

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. **130/2020** di RGE

CREDITRICE

contro

DEBITRICE ESECUTATA

con l'intervento di

XXXXXX

XXXXXX

XXXXXX

XXXXXX

creditori intervenuti

Giudice dell'Esecuzione:

Tecnico Incaricato:

Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani

Arch. Silvio Bellotti

INDICE

Conclusioni definitive	da pag. 3	a pag. 5
Analisi generale del compendio immobiliare pignorato		
1 Identificazione dei beni oggetto della vendita	da pag. 6	a pag. 12
2 Sopralluoghi	da pag. 12	a pag. 12
3 Descrizione sommaria dei beni pignorati	da pag. 13	a pag. 13
4 Vincoli ed oneri giuridici	da pag. 13	a pag. 15
5 Precedenti proprietari	da pag. 15	a pag. 18
6 Stato di possesso	da pag. 18	a pag. 18
7 Vincoli, servitù, limitazioni d'uso, diritti	da pag. 18	a pag. 19
8 Pratiche edilizie	da pag. 19	a pag. 20
9 Fonti di informazione	da pag. 20	a pag. 20
10 Criteri di stima	da pag. 20	a pag. 21
11 Formazione dei Lotti	da pag. 21	a pag. 22
Lotto 1		
1 Identificazione del bene oggetto della vendita	da pag. 23	a pag. 27
2 Descrizione del Lotto e livelli qualitativi		
3 Altre informazioni per l'acquirente		
4 Valutazione del Lotto		
Lotto 2		
1 Identificazione dei beni oggetto della vendita	da pag. 28	a pag. 32
2 Descrizione del Lotto e livelli qualitativi		
3 Altre informazioni per l'acquirente		
4 Valutazione del Lotto		

Allegati per il Tribunale

- Perizia
- 1 Perizia privacy
 - 2 Individuazione del compendio immobiliare pignorato
 - 3 Estratti mappa, scheda catastale, visure storiche e per soggetto, ispezioni ipotecarie, Omi - Valori agricoli medi Provincia di Pavia 2018 (VAM), Agenzia del Territorio, BUR n. 6 del 07/02/2018; Listino 2018 rilevazione anno 2017-Valori minimi e massimi Provincia di Pavia, ed. EXEO
 - 4 Stralcio PGT Comune di Rovescala, stralcio titoli edilizi
 - 5 Atti di provenienza, contratto di locazione, CDU
 - 6 Lotto 1 – Individuazione del bene pignorato e documentazione fotografica
 - 7 Lotto 2 – Individuazione dei beni pignorati e documentazione fotografica
 - 8 Trasmissione perizia alle parti e IVG, Vigevano - Voghera

Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie

- Perizia privacy
- 1 Estratti mappa, scheda catastale
 - 2 Lotto 1 – Individuazione dei beni pignorati e documentazione fotografica
 - 3 Lotto 2 – Individuazione dei beni pignorati e documentazione fotografica

CONCLUSIONI DEFINITIVE

LOTTO 1

In Comune di Rovescala, **fabbricato ad uso commerciale (proprietà 1/1)** per vendita all'ingrosso e al dettaglio di vino composto da piano seminterrato e piano terra con vasche vinarie in muratura e silos di vetroresina oltre a tre locali accessori in corpo staccato per complessivi 808 m² circa commerciali, sedime di pertinenza esclusiva di 2.500 m² circa con silos di vetroresina per stoccaggio, ingressi carrai dalla via Privata civico 11 e via Campo del Monte.

Catasto dei Fabbricati CF in Comune di Rovescala

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	5	390	-	-	-	-	Via Privata 11	-

Intestazione catastale del bene

DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso: Occupato con titolo (scadenza 24/02/2028)

Valore Lotto	€	265.000,00
---------------------	---	-------------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita	€	39.750,00
---	---	------------------

Sgombero locali	€	9.000,00
-----------------	---	-----------------

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: contratto con scadenza 24/02/2028 decurtazione (18%)	€	47.700,00
---	---	------------------

Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	€	-
---	---	---

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€	8.000,00
--	---	-----------------

Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	€	160.550,00
--	---	-------------------

Prezzo base d'asta del Lotto 1 (piena proprietà 1/1)	€	160.550,00
---	---	-------------------

Criticità varie

Regolarizzazione difformità edilizie.

LOTTO 2

Nei Comuni di Castana e Pietra de' Giorgi in località Tornura, **appezzamento composto da n. 25 terreni agricoli contigui (proprietà 1/1)** di ettari 07.66.97 coltivati prevalentemente a vigneto e seminativo, comodi accessi da strada vicinale per Quarti e altra campestre.

CT – Comune di Castana

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
1	15	157	AA Vigneto	4	00.18.00	19,99	14,87
			AB Seminativo	4	00.15.71	10,55	7,30
2	15	213	Seminativo	4	00.18.14	12,18	8,43
3	15	156	Seminativo	4	00.20.76	13,94	9,65
4	15	154	Seminativo	4	00.20.99	14,09	9,76
5	15	155	Seminativo	4	00.17.01	11,42	7,91

CT – Comune di Pietra de' Giorgi

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
6	8	233	Vigneto	3	00.23.91	31,49	18,52
7	8	234	Vigneto	3	00.02.10	2,77	1,63
8	8	232	Vigneto	3	00.32.50	42,80	25,18
9	8	230	Vigneto	3	00.03.45	4,54	2,67
10	8	231	Seminativo	4	00.65.00	40,28	6,86

11	8	251	Vigneto	3	00.07.86	10,35	6,09
12	8	292	Vigneto	3	00.15.70	20,68	12,16
13	8	250	Vigneto	3	00.07.86	10,35	6,09
14	8	248	Vigneto	3	00.07.85	10,34	6,08
15	8	249	Vigneto	3	00.07.85	10,34	6,08
16	8	142	A Seminativo	4	00.03.48	2,16	1,44
			B Vigneto	3	00.61.38	80,84	47,95
17	8	143	Vigneto	3	00.23.38	30,79	18,11
18	8	140	Seminativo	4	00.09.52	5,90	3,93
19	8	137	Vigneto	3	00.73.39	96,65	56,85
20	8	228	Seminativo	4	00.85.36	52,90	35,27
21	8	229	AA Vigneto	3	00.04.00	5,27	3,10
			AB Seminativo	4	00.00.40	0,25	0,17
22	8	221	AA Prato	2	00.29.23	15,10	12,08
			AB Vigneto	3	00.35.28	46,46	27,33
			AC Bosco misto	1	00.43.35	7,84	2,01
23	8	145	Vigneto	3	00.62.70	82,57	48,57
24	8	146	Vigneto	3	00.26.91	35,44	20,85
25	8	138	Vigneto	2	00.23.90	38,26	19,75

Intestazione catastale dei beni

DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso: Libero.

Valore Lotto	€	240.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita	€	36.000,00
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	€	204.000,00
Prezzo base d'asta del Lotto 2 (piena proprietà 1/1)	€	204.000,00

Criticità varie

Nulla.

Vincoli ed oneri giuridici (per entrambi i Lotti)

Iscrizione 1

Atto	Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Casale Monferrato del 29/01/2016 al n. 23 di rep.
Nota	del 16/06/2017 ai nn. 4084/448 (decreto ingiuntivo)
A favore di	XXXXXX nato il 01/08/1967 a Casale Monferrato AL cf XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro	DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa

Iscrizione 2

Atto	Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Pordenone del 10/09/2013 al n. 1450 di rep.
Nota	del 29/07/2014 ai nn. 4335/464 (decreto ingiuntivo)
A favore di	XXXXXXXXXXXXX con sede a San Giorgio della Richinvelda cf XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro	DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa

Iscrizione 3

Atto	Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Voghera del 22/03/2013 ai nn. 251/2013 di rep.
Nota	del 04/10/2013 ai nn. 5723/766 (decreto ingiuntivo)
A favore di	XXXXXX con sede a Santa Maria della Versa cf XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro	DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa cf

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Iscrizione 4

Atto Ipoteca volontaria iscritta a Voghera
Pubblico Ufficiale Notaio Angelo Magnani del 26/11/2008 ai nn. 62701/30016 di rep.
Nota del 04/12/2008 ai nn. 10087/1757 (decreto ingiuntivo)
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO soc. coop. a r.l. con sede a Milano cf
00715120150 in qualità di creditore ipotecario
Contro DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa cf
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Iscrizione 5

Atto Ipoteca volontaria iscritta a Voghera
Somma garantita € 450.000,00
Capitale € 300.000,00
Pubblico Ufficiale Notaio Angelo Magnani del 24/02/2000 al n. 33714 di rep.
Nota del 01/03/2000 ai nn. 1422/213 (atto di concessione a garanzia di mutuo)
A favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SpA
Contro XXXXXXXX srl
Beni Ipoteca gravante sul fabbricato ad uso commerciale al Fg 5 mapp. 390 in
Rovescala e sui terreni al Fg 5 mappali 972, 989, 390

Trascrizione 1

Atto Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 04/06/2020 al n. 1965 di rep.
Nota del 16/06/2020 ai nn. 2831/2118
A favore di CREDITRICE
Contro DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa cf
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.
Beni in Nota di Trascrizione cit., beni nei Comuni di Rovescala, Castana e Pietra de'
Giorgi.

