddito Dominicale € 237.72
- Fg 21 - Particella 1289, qualità Risaia Stabile classe 1, superficie mq 16723, Reddito Dominicale € 159.78
- Fg 21 - Particella 1291, qualità Seminativo, superficie mq 12490, Reddito Dominicale € 67.73
- Fg 21 - Particella 1295, qualità Risaia Stabile classe 1, superficie mq 25, Reddito Dominicale € 0.24

B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA

Quota di proprietà di 1/1

C. - STATO DI POSSESSO

Giuridicamente libero

D. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca volontaria iscritta a Vigevano in data 30/04/2009 con presentazione n. 13 ai n.ri 4624/810, per complessivi € 14'000'000 (capitale € 7'000'000 – durata anni 5) a favore di Banca Monte Parma S.p.a. con sede in Parma (PR) - C.F. 01770430344, in forza di atto di mutuo in data 29/04/2009 n. 126759/44774 di rep. Notaio Trotta Antonio con sede a Vigevano
- pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 31/03/2022 con presentazione n. 4 ai n.ri 2817/2017, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 11/03/2022 n. 1549/2022 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia a favore di Intesa San Paolo Spa con sede in Torino - C.F. 00799960158

E. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€ 950'000 (Euro Novecentocinquantamila)



RELAZIONE DI STIMA

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotti di terreno pianeggianti posti nella periferia del Comune di Vigevano in via Strada Cascine Barbavara.

Il tutto riportato a Catasto Terreni come segue:

- Fg 21 - Particella 527, qualità Seminativo Irriguo classe 3, superficie mq 448, Reddito Dominicale € 3.82
- Fg 21 - Particella 1286, qualità Seminativo Irriguo classe 2, superficie mq 27076, Reddito Dominicale € 237.72
- Fg 21 - Particella 1289, qualità Risaia Stabile classe 1, superficie mq 16723, Reddito Dominicale € 159.78
- Fg 21 - Particella 1291, qualità Seminativo, superficie mq 12490, Reddito Dominicale € 67.73
- Fg 21 - Particella 1295, qualità Risaia Stabile classe 1, superficie mq 25, Reddito Dominicale € 0.24

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nella nota di trascrizione del di pignoramento.

Coerenze in senso orario da Nord della particella 527:

- Nord: p.lle 1286-1286
- Est: p.la 1289
- Sud: p.la 531
- Ovest: p.la 1286

Coerenze in senso orario da Nord della particella 1286:

- Nord: p.lle 536-1287
- Est: p.lle 1290-1289-527
- Sud: p.lle 1289-527-531
- Ovest: p.lle 531-536

Coerenze in senso orario da Nord della particella 1289:

- Nord: p.lle 1286-1287-1290
- Est: p.lle 1290-1291-1292
- Sud: p.lle 1291-527-531
- Ovest: p.lle 527-1286

Coerenze in senso orario da Nord della particella 1291:

- Nord: p.lle 1289-1290-1292
- Est: p.lle 1292-1296-1295-1294
- Sud: p.lle 531-1294
- Ovest: p.lle 1289-531

Coerenze in senso orario da Nord della particella 1295:

- Nord: p.lle 1291-1292-1296
- Est: p.la 1296
- Sud: p.la 1296
- Ovest: p.la 1291

2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 1/08/2022 e dalla relazione del custode, gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati giuridicamente liberi. L'Agenzia dell'Entrate ha rilasciato certificazione d'assenza di contratto d'affitto.

3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano 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:

- Convenzione edilizia con atto del Notaio Trotta Antonio trascritto presso la conservatoria di Vigevano in data 5/06/2009 con presentazione n. 8 a n.ri 5882/3706;



- Convenzione edilizia con atto (di modifica ed integrazione) del Notaio Trotta Chiara trascritto presso la conservatoria di Vigevano in data 14/03/2011 con presentazione n. 38 a n.ri 2489/1586.

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 Vigevano in data 30/04/2009 con presentazione n. 13 ai n.ri 4624/810, per complessivi € 14'000'000 (capitale € 7'000'000 – durata anni 5) a favore di Banca Monte Parma S.p.a. con sede in Parma (PR) - C.F. 01770430344, in forza di atto di mutuo in data 29/04/2009 n. 126759/44774 di rep. Notaio Trotta Antonio con sede a Vigevano, a carico [REDACTED]

[REDACTED] L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 31/03/2022 con presentazione n. 4 ai n.ri 2817/2017, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 11/03/2022 n. 1549/2022 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia a favore di Intesa San Paolo Spa con sede in Torino - C.F. 00799960158, contro [REDACTED]

Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3 *Verifiche catastali*

3.3.1 Accertamento di conformità Catastale: nulla da segnalare.

3.3.2 Intestazione: corrispondente all'attuale proprietà in capo al soggetto esecutato.

4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: Nessuna trascrizione.

Servitù: Si - vedasi atti d' acquisto e le note di trascrizione allegate alla presente.

In diversi punti del contesto pignorato sono presenti alcuni cumuli di materiali che a giudizio dello scrivente dovranno essere oggetto di analisi e successivo smaltimento presso gli appositi centri al costo indicativo di € 3'000.