ANALISI GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

(Piena proprietà) compendio immobiliare composto da un **fabbricato ad uso commerciale** su due piani per la vendita all'ingrosso e al dettaglio di vino per complessivi 808 m² circa commerciali con sedime di pertinenza esclusiva in Comune di Rovescala e **appezzamento** composto da n. 25 terreni agricoli contigui per complessivi ettari 07.66.97 coltivati prevalentemente a vigneto e seminativo nei Comuni di Castana e Pietra de' Giorgi.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 04/06/2020 n. 1965 e nella Nota di Trascrizione del 16/06/2020 ai nn. 2831/2118 n. 6 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

Catasto dei Fabbricati (d'ora in poi CF) Comune di Rovescala

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	5	390	-	-	-	-	Via Privata 11	-

Catasto dei Terreni (d'ora in poi CT) Comune di Castana

n.p.	Fg	mapp.	Natura	Classe	Consistenza ettari are centiare	Reddito (€) Dominicale Agrario
2	15	157	Terreno	-	-	-
3	15	213	Terreno	-	00.18.14	-
4	15	156	Terreno	-	00.20.76	-
5	15	154	Terreno	-	00.20.99	-
6	15	155	Terreno	-	00.17.01	-

CT – Comune di Pietra de' Giorgi

7	8	233	Terreno	-	00.23.91	-
8	8	234	Terreno	-	00.02.10	-
9	8	232	Terreno	-	00.32.50	-
10	8	230	Terreno	-	00.03.45	-
11	8	231	Terreno	-	00.65.00	-
12	8	251	Terreno	-	00.07.86	-
13	8	292	Terreno	-	00.15.70	-
14	8	250	Terreno	-	00.07.86	-
15	8	248	Terreno	-	00.07.85	-
16	8	249	Terreno	-	00.07.85	-
17	8	142	Terreno	-	-	-
18	8	143	Terreno	-	00.23.38	-
19	8	140	Terreno	-	00.09.52	-
20	8	137	Terreno	-	00.73.39	-
21	8	228	Terreno	-	00.85.36	-
22	8	229	Terreno	-	-	-
23	8	221	Terreno	-	-	-
24	8	145	Terreno	-	00.62.70	-
25	8	146	Terreno	-	00.26.91	-
26	8	138	Terreno	-	00.23.90	-

Intestazione dei beni

DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure catastali storiche per singolo mappale del 18/01/2021 e 20/05/2021, per soggetto del 07/12/2020 e 16/05/2021 (allegato 3), i beni sono censiti come segue:

CF – Comune di Rovescala

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
1	5	390	-	D/8	-	T-1-S1	-	-	3.162,96

Ubicazione: via Privata 11

Coerenze: (da nord in senso orario) via Campo del Monte, mapp. 1023 di altra proprietà; mappali 1034, 389, 403 di altre proprietà; mappali 437, 986, 1280, 402 di altre proprietà; mappali 1302, 1335, 1327, 1328, 1363, 405 di altre proprietà.

Storico catastale CT e CF:

- 11/02/2009, variazione nel classamento n. PV0032818 di prot., n. 2565.1/2009.
- 22/05/2008, tipo mappale n. PV0139530 di prot., n.139530.1/2008.
Precisazione: il fabbricato e piazzale adiacente mapp. 390 di 3.025 m² al Fg 5, derivano dalla fusione dei mapp. 989 di 48 m², mapp. 972 di 1.041 m², mapp. 390 di 1.936 m² tutti al Fg 5 in CT. Il fabbricato e l'area pertinenziale coincidono con il mapp. 390 di 1.936 m² del Fg 5 in CT, derivante, quest'ultimo, dalla fusione del precedente mapp. 390 di 245 m², mapp. 911 di 411 m², mapp. 973 di 535 m², mapp. 974 di 745 m² in base alla denuncia di cambiamento presentata all'UTE di Pavia il 08/09/1999 al n.76831.
- 20/09/1999, denuncia di accatastamento in CF n. E03851/99 di prot., partita 1000503 mapp. 390 cat. D/8.
- 06/12/1999, variazione toponomastica n. E04071.1/1999.
- 08/11/2000, variazione spazi interni n. 215486 di prot., n. 7564.1/2000.
- 05/12/2001, variazione nel classamento n. 302501, n. 9430.1/2001.
- 26/05/2008, ampliamento, n. PV0143299 di prot., n. 11894.1/2008.

CT – Comune di Castana

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario
2	15	157	AA Vigneto	4	00.18.00	19,99 14,87
			AB Seminativo	4	00.15.71	10,55 7,30

Coerenze: mappali 158, 166 al Fg 15; mapp. 168 al Fg 15; mappali 146, 233, 145, 231 al Fg 8; mapp. 213 al Fg 15.

Storico catastale:

- 08/03/2007, tabella di variazione n. PV0080475 di prot., trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006 n. 16643.1/2007.
- 20/12/2002, tabella di variazione di coltura n. 339494 di prot., n.47.1/1998.
- 18/11/2002, tabella di variazione n. 298532 di prot. del 02/03/1988, Mod. 29 n. 176/88 n.2056B.1/1998.
- 02/04/1981, denuncia per causa di morte n. 610186 di prot.
- Impianto meccanografico del 03/09/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario
3	15	213	Seminativo	4	00.18.14	12,18 8,43

Coerenze: mappali 155, 172, 159 al Fg 15; mapp. 157 al Fg 157; mapp. 231 al Fg 8; mapp. 156 al Fg 15.

Storico catastale:

- 12/12/2007, tabella di variazione n. PV0470405 di prot., trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 (n. 115057.1/2007);
- 08/03/2007, tabella di variazione n. PV0080476 di prot. in atti dal 08/03/2007 – trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 262 del 08/03/2007 (n. 16644.1/2007);
- 29/01/1998, tabella di variazione n. 339494 di prot. in atti dal 20/12/2002 – Variazione di coltura (n.47.1/1998);
- 02/03/1988, tabella di variazione n. 298532 di prot. in atti dal 18/11/2002 Mod. 29 n. 176/88 (n.2056B.1/1998);
- 07/03/1984, frazionamento del 07/03/1984 in atti dal 15/01/1988, Gregorio Rossi (n. 397384);
- Denuncia nei passaggi per causa di morte del 02/04/1981 in atti dal 15/01/1988 n. 610186;
- Impianto meccanografico del 03/09/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
4	15	156	Seminativo	4	00.20.76	13,94	9,65

Coerenze: mapp. 154 al Fg 15; mappali 155, 213 al Fg 15; mappali 231, 142 al Fg 8; mappali 142, 140 al Fg 8.

Storico catastale:

- 12/12/2007, tabella di variazione n. PV0470404 di prot., trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 n. 115056.1/2007.
- 08/03/2007, tabella di variazione n. PV0080474 di prot., trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 n. 16642.1/2007.
- 20/12/2002, tabella di variazione di coltura n. 339494 di prot., n.47.1/1998.
- 02/03/1988, tabella di variazione n. 298528 di prot., Mod. 29 n. 176/88 n. 2056A.1/1998.
- 07/03/1984, frazionamento del 07/03/1984 in atti dal 15/01/1988, Gregorio Rossi n. 397384.
- Denuncia nei passaggi per causa di morte del 02/04/1981, n. 610186.
- Impianto meccanografico del 03/09/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
5	15	154	Seminativo	4	00.20.99	14,09	9,76

Coerenze: mapp. 183 al Fg 15; mapp. 155 al Fg 15; mapp. 156 al Fg 15; mapp. 221 al Fg 8.

Storico catastale:

- 12/12/2007, tabella di variazione n. PV0470404 di prot., trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 n. 115054.1/2007.
- 08/03/2007, tabella di variazione n. PV0080472 di prot., trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 n. 16640.1/2007.
- 20/12/2002, tabella di variazione di coltura n. 339494 di prot., n.47.1/1998
- 02/03/1988, tabella di variazione n. 298528 di prot., Mod. 29 n. 176/88 n.2056A.1/1998.
- 07/03/1984, strumento (atto pubblico) in atti dal 15/01/1988 n. 197384.
- Denuncia nei passaggi per causa di morte del 02/04/1981 in atti dal 15/01/1988 n. 610186.
- Impianto meccanografico del 03/09/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
6	15	155	Seminativo	4	00.17.01	11,42	7,91

Coerenze: mapp. 183 al F15; mapp. 172 al Fg 15; mapp. 15 al Fg 213; mappali 154, 156 al Fg 15.

Storico catastale:

- 12/12/2007, tabella di variazione n. PV0470403 di prot., trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 n. 115055.1/2007.
- 08/03/2007, tabella di variazione n. PV0080473 di prot., trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 n. 16641.1/2007.
- 02/03/1988, tabella di variazione n. 298528 di prot., Mod. 29 n. 176/88 n.2056A.1/1998.
- Impianto meccanografico del 03/09/1976.

CT – Comune di Pietra de' Giorgi

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
7	8	233	Vigneto	3	00.23.91	31,49	18,52

Coerenze: mapp. 157 al Fg 15; mapp. 146 al Fg 8; mapp. 232 al Fg 8; mapp. 145 al Fg 8.

- 06/10/1993, revisione di elementi censuari come da modello 26 n. 3940.1/1990.
- Impianto meccanografico del 30/01/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
8	8	234	Vigneto	3	00.02.10	2,77	1,63

Coerenze: mapp. 146 al Fg 8; strada campestre; strada campestre; mapp. 233 al Fg 8.

Storico catastale:

- Impianto meccanografico del 30/01/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
9	8	232	Vigneto	3	00.32.50	42,80	25,18

Coerenze: mapp. 233 al Fg 8; mapp. 234 al Fg 8; mappali 292, 137 al Fg 8; mapp. 231 al Fg 8.

Storico catastale:

- 01/03/1988, tabella di variazione n. 305078 di prot. come da modello 29 n. 175/88 n. 2055.1/1988.
- Impianto meccanografico del 30/01/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
10	8	230	Vigneto	3	00.03.45	4,54	2,67

Coerenze: mapp. 143 al Fg 8; mapp. 229 al Fg 8; mapp. 248 al Fg 8; strada vicinale per Quarti.

Storico catastale:

- Impianto meccanografico del 30/01/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
11	8	231	Seminativo	4	00.65.00	40,28	6,86

Coerenze: mappali 156, 213 al Fg 15; mappali 145, 232 al Fg 8; mapp. 138 al Fg 8; mappali 229, 248, 249, 250, 251 al Fg 8.

Storico catastale:

- 13/12/2007, tabella di variazione n. PV0479012 di prot., trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 n. 123615.1/2007.
- 09/03/2007, tabella di variazione n. PV0126194 di port., trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 n. 54946.1/2007.
- 29/01/1998, tabella di variazione n. 300599 di prot., n.49E.1/1998.
- Impianto meccanografico del 30/01/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
12	8	251	Vigneto	3	00.07.86	10,35	6,09

Coerenze: mapp. 250 al Fg 8; mapp. 231 al Fg 8; mapp. 138 al Fg 8; strada vicinale per Quarti.

Storico catastale:

- Impianto meccanografico del 30/01/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
13	8	292	Vigneto	3	00.15.70	20,68	12,16

Coerenze: mapp. 232 al Fg 8; strada campestre; strada vicinale per Quarti; mapp. 137 al Fg 8.

Storico catastale:

- 29/01/1998, tabella di variazione n. 299487 di prot., n.48.1/1998.
- Impianto meccanografico del 30/01/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
14	8	250	Vigneto	3	00.07.86	10,35	6,09
Coerenze: mapp. 249 al Fg 8; mapp. 231 al Fg 8; mapp. 251 al Fg 8; strada vicinale per Quarti. Storico catastale: - Impianto meccanografico del 30/01/1976.							
n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
15	8	248	Vigneto	3	00.07.85	10,34	6,08
Coerenze: mappali 230, 229 al Fg 8; mapp. 231 al Fg 8; mapp. 249 al Fg 8; strada vicinale per Quarti. Storico catastale: - Impianto meccanografico del 30/01/1976.							
n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
16	8	249	Vigneto	3	00.07.85	10,34	6,08
Coerenze: mapp. 248 al Fg 8; mapp. 231 al Fg 8; mapp. 250 al Fg 8; strada vicinale per Quarti. Storico catastale: - Impianto meccanografico del 30/01/1976.							
n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
17	8	142	A Seminativo B Vigneto	4 3	00.03.48 00.61.38	2,16 80,84	1,44 47,95
Coerenze: mapp. 140 al Fg 8 e mapp. 221 al Fg 15; mapp. 231 al Fg 8; mapp. 229 al Fg 8; mapp. 143 al Fg 8. Storico catastale: - 19/11/2002, tabella di variazione n. 300520 di prot., n.49B.1/1998. - Impianto meccanografico del 30/01/1976.							
n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
18	8	143	Vigneto	3	00.23.38	30,79	18,11
Coerenze: mapp. 221 al Fg 8; mapp. 142 al Fg 15; mapp. 230 al Fg 8; strada vicinale per Quarti. Storico catastale: - 19/11/2002, tabella di variazione n. 300520 di prot., n.49B.1/1998. - Impianto meccanografico del 30/01/1976.							
n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
19	8	140	Seminativo	4	00.09.52	5,90	3,93
Coerenze: mapp. 221 al Fg 8; mapp. 156 al Fg 15; mapp. 142 al Fg 8; mapp. 221 al Fg 8. Storico catastale: - 02/03/1988, tabella di variazione n. 305147 di prot., Mod.29 n.181/88 (n.2061A.1/1998). - Impianto meccanografico del 30/01/1976.							
n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
20	8	137	Vigneto	3	00.73.39	96,65	56,85
Coerenze: mapp. 232 al Fg 8; mapp. 292 al Fg 8; strada vicinale per Quarti; strada vicinale per Quarti, mapp. 138 al Fg 8. Storico catastale: - 01/03/1988, tabella di variazione n. 305078 di prot., Mod.29 n.175/88 n.2055.1/1998. - Impianto meccanografico del 30/01/1976.							
n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
21	8	228	Seminativo	4	00.85.36	52,90	35,27

Coerenze: mappali 124, 169, 125, 126 al Fg 15; mapp. 221 al Fg 8; strada vicinale per Quarti; mapp. 139 al Fg 8.

Storico catastale:

- 13/12/2007, tabella di variazione n. PV0479011 di prot., trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 n. 123614.1/2007.
- 09/03/2007, tabella di variazione n. PV0126192 di prot., trasmissione dati ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 n. 54944.1/2007.
- Impianto meccanografico del 30/01/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
22	8	229	AA Vigneto	3	00.04.00	5,27	3,10
			AB Seminativo	4	00.00.40	0,25	0,17

Coerenze: mapp. 232 al Fg 8; mapp. 292 al Fg 8; strada vicinale per Quarti; strada vicinale per Quarti, mapp. 138 al Fg 8.

Storico catastale:

- 09/03/2007, tabella di variazione n. PV0126193 di prot., trasmissione dati ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 n. 54945.1/2007.
- 22/11/1988, tabella di variazione n. 305209 di prot., trasmissione dati Mod. 29 n. 181/88 n. 2061C.1/1988.
- Impianto meccanografico del 30/01/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
23	8	221	AA Prato	2	00.29.23	15,10	12,08
			AB Vigneto	3	00.35.28	46,46	27,33
			AC Bosco misto	1	00.43.35	7,84	2,01

Coerenze: mapp. 183 al Fg 15; mapp. 154 al Fg 8, mapp. 140 al Fg 8; mappali 142, 143 al Fg 8; strada vicinale per Quarti, mapp. 228 al Fg 8.

Storico catastale:

- 09/03/2007, tabella di variazione n. PV0126191 di prot., trasmissione dati ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 n. 54943.1/2007.
- Impianto meccanografico del 30/01/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
24	8	145	Vigneto	3	00.62.70	82,57	48,57

Coerenze: mapp. 157 al Fg 15; mapp. 233 al Fg 8; mapp. 232 al Fg 8; mapp. 231 al Fg 8.

Storico catastale:

- 09/03/2007, tabella di variazione n. PV0126185 di prot., trasmissione dati ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 n. 54937.1/2007.
- Impianto meccanografico del 30/01/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
25	8	146	Vigneto	3	00.26.91	35,44	20,85

Coerenze: mappali 157, 166, 168 al Fg 15; strada campestre; mapp. 234 al Fg 8; mapp. 233 al Fg 8.

Storico catastale:

- Impianto meccanografico del 30/01/1976.

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
26	8	138	Vigneto	2	00.23.90	38,26	19,75

Coerenze: mappali 251, 231 al Fg 8; mapp. 137 al Fg 8; strada vicinale per Quarti; strada vicinale per Quarti.

Storico catastale:

- Impianto meccanografico del 30/01/1976.