5. - PRECEDENTI PROPRIETARI

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.

5.1 *Titolare Attuale*

a tutt' oggi, le unità immobiliari risultano di piena proprietà del soggetto esecutato, derivante da due diversi atti effettuati in data 29/04/2009:

- con atto n. 126756/44771 di rep. Notaio Trotta Antonio trascritto a Vigevano il 30/04/2009 con presentazione n. 10 ai n.ri 4621/2884, contro [REDACTED] proprietaria per 1/4.
- con atto n. 126757/44772 di rep. Notaio Trotta Antonio trascritto a Vigevano il 30/04/2009 con presentazione n. 11 ai n.ri 4622/2885, contro:
 - [REDACTED] proprietario per 710/1000;
 - [REDACTED] proprietario per 40/1000;

5.2 *Precedenti Proprietari*

- 1) A [REDACTED] la quota di 4/100, con atto di compravendita del 8/10/2003 n. 110008 di rep. Notaio Trotta Antonio trascritto a Pavia in data 8/10/2003 con presentazione n. 1 ai n.ri 9132/5680 contro [REDACTED]
- 2) A [REDACTED] a quota di 1/4 ciascuno, con atto di cessione del 14/01/1993 n. 211886/15612 di rep. Notaio Pandolfi Angelo trascritto a Vigevano in data 29/01/1993 ai n.ri 651/489 contro:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- 3) A [REDACTED] la quota di 1/2, con atto di divisione del 30/12/1990 n. 186177/14290 di rep. Notaio Pandolfi Angelo trascritto a Vigevano in data 28/01/1991 ai n.ri 1034/817 contro:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]



6. - INFORMAZIONI URBANISTICHE

Il comparto dei terreni ricade, secondo il Piano della Regole del P.G.T. Vigente, in:

- Piano delle Regole - art. 57 – norme transitorie per aree a pianificazione esecutiva definita con convenzione sottoscritta;
- Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Leg. n. 42/2004 art. 142

Quanto sopra è stato dichiarato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 25 agosto 2022 su richiesta dello scrivente p.g. 53069/2022.

Piano di lottizzazione approvato con delibera di C.C. n. 42 del 30 giugno 2008 del Comune di Vigevano, identificato con convenzione stipulata in data 3 giugno 2009 con atto del Notaio Trotta Antonio. La convenzione è ancora in corso di validità per proroga di legge fino al 3 giugno 2027 come da nota del Comune di Vigevano rilasciata con Prot. Generale n. 2023/79052 del 2/11/2023.

7. - DESCRIZIONE DEI BENI

I terreni s'inseriscono in una zona periferica del Comune di Vigevano in cui il tessuto urbano va diradandosi indirizzando la zona verso le coltivazioni agricole. A brevi distanze non mancano zone di espansione residenziale, ma anche ambiti produttivi. Per raggiungere la zona si percorre una strada asfaltata che risulta una traversa della Provinciale 206.

All'interno dell'ambito si evidenziano dislivelli originati da movimenti di terra e l'impostazione viabilistica del cantiere con strade in massciata di ghiaia.

Presente abbondante vegetazione autoctona con piante a medio ed alto fusto oltre che arbusti.

Nelle immediate vicinanze vi è una roggia e gli stessi terreni sembrano avere conseguentemente potenzialità irrigua derivante anche da fossi che corrono attraverso i fondi confinanti sul lato nord/ovest. I confini sul posto non sono precisamente evidenziati ne' desumibili con semplici operazioni metriche.

8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie lorda di pavimento realizzabile.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori noti con quelli individuati per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore desunto dalle fonti d'informazione indicate nel paragrafo che segue.

Si segnala un momento sfavorevole riferito ai dati di vendita per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive. Si precisa inoltre che la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio - Borsino immobiliare dei mediatori ed agenti d'affari di Pavia (F.I.M.A.A.) - Operatori del settore immobiliare della zona.

8.3. Valutazione

Considerata la destinazione urbanistica, la convenzione attuativa in corso di validità richiamandone i contenuti, le informazioni urbanistiche fornite dal servizio tecnico e gli aggiornamenti necessari per la realizzazione dell'opere di urbanizzazione e che queste sono ancora da realizzarsi, si applica il seguente valore unitario pari a 70 €/mq-slp:

Superficie residenziale autorizzata: 16'000 mq - Valore Lordo di stima: € 1'120'000

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all'asta: - € 168'000

Spese per rimozione e smaltimento materiali: - € 3'000.0

Valore complessivo al netto delle decurtazioni € 949'000

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 € 950'000 (Euro Novecentocinquantamila).

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'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Torrazza Coste li 24/01/2024



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

ALLEGATI:

- Visure Conservatoria RR.II.
- Atti di Provenienza
- Atti notarili convenzione edilizia
- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Quotazioni Immobiliari
- Certificazione Agenzia Entrate per verifica contratti d' affitto.
- Certificato di destinazione urbanistica
- Certificazioni Settore Servizi Tecnici e del Territorio del Comune di Vigevano aggiornata
- Estratto P.G.T.
- Documentazione fotografica a colori