Intestazione catastale dei beni

DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si osserva che rispetto all'Atto di Pignoramento e alla Nota di Trascrizione del 16/06/2020 ai nn. 2831/2118 n. 6 di presentazione, i beni sottosposti, sulla base delle visure in allegato 3, sono censiti come segue:

- in Comune di Castana al Fg 15 CT mapp. 157, da Seminativo di classe 4 di ha 00.33.71 (variazione del 29/01/1998 n. 339494 di protocollo) a porzione AA Vigneto classe 4 di ha 00.18.00 e porzione AB Seminativo classe 4 di ha 00.15.71 (variazione del 08/03/2007 n. PV0080475 di protocollo);
- in Comune di Pietra de' Giorgi al Fg 8 CT mapp. 142, da Seminativo di classe 4 di ha 00.64.86 (impianto meccanografico del 30/01/1976) a porzione A Seminativo di classe 4 di ha 00.03.48 e porzione B Vigneto di classe 3 di ha 00.61.38 (variazione del 29/01/1998 n. 300520 di protocollo);
- in Comune di Pietra de' Giorgi al Fg 8 mapp. 221, da Seminativo classe 4 di ha 01.07.86 (impianto meccanografico del 30/01/1976) a porzione AA Prato di classe 2 di ha 00.29.23, porzione AB Vigneto classe 3 di ha 00.35.28, porzione AC Bosco misto di classe 1 di ha 00.43.35 (variazione del 09/03/2007 n. PV0126191 di protocollo);
- in Comune di Pietra de' Giorgi al Fg 8 mapp. 229, da Seminativo classe 4 di ha 00.04.40 (variazione del 02/03/1988 n. 305209 di protocollo) a porzione AA Vigneto di classe 3 di ha 00.40.00 (variazione del 09/03/2007 n. PV0126193 di protocollo).

2. SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo del fabbricato ad uso commerciale in Rovescala si è svolto il 19/04/2021 alla presenza del sig. XXXXXX titolare con altri della società debitrice esecutata e nel contempo conduttore in quanto legale rappresentante della XXXXXX srl (si veda contratto di locazione ad uso commerciale in allegato 5). Si segnala che il sopralluogo, rimandato più volte per indisponibilità della debitrice esecutata e conduttrice, si è svolto in un clima fortemente oppositivo da parte delle persone presenti che non hanno permesso la presa di fotografie dell'immobile. Tale circostanza è stata prontamente segnalata al Custode Giudiziario (IVG Vigevano-Voghera) e successivamente al GdE con deposito sul PCT (04/05/2021).

Il sopralluogo dei terreni agricoli in Castana e Pietra de' Giorgi si è svolto il 02/04/2021 senza la presenza dei debitori esecutati, rilevando l'esatta ubicazione, le caratteristiche della zona, l'effettiva rispondenza tra le colture in atto e la qualità catastale dichiarata.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati si trovano nei Comuni di Rovescala, Castana e Pietra de' Giorgi; nel primo è ubicato un fabbricato adibito al commercio all'ingrosso e al dettaglio di vino; a 12 km circa da Rovescala, tra Castana e Pietra de' Giorgi si trova l'altra porzione del compendio, composta da n. 25 terreni agricoli contigui a formare un unico appezzamento con superficie di ettari 07.66.97 coltivato prevalentemente a vigneto.

L'edificio in Rovescala, con destinazione a cantina enologica, è stato edificato nel 1965; dotata di vasche per stoccaggio del vino, negli anni successivi è stata ampliata per adeguare strutture e impianti alle mutate esigenze. Al fabbricato compete un sedime di pertinenza esclusiva con silos di stoccaggio e area per carico e scarico merci con accesso carraio su via Campo del Monte ed altro secondario su via Privata al civico 11.

L'appezzamento in Castana e Pietra de' Giorgi in località Tornura è accessibile dalla SP45 per Castana e strada vicinale per Quarti. L'appezzamento è tagliato in due dai confini amministrativi e catastali dei comuni di Castana e Pietra de' Giorgi: n. 5 mappali contigui sono censiti in CT al Fg 15 del primo, n. 20 mappali, anch'essi contigui, sono censiti in CT al Fg 8 del secondo.

L'ubicazione dei beni pignorati è compresa nella zona di produzione delle uve per l'ottenimento di vini designati con l'Indicazione Geografica Tipica "Provincia di Pavia" IGP.

Ubicazione dei beni e principali collegamenti pubblici

Il fabbricato con sedime pertinenziale nel Comune di Rovescala è in zona centrale accessibile con difficoltà per la larghezza ridotta delle strade del tessuto storico del paese; Rovescala ha 900 abitanti circa occupati prevalentemente nelle attività agricole del circondario; il paese dista 36 km da Pavia e da Piacenza.

I terreni nei Comuni di Castana e Pietra de' Giorgi sono in zona agricola distante 1,2 km circa dall'abitato di Castana; Castana e Pietra de' Giorgi distano 7 km circa tra loro e 45 km circa da Pavia e Piacenza.

Per tutti i beni pignorati, l'autostrada più vicina è la A21 TO-PC con casello a Castel San Giovanni; è presente una linea pullman che collega i comuni limitrofi e Pavia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria del 14/05/2021 risultano le seguenti formalità:

Iscrizione 1

Atto	Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera
Somma garantita	€ 2.441,43
Capitale	€ 1.011,43
Pubblico Ufficiale	Tribunale di Casale Monferrato del 29/01/2016 al n. 23 di rep.
Nota	del 16/06/2017 ai nn. 4084/448 (decreto ingiuntivo)
A favore di	XXXXXX nato il 01/08/1967 a Casale Monferrato AL cf XXXXXXXXXXXXXXX
Contro	DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa
NB: la formalità comprende tutti i beni oggetto di pignoramento	

Iscrizione 2

Atto Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera
Somma garantita € 10.000,00
Capitale € 6.575,80
Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone del 10/09/2013 al n. 1450 di rep.
Nota del 29/07/2014 ai nn. 4335/464 (decreto ingiuntivo)
A favore di XXXXXX con sede a San Giorgio della Richinvelda cf XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa
NB: la formalità comprende tutti i beni oggetto di pignoramento

Iscrizione 3

Atto Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera
Somma garantita € 200.000,00
Capitale € 152.035,47
Pubblico Ufficiale Tribunale di Voghera del 22/03/2013 ai nn. 251/2013 di rep.
Nota del 04/10/2013 ai nn. 5723/766 (decreto ingiuntivo)
A favore di XXXXXX SpA con sede a Santa Maria della Versa cf XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa
NB: la formalità comprende tutti i beni oggetto di pignoramento

Iscrizione 4

Atto Ipoteca volontaria iscritta a Voghera
Somma garantita € 1.130.000,00
Capitale € 565.000,00
Pubblico Ufficiale Notaio Angelo Magnani del 26/11/2008 ai nn. 62701/30016 di rep.
Nota del 04/12/2008 ai nn. 10087/1757 (decreto ingiuntivo)
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO soc, coop. a r.l. con sede a Milano cf 00715120150 in qualità di creditore ipotecario
Contro DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa cf XXXXXXXXXXXXXXXX
NB: la formalità comprende tutti i beni oggetto di pignoramento

Iscrizione 5

Atto Ipoteca volontaria iscritta a Voghera
Somma garantita € 450.000,00
Capitale € 300.000,00
Pubblico Ufficiale Notaio Angelo Magnani del 24/02/2000 al n. 33714 di rep.
Nota del 01/03/2000 ai nn. 1422/213 (atto di concessione a garanzia di mutuo)
A favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE SpA
Contro XXXXXX srl
Beni Ipoteca gravante sul fabbricato ad uso commerciale al Fg 5 mapp. 390 in Rovescala e sui terreni al Fg 5 mappali 972, 989, 390
NB: comunicazione n. 993 del 08/1082008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 17/06/2008. Cancellazione totale eseguita il 09/10/2008 (art. 13, c. 8-diecies DL 7/2007- art.0 bis D.Lgs 385/1993)

Trascrizione 1

Atto Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia del 04/06/2020 al n. 1965 di rep.
Nota del 16/06/2020 ai nn. 2831/2118
A favore di CREDITRICE
Contro DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa cf XXXXXXXXXXXXXXXX
Beni in Nota di Trascrizione cit., beni nei Comuni di Rovescala, Castana e Pietra de' Giorgi.

5. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico, si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà.

Relativamente al fabbricato commerciale mapp. 390 al Fg 5 in Comune di Rovescala

Titolare dal 09/07/2008 al 14/05/2021

DEBITRICE ESECUTATA, sede legale in Santa Maria della Versa, cf XXXXXXXXXXXXXXX

Atto Atto di Compravendita del 09/07/2008, notaio Angelo Magnani ai nn. 62150/29566, registrato a Stradella il 18/07/2008 al n. 1675 serie 1T, trascritto il 21/07/2008 ai nn. 6331/4534

Venditrice XXXXXX srl sede legale in Rovescala cf XXXXXXXXXXXXXXX

Bene In Comune di Rovescala, mapp. 390 al Fg 5, via Privata 11 (p.T-1-S1)

Titolare dal 03/12/1999 al 09/07/2008

XXXXXXXX sede legale in Rovescala cf XXXXXXXXXXXXXXX

Atto Atto di Compravendita del 03/12/1999, notaio Angelo Magnani al n.32976di rep., trascritto il 09/12/1999 ai nn. 8618/6222

Venditori XXXXXX nato a Piacenza il 11/12/1953, XXXXXX nata a Piacenza il 10/04/1966, XXXXXX nato a Piacenza il 08/06/1959, ognuno per quota di comproprietà di 1/3

Beni In Comune di Rovescala, mapp. 390 al Fg 5, via Privata 11 (p.T-1-S1) e terreni al Fg 5 mappali 972, 989 (ora uniti nell'ente urbano mapp. 390 EU)

Relativamente ai terreni agricoli mappali 157, 213 al Fg 15 in Comune di Castana

Titolare dal 26/11/2008 al 14/05/2021

DEBITRICE ESECUTATA, sede legale in Santa Maria della Versa, cf XXXXXXXXXXXXXXX

Atto Atto di Compravendita del 26/11/2008, notaio Angelo Magnani ai nn. 62700/30015, registrato a Stradella il 04/12/2008 al n. 2656 serie 1T, trascritto il 04/12/2008 ai nn. 10083/7153

Venditori XXXXXX nato a Castana il 02/12/1954 cf XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX nato a Broni il 12/01/1952 cf XXXXXXXXXXXXXXX entrambi in proprio e con procura in nome e per conto della madre XXXXXX nata a Montecalvo Versiglia il 26/02/1924 cf XXXXXXXXXXXXXXX

Beni In Comune di Castana

Titolare dal 16/05/1986 al 26/11/2008

XXXXXXXX nato a Castana il 02/12/1954 cf XXXXXXXXXXXXXXX

Atto Atto di Compravendita del 16/05/1986, notaio Gregorio Rossi ai nn. 102653/15140 di rep., registrato a Stradella il 04/06/1986 al n. 916 vol. 71, trascritto il 11/06/1986 ai nn. 3265/2559.

Venditore XXXXXX nato a Castana il 31/07/1902 e XXXXXX nata a Pavia il 24/04/1947

Beni In Comune di Castana

Relativamente al terreno agricolo mapp. 155 al Fg 15 in Comune di Castana:

Titolare dal 26/11/2008 al 14/05/2021

DEBITRICE ESECUTATA, sede legale in Santa Maria della Versa, cf XXXXXXXXXXXXXXX

Atto Atto di Compravendita del 26/11/2008, notaio Angelo Magnani ai nn. 62700/30015 di rep., registrato a Stradella il 04/12/2008 al n. 2656 serie 1T, trascritto il 04/12/2008 ai nn. 10083/7153

Venditore XXXXXX nato a Castana il 02/12/1954 cf XXXXXXXXXXXXXXX

Beni In Comune di Castana

Titolare dal 28/04/1984 al 26/11/2008

XXXXXXXX nato a Castana il 02/12/1954 cf XXXXXXXXXXXXXXX

Atto Atto di Compravendita del 28/04/1984, notaio Gregorio Rossi al n. 92008 di rep., registrato a Stradella il 14/05/1984 al n. 1041 vol. 67, trascritto il 23/05/1984 ai nn. 3032437

Venditori XXXXXX nato a Milano il 01/07/1930 (nuda proprietà) e XXXXXX nata a Beccaria il 22/03/1904 (usufrutto)

Beni In Comune di Castana

**Relativamente a terreni agricoli mappali 154, 156 al Fg 15 in Comune di Castana:
Titolare dal 26/11/2008 al 14/05/2021**

DEBITRICE ESECUTATA, sede legale in Santa Maria della Versa, cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Atto Atto di Compravendita del 26/11/2008, notaio Angelo Magnani ai nn. 62700/30015 di rep., registrato a Stradella il 04/12/2008 al n. 2656 serie 1T, trascritto il 04/12/2008 ai nn. 10083/7153

Venditore XXXXXX nato a Castana il 02/12/1954 cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Beni In Comune di Castana

Titolare dal 07/03/1984 al 26/11/2008

XXXXXXXX nato a Castana il 02/12/1954 cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Atto Atto di Compravendita del 07/03/1984, notaio Gregorio Rossi ai nn. 91268/13998 di rep., registrato a Stradella il 16/03/1984 al n. 659 vol. 67, trascritto il 02/04/1984 ai nn. 1874/1510

Venditore XXXXXXXX nata a Pavia 24/04/1947

Beni In Comune di Castana

Relativamente a terreni agricoli in Comune di Pietra de' Giorgi: mappali 230, 231, 221, 145, 248, 249, 142, 143, 140, 228, 229 al Fg 8.

Titolare dal 26/11/2008 al 14/05/2021

DEBITRICE ESECUTATA, sede legale in Santa Maria della Versa, cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Atto Atto di Compravendita del 26/11/2008, notaio Angelo Magnani ai nn. 62700/30015 di rep., registrato a Stradella il 04/12/2008 al n. 2656 serie 1T, trascritto il 04/12/2008 ai nn. 10084/7154

Venditori XXXXXX nato a Castana il 02/12/1954 cf XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX nato a Broni il 12/01/1952 cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Beni In Comune di Pietra de' Giorgi

Titolare dal 26/03/2005 al 26/11/2008

XXXXXXXX nato a Castana il 02/12/1954 cf XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX nato a Broni il 12/01/1952 cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Atto Successione legittima del 26/11/2008, dichiarazione registrata a Stradella il 06/03/2006 al n. 22 vol. 304, trascritta il 19/04/2006 ai nn. 3601/2487; eredità accettata da XXXXXX e XXXXXX con nota trascritta il 04/12/2008 ai nn. 10086/7156; si precisa che con verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Voghera il 30/04/2005 ai nn. 410/9444, registrato il 20/06/2005 al n. 660 serie 4, il coniuge XXXXXX nata a Montecalvo Versiggia il 26/02/1924 cf

De cuius XXXXXX nato a Castana il 19/03/1921

Beni In Comune di Pietra de' Giorgi

Titolare dal 10/01/1964 al 26/03/2005

XXXXXXXX nato a Castana il 19/03/1921

Atto Atto di Compravendita del 10/01/1964, notaio Gregorio Rossi ai nn. 11890/1302 di rep., registrato a Broni il 23/01/1964 al n. 860 vol. 195, trascritto a Voghera con nota ai nn. 466/372

Venditore XXXXXXXX

Beni In Comune di Pietra de' Giorgi, mappali 229, 230 al Fg 8.

Titolare dal 19/11/1974 al 26/03/2005

XXXXXXXX nato a Castana il 19/03/1921

Atto Successione testamentaria del 19/11/1974, notaio Gregorio Rossi ai nn. 64928/7965 di rep., registrato a Stradella il 25/11/1974 al n. 1959 vol. 52, trascritto a Voghera con nota del 03/12/1974 ai nn. 6534/5575, dichiarazione di successione registrata a Stradella il 04/04/1975 al n. 85 vol. 130, trascritta a Voghera il 21/04/1975 ai nn. 1896/1663 e Atto di divisione del 22/03/1975, notaio Gregorio Rossi ai nn. 65314/8176 di rep., registrato a Stradella il 07/04/1975 al n. 474,

vol. 53, trascritto a Voghera il 12/04/1975 ai nn. 1753/1554
De cuius XXXXXX
Beni In Comune di Pietra de' Giorgi, mappali 231, 221, 145, 248, 249, 142, 143, 140, 228 al Fg 8.

Relativamente a terreni agricoli in Comune di Pietra de' Giorgi: mappali 234, 232, 251, 292, 138, 250, 137 al Fg 8.

Titolare dal 26/11/2008 al 14/05/2021

DEBITRICE ESECUTATA, sede legale in Santa Maria della Versa, cf XXXXXXXXXXXXXXXX
Atto Atto di Compravendita del 26/11/2008, notaio Angelo Magnani ai nn. 62700/30015 di rep., registrato a Stradella il 04/12/2008 al n. 2656 serie 1T, trascritto il 04/12/2008 ai nn. 10085/7155
Venditore XXXXXX nata a Montecalvo Versiggia il 26/02/1924 cf VCCMRA24B66F449C
Beni In Comune di Pietra de' Giorgi

Titolare dal 31/01/1975 al 26/11/2008

XXXXXXXX nata a Montecalvo Versiggia il 26/02/1924 cf XXXXXXXXXXXXXXXX
Atto Atto di Compravendita del 31/01/1975, notaio Gregorio Rossi ai nn. 65123/8078 di rep., registrato a Stradella il 18/02/1975 al n. 243, vol. 53, trascritto il 27/02/1975 ai nn. 1046/928
Venditore XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX
Beni In Comune di Pietra de' Giorgi, mapp. 292 al Fg 8.

Titolare dal 09/04/1970 al 26/11/2008

XXXXXXXX nata a Montecalvo Versiggia il 26/02/1924 cf XXXXXXXXXXXXXXXX
Atto Atto di Compravendita del 09/04/1970, notaio Gregorio Rossi ai nn. 44692/4628 di rep., registrato a Broni il 28/04/1970 al n. 334, vol. 201, trascritto il 09/05/1970 ai nn. 2132/1636
Venditore XXXXXXXXXXX
Beni In Comune di Pietra de' Giorgi, mappali 234, 232, 251, 138, 250, 137 al Fg 8

Relativamente a terreni agricoli in Comune di Pietra de' Giorgi: mappali 233, 146 al Fg 8.

Titolare dal 26/11/2008 al 14/05/2021

DEBITRICE ESECUTATA, sede legale in Santa Maria della Versa, cf XXXXXXXXXXXXXXXX
Atto Atto di Compravendita del 26/11/2008, notaio Angelo Magnani ai nn. 62700/30015 di rep., registrato a Stradella il 04/12/2008 al n. 2656 serie 1T, trascritto il 04/12/2008 ai nn. 10083/7153
Venditore XXXXXX nato a Castana il 02/12/1954 cf XXXXXX
Beni In Comune di Pietra de' Giorgi

Titolare dal 15/04/2004 al 26/11/2008

XXXXXXXX nato a Castana il 02/12/1954 cf XXXXXXXXXXXXXXXX
Atto Atto di Compravendita del 15/04/2004, notaio Angelo Magnani ai nn. 49122/21271 di rep., trascritto il 24/04/2004 ai nn. 3850/2696
Venditore XXXXXX nato a Castana il 13/04/1941 per quota 3/5
XXXXXXXX nata a Montù Beccaria il 23/09/1947 per quota 2/5 coniugi in regime di comunione legale dei beni
Beni In Comune di Pietra de' Giorgi

Titolare dal 21/09/1981 al 15/04/2004

XXXXXXXX nato a Castana il 13/04/1941
XXXXXXXX nata a Montù Beccaria il 23/09/1947
Atto Atto di Compravendita del 21/09/1981, notaio Gregorio Rossi ai nn. 79832/12398 di rep., registrato a Stradella il 01/10/1981 al n. 2074, vol. 63, trascritto a Voghera il 15/10/1981 ai nn. 6300/5310, relativamente alla quota 2/5 dei mappali 233, 143 al Fg 8.
Si precisa che la restante quota 1/5 era pervenuta a XXXXXX in data antecedente il ventennio.

Venditori XXXXXX nata a Castana il 16/09/1932
 XXXXXX nato a Castana il 23/12/1933
 XXXXXX nato a Castana il 20/01/1936
 XXXXXXnata a Castana il 09/06/1948
Beni In Comune di Pietra de' Giorgi

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Relativamente al fabbricato pignorato in Rovescala al Fg 5 mapp. 390 categoria D/8 in via Privata civico 11, dalle ispezioni compiute presso l'Agenda delle Entrate (AdE) di Voghera risulta un contratto di locazione ad uso commerciale (in allegato 5) tra DEBITRICE ESECUTATA (locatrice) con sede a Santa Maria della Versa cf XXXXXXXXXXXXXXXX e la XXXXXX srls (conduttrice) con sede a Voghera cf 02605980180, di cui rappresentante legale è XXXXXX cf XXXXXXXXXXXXXXXX. Il contratto è stato stipulato il 25/02/2016, registrato il 27/09/2016 con n. 77249 serie 3T n. 2588, decorrenza dal 25/02/2016 al 24/02/2022 (anni 6) con canone annuo di 3.600,00 €.

Relativamente ai terreni agricoli pignorati in Castana e Pietra de' Giorgi in località Tornura, dall'ispezione compiuta presso l'AdE di Stradella non risultano contratti agrari stipulati dalla società debitrice esecutata.

7. VINCOLI, SERVITU', LIMITAZIONI D'USO, DIRITTI

Relativamente al fabbricato in Rovescala: concessione reciproca del diritto di edificazione a confine e in aderenza del 23/05/2006, notaio Angelo Magnani ai nn. 57281/25499, registrato a Stradella il 01/06/2006 al n. 979 serie 1T, trascritto a Voghera il 07/06/2006 ai nn. 5080/3466 (allegato 5).

Con l'atto la società XXXXXX srl, quale proprietaria dell'immobile individuato al Fg 5 mappali 989 e 972 in CT (ora fusi con il mapp. 390) e i sigg. XXXXXX e XXXXXX proprietari del fabbricato limitrofo mapp. 1.271, si sono concessi reciproco diritto di costruire a confine ed in aderenza per tutta la lunghezza del fabbricato stesso.

Relativamente ai terreni agricoli in Castana e Pietra de' Giorgi: dagli atti di provenienza non si rilevano vincoli.

8. PRATICHE EDILIZIE

Presso il competente ufficio tecnico del Comune di Rovescala si è svolto un accesso agli atti finalizzato alla ricerca dei titoli abilitativi edilizi rilasciati alla debitrice esecutata e precedenti proprietari (stralcio titoli in allegato 4).

1. Licenza edilizia PE n. 6/1965 del 09/08/1965, n. 1616 di protocollo. Titolare: XXXXXX. Oggetto: "Costruzione cantina". Rilascio autorizzazione: 06/09/1965.

2. Concessione edilizia PE n. 22/1980 del 18/07/1980, n. 1190 di protocollo. Titolare: XXXXXX. Oggetto: "Copertura cortile sovrastante alla cantina esistente e costruzione di un muretto di recinzione e contenimento del terreno". Inizio lavori: 09/08/1980.
3. Richiesta di permesso di agibilità del 04/05/1980, n. 1073 di prot. (rif. PE 22/1980).
4. Permesso di agibilità con decorrenza dal 07/06/1988 vista la PE 22/1980 del 18/07/1980 n. 1190 di prot.
5. Concessione edilizia PE n.23/1980 del 11/03/1980, n. 1105 di prot. Titolare: XXXXXX e XXXXXX. Oggetto: "Copertura vasi vinari esistenti – Copertura cortile adibita a ricovero attrezzi agricoli e materiale necessario alla conduzione del fondo".
6. DIA n. 3/2005 del 25/01/2005, n. 345 di protocollo. Titolare: XXXXXX srl. Oggetto:" Rifacimento tettoia e sistemazione facciate della cantina enologica – rimozione amianto".
7. Permesso di costruire PE n. 3/2008 del 12/09/2008, n. 4149 di protocollo. Titolare: DEBITRICE ESECUTATA. Oggetto: "Formazione di pavimentazione in cls". Notifica: 27/09/2008.
8. Ordinanza di sospensione lavori n. 17/2009 n. 4435 di protocollo emessa dal Responsabile del Servizio del Territorio (RST) contro DEBITRICE ESECUTATA per i lavori di posa di n. 10 serbatoi.
9. Ordinanza di sospensione lavori n. 18/2009 del 18/09/2009 emessa dal Responsabile del Servizio del Territorio (RST) contro DEBITRICE ESECUTATA con intimazione al ripristino dei luoghi.
10. Richiesta Permesso di costruire in sanatoria PE n. 1/2009 del 13/11/2009 n. 5624 di protocollo. Titolare: DEBITRICE ESECUTATA. Oggetto: "Sanatoria per formazione di basamento in cls e posa di serbatoi in vetroresina". La richiesta è per la posa di . 3 serbatoi in vetroresina della capacità di 1500 hl cad. con diametro di 4 m e altezza complessiva di 12,50 m dal piano basamento.
11. Permesso di costruire in sanatoria PE n. 1/2009 del 04/11/2010 n. 5075 di protocollo. Titolare: DEBITRICE ESECUTATA. Oggetto: "Formazione di basamento in cls e posa di n. 6 serbatoi in vetroresina", in particolare n. 4 serbatoi in vetroresina di altezza 6 m, diametro 2,50 m e capienza 300 hl, n. 2 serbatoi in vetroresina di altezza 4,50 m, diametro 2,00 m e capienza 150 hl (prescrizioni del PdC). Notifica del titolo: 29/04/2011.

9. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Vigevano.

Ufficio tecnico di: Rovescala, Castana, Pietra de' Giorgi.

Istituto Vendite Giudiziarie: IGV Vigevano-Voghera.

Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari: valori agricoli medi, anno 2018 (rif. 2017): Castana, Pietra de' Giorgi (allegato 3).

Listino 2018 Rilevazione anno 2017, valori minimi e massimi delle principali colture Provincia di Pavia, ed. EXEO (allegato 3).

C.R.E.A. Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria, sezione viticoltura ed enologia, www.crea.gov.it.

CMP SpA Manifatture Resine Poliestere: costi silos di stoccaggio (usati) presenti nel fabbricato in Rovescala, forniti dalla stessa.

Il Borsino Immobiliare: relativamente all'immobile in Rovescala.

Pubblicistica del settore Enoconsult, in particolare l'articolo su costruzione a nuovo di cantina enologica di Andrea Clementi, Paolo Peira.

Rilevazione prezzi degli immobili Consulente Immobiliare (ed. Il Sole 24 ore).

Agenzia delle Entrate di Stradella e Voghera: contratto di locazione (allegato 5).

10. CRITERI DI STIMA

Sintetico comparativo con valutazione a corpo.

Si evidenzia che lo stato di fatto rilevato nei sopralluoghi, a volte, non corrisponde alla coltura effettivamente praticata. In tali casi, nella descrizione di ogni bene, è annotato l'effettivo utilizzo riscontrato.

Si riportano i principali livelli qualitativi e relative declinazioni che influenzano il valore immobiliare dei terreni agricoli, precisando che tali parametri servono allo scrivente solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e che **la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.**

Fertilità

Ottima - se il Lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura

Acclive - sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre - livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Esposizione

buona - quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

normale - quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

cattiva - quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

Ubicazione

buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Accesso

Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando, sia in relazione allo stato dei luoghi, sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree poste nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare) .

Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (quadrangolare o rettangolare) .

Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ampiezza

Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Risorsa irrigua

Risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente; risorsa irrigua assente o assolutamente insufficiente

11. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare è composto da un fabbricato per attività commerciale a Rovescala e da n. 25 terreni agricoli contigui a formare un unico appezzamento tra i Comuni di Castana e Pietra de' Giorgi. Considerata la diversa ubicazione e natura non complementare dei beni pignorati, e quindi con la possibilità di formare lotti funzionalmente autonomi ed economicamente indipendenti in grado di collocarsi nel mercato immobiliare della zona, si formano due lotti distinti:

LOTTO 1 In Comune di Rovescala, **fabbricato ad uso commerciale (proprietà 1/1)** per vendita all'ingrosso e al dettaglio di vino composto da piano seminterrato e piano terra con vasche vinarie in muratura e silos di vetroresina oltre a tre locali accessori in corpo staccato per complessivi 808 m² circa commerciali, sedime di pertinenza esclusiva di 2.500 m² circa con silos di vetroresina per stoccaggio, ingressi carrai dalla via Privata civico 11 e via Campo del Monte.

LOTTO 2 Nei Comuni di Castana e Pietra de' Giorgi in località Tornura, **appezzamento composto da n. 25 terreni agricoli contigui (proprietà 1/1)** di ettari 07.66.97 coltivati prevalentemente a vigneto e seminativo, comodi accessi da strada vicinale per Quarti e altra campestre.

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Rovescala, **fabbricato ad uso commerciale (proprietà 1/1)** per vendita all'ingrosso e al dettaglio di vino composto da piano seminterrato e piano terra con vasche vinarie in muratura e silos di vetroresina oltre a tre locali accessori in corpo staccato per complessivi 808

m² circa commerciali, sedime di pertinenza esclusiva di 2.500 m² circa con silos di vetroresina per stoccaggio, ingressi carrai dalla via Privata civico 11 e via Campo del Monte.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 04/06/2020 n. 1965 e nella Nota di Trascrizione del 16/06/2020 ai nn. 2831/2118 n. 6 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, il bene è individuato come segue:

CF Comune di Rovescala

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	5	390	-	-	-	-	Via Privata 11	-

Intestazione del bene

DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure catastali storiche del 18/01/2021 e 20/05/2021, per soggetto del 16/05/2021 (allegato 3), il bene è censito come segue:

CF – Comune di Rovescala

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
1	5	390	-	D/8	-	T-1-S1	-	-	3.162,96

Intestazione catastale del bene

DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Coerenze

Nord: via Campo del Monte, mapp. 1023 di altra proprietà

Est: mappali 1034, 389, 403 di altre proprietà

Sud: mappali 437, 986, 1280, 402 di altre proprietà

Ovest: mappali 1302, 1335, 1327, 1328, 1363, 405 di altre proprietà.

Precisazione catastale

Il fabbricato con il piazzale adiacente mapp. 390 di 3.025 m² al Fg 5, deriva dalla fusione dei mapp. 989 di 48 m², mapp. 972 di 1.041 m², mapp. 390 di 1.936 m² tutti al Fg 5 in CT (si veda al Cap. 1, bene n. 1).

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nulla.

Diritto di famiglia (Legge n. 151 del 19/05/1975)

La debitrice esecutata ha acquistato il bene nel 09/07/2008 come società semplice (Atto di compravendita, allegato 5).

Stato di possesso

Occupato con contratto di locazione ad uso commerciale con seconda scadenza 24/02/2028 (allegato 5).

Limitazioni d'uso e convenzioni urbanistiche

Nessuna.

Certificazione energetica

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO E LIVELLI QUALITATIVI

Il fabbricato adibito a cantina enologica con sedime di pertinenza è in zona centrale accessibile sia dalla via Privata, strada con origine dalla via Roma (SP 199) arteria principale di Rovescala, sia dall'accesso carraio su via Campo del Monte al cortile principale, utilizzato per carico-scarico e ricovero di attrezzature varie. Il dislivello di circa 4 m tra l'accesso su via Privata e il cortile su via Campo del Monte forma rispettivamente il piano terra e il seminterrato entrambi collegati internamente da scala e montacarichi.

Il piano seminterrato con ingresso dal cortile principale è composto da un locale con vasche vinarie in muratura (n.21), montacarichi e scaletta di accesso al piano superiore, un locale per imbottigliamento e un deposito.

Il piano terra, accessibile dalla scaletta menzionata sopra e dal cortile antistante al carraio su via Privata, comprende una superficie indivisa alla stessa quota di pavimento adibita a cantina di stoccaggio con silos in vetroresina, un ripostiglio e wc con sovrastante un locale ufficio accessibile da scala in acciaio a doppia rampa. L'altro locale, adibito a deposito e accessibile dalla scaletta con origine dal seminterrato, è a quota maggiore rispetto al pavimento dell'adiacente cantina con silos; i due locali sono collegati da una scala di acciaio posta in prossimità del ripostiglio e wc.

Oltre a quanto descritto in merito al fabbricato principale, risultano altri tre locali accessori su unico piano addossati al confine ovest, tutti con accesso dal cortile principale; tali locali sono coperti da una batteria di silos in vetroresina di diversa capienza che poggiano su un basamento in cls e marciapiedi realizzati nel 2010. Si segnala che i silos sono attrezzature stabili e pertanto comprese nella valutazione del fabbricato.

Il cortile di pertinenza segue le pendenze naturali del terreno; la maggior parte piana è nella zona antistante ai silos in vetroresina, accessibile dal cancello carraio sulla via Campo del Monte.

Il piano seminterrato, con vasche vinarie in calcestruzzo, è stato costruito nel 1965 poi ampliato con il piano primo e con gli interventi di stoccaggio esterno (silos).

Le condizioni attuali del fabbricato e del terreno di pertinenza sono scadenti e necessitano interventi manutentivi e adeguamento.

Migliore descrizione delle caratteristiche strutturali e componenti edilizie rilevate nel sopralluogo sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche strutturali e componenti edilizie del fabbricato		Condizioni
Fondazioni:	isolate a plinti e parte continue in c.a.	-
Solai:	latero cemento copertura piano seminterrato	discrete
Tamponamenti:	laterizio	scadenti

Strutture verticali:	pilastrini c.a. setti in cls	scadenti
Strutture orizz.:	travi in c.a.	discrete
Copertura:	a volta con capriatelle prefabricate con interposti tavelloni di laterizio (porzione piano terra locale deposito); solaio piano o ribassato negli altri locali	scadenti
Gronde e canali:	passafuori capriatelle prefabbricate e tavelloni; tettoie in lamiera preverniciata	scadenti
Superfici murarie:	intonaco al civile tinteggiato	scadenti
Scale:	da piano seminterrato scala con struttura in acciaio verniciato a rampa, larghezza ridotta e percorrenza disagiata; scala con struttura simile ma larghezza adeguata per accesso alla cantina del piano terra, dal piano deposito al piano cantina; idem per accesso piccolo ufficio	scadenti
Cancello:	carraio in profilati di acciaio verniciato su via Privata; struttura in acciaio verniciato con lamiera piena verniciata su via Campo del Monte	scadenti
Impianti esterni:	illuminazione esterna	-
Cortile:	sterrato o con ghiaietto, porzioni in massetto di cls	scadenti
Recinzioni:	zoccolo in cls, siepe su via Campo del Monte, setti in cls	scadenti
Finiture interne		
Altezze locali:	varie riportate nella scheda castali	-
Pavimentazione:	massetto di cemento, grès ceramico	scadenti
Rivestimenti:	ceramica locali lavorazioni	pesse
Intonaci:	intonaco al civile tinteggiato	scadenti
Porta accesso:	porta carraia in lamiera di acciaio verniciata	scadenti
Serramenti esterni:	in profilati di acciaio con vetro semplice	scadenti
Sanitari:	-	-
Impianti:	acqua sanitaria in traccia e a vista; impianti dedicati alle lavorazioni	funzionanti
Impianto di riscaldamento:	assente	-

Accertamenti di conformità catastale, edilizia ed urbanistica

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalla scheda catastale del 26/05/2008 prot. PV0143299 (allegato 3), dal sopralluogo svolto in data 19/04/2021 e dall'accesso agli atti compiuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovescala (allegato 4).

In merito al sopralluogo del fabbricato, si rimanda a quanto già segnalato al cap. 2.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato è conforme alla scheda catastale.

Conformità edilizia: lo stato di fatto rilevato è conforme all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovescala, limitatamente al numero e distribuzione dei locali.

Non vi è conformità in merito al numero e collocazione dei silos in vetroresina già oggetto di sanatoria (si veda punto 11. PE n. 1/2009 del 04/11/2010 n. 5075 di protocollo).

Si segnala che la documentazione negli anni depositata dalla debitrice eseguita e precedenti proprietari rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovescala, non contempla titoli edilizi

riconducibili alla formazione dell'accesso carraio su via Campo del Monte e all'edificazione dei locali accessori addossati al confine ovest.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: procedura edilizia in sanatoria per la regolarizzazione dei silos.

Oneri e spese di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica: per la regolarizzazione edilizia: spese tecniche, sanzione e diritti: forfettariamente 8.000,00 €.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT): nel PGT vigente il fabbricato è compreso nel Tessuto storico del nucleo di antica formazione; è ammessa la destinazione A4 (Locali per la vendita dei prodotti propri prodotti dall'agricoltura da parte di imprenditori agricoli agricoli). Il terreno di pertinenza è compreso nel Tessuto urbano consolidato di completamento.

Le modalità di intervento relative ai due tessuti urbani sono disponibili nella sezione del PGT (NTA tav. 07 e tav. 08) reperibili sul sito internet istituzionale del Comune di Rovescala (in allegato 6, stralcio PGT).

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti per il normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle descritte: forfettariamente 4.000,00 €.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, nei locali e nel cortile di pertinenza si svolge attività di commercio di vini all'ingrosso e al dettaglio; considerata la specificità delle funzioni, la quantificazione delle spese di sgombero – ritenuta verosimile la volontà della debitrice eseguita e della conduttrice di provvedere in proprio alla liberazione di parte delle attrezzature utilizzabili altrove – potrebbe ritenersi congrua in 9.000,00 €.

Presenza di eternit: per quanto si è potuto accertare nel sopralluogo, non risultano elementi in eternit nel fabbricato principale; è invece incerto il manto di copertura dei locali accessori addossati al confine ovest, coperti dai silos di stoccaggio.

Altre informazioni: si informa che il fabbricato e cortile di pertinenza con silos di stoccaggio, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria e verifica degli impianti utilizzati nell'attività che si svolge.

4. VALUTAZIONE LOTTO

Il Lotto ha una superficie di 3.055 m² circa di cui 556 m² circa coperti dal fabbricato principale e accessori, il cortile di pertinenza esclusiva accessibile da due ingressi carrai è di 2.499 m² (da Geoportale Lombardia, misurazione mapp. 390 Fg 5).

Nella valutazione del Lotto, oltre agli aspetti intrinseci del fabbricato e attrezzature, si è considerata la forma del sedime, in particolare della porzione libera da attività antistante alla via

Campo del Monte, potenzialmente frazionabile e di dimensioni sufficienti per essere edificata secondo le previsioni vigenti di PGT.

Piano seminterrato con accesso a quota cortile est (via Campo del Monte)					
	Superficie lorda [m ²]	Coeff.	Superficie comm. [m ²]	Esposizione	Condizioni
Locale cantina con vasche in muratura (compresa superficie vasche)	350,20	1	350,20	nord-est	scadenti
Locale imbottigliamento				est	scadenti
Locale deposito				-	scadenti
Piano terra con accesso a quota cortile nord (via Privata)					
	Superficie lorda [m ²]	Coeff.	Superficie comm. [m ²]	Esposizione	Condizioni
Deposito	408,50	1	408,50	sud-est	scadenti
Cantina vitivinicola				nord-est	scadenti
Servizio, ripostiglio e ufficio				est	scadenti
Locali accessori con accesso a quota cortile est (via Campo del Monte)					
	Superficie lorda [m ²]	Coeff.	Superficie comm. [m ²]	Esposizione	Condizioni
Ricovero attrezzi	98,40	0,40	48,13	est	scadenti
Deposito	20,50	0,25		est	scadenti
Locale tecnico	14,60	0,25		nord-est	scadenti
Totale Superficie commerciale	892,20		806,83		
Valore Lotto				€	265.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima					
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita				€	39.750,00
Sgombero locali				€	9.000,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: contratto con scadenza 24/02/2028 decurtazione (18%)				€	47.700,00
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni				€	-
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale				€	8.000,00
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti				€	160.550,00
Prezzo base d'asta del Lotto 2 (piena proprietà 1/1)				€	160.550,00

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Nei Comuni di Castana e Pietra de' Giorgi in località Tornura, **appezzamento composto da n. 25 terreni agricoli contigui (proprietà 1/1)** di ettari 07.66.97 coltivati prevalentemente a vigneto e seminativo, comodi accessi da strada vicinale per Quarti e altra campestre.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 04/06/2020 n. 1965 e nella Nota di Trascrizione del 16/06/2020 ai nn. 2831/2118 n. 6 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

CT – Comune di Castana

n.p.	Fg	mapp.	Natura	Classe	Consistenza ettari are centiare	Reddito (€) Dominicale Agrario
1	15	157	Terreno	-	-	-
2	15	213	Terreno	-	00.18.14	-
3	15	156	Terreno	-	00.20.76	-
4	15	154	Terreno	-	00.20.99	-
5	15	155	Terreno	-	00.17.01	-

CT – Comune di Pietra de' Giorgi

6	8	233	Terreno	-	00.23.91	-
7	8	234	Terreno	-	00.02.10	-
8	8	232	Terreno	-	00.32.50	-
9	8	230	Terreno	-	00.03.45	-
10	8	231	Terreno	-	00.65.00	-
11	8	251	Terreno	-	00.07.86	-
12	8	292	Terreno	-	00.15.70	-
13	8	250	Terreno	-	00.07.86	-
14	8	248	Terreno	-	00.07.85	-
15	8	249	Terreno	-	00.07.85	-
16	8	142	Terreno	-	-	-
17	8	143	Terreno	-	00.23.38	-
18	8	140	Terreno	-	00.09.52	-
19	8	137	Terreno	-	00.73.39	-
20	8	228	Terreno	-	00.85.36	-
21	8	229	Terreno	-	-	-
22	8	221	Terreno	-	-	-
23	8	145	Terreno	-	00.62.70	-
24	8	146	Terreno	-	00.26.91	-
25	8	138	Terreno	-	00.23.90	-

Intestazione dei beni

DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure catastali storiche per singolo mappale del 18/01/2021 e per soggetto 07/12/2020 e 16/05/2021 (allegato 3), i beni sono censiti come segue:

CT – Comune di Castana

n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
1	15	157	AA Vigneto	4	00.18.00	19,99	14,87
			AB Seminativo	4	00.15.71	10,55	7,30
2	15	213	Seminativo	4	00.18.14	12,18	8,43
3	15	156	Seminativo	4	00.20.76	13,94	9,65
4	15	154	Seminativo	4	00.20.99	14,09	9,76

5	15	155	Seminativo	4	00.17.01	11,42	7,91
CT – Comune di Pietra de' Giorgi							
n.p.	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie ettari are centiare	Reddito € Dominicale Agrario	
6	8	233	Vigneto	3	00.23.91	31,49	18,52
7	8	234	Vigneto	3	00.02.10	2,77	1,63
8	8	232	Vigneto	3	00.32.50	42,80	25,18
9	8	230	Vigneto	3	00.03.45	4,54	2,67
10	8	231	Seminativo	4	00.65.00	40,28	6,86
11	8	251	Vigneto	3	00.07.86	10,35	6,09
12	8	292	Vigneto	3	00.15.70	20,68	12,16
13	8	250	Vigneto	3	00.07.86	10,35	6,09
14	8	248	Vigneto	3	00.07.85	10,34	6,08
15	8	249	Vigneto	3	00.07.85	10,34	6,08
16	8	142	A Seminativo	4	00.03.48	2,16	1,44
			B Vigneto	3	00.61.38	80,84	47,95
17	8	143	Vigneto	3	00.23.38	30,79	18,11
18	8	140	Seminativo	4	00.09.52	5,90	3,93
19	8	137	Vigneto	3	00.73.39	96,65	56,85
20	8	228	Seminativo	4	00.85.36	52,90	35,27
21	8	229	AA Vigneto	3	00.04.00	5,27	3,10
			AB Seminativo	4	00.00.40	0,25	0,17
22	8	221	AA Prato	2	00.29.23	15,10	12,08
			AB Vigneto	3	00.35.28	46,46	27,33
			AC Bosco misto	1	00.43.35	7,84	2,01
23	8	145	Vigneto	3	00.62.70	82,57	48,57
24	8	146	Vigneto	3	00.26.91	35,44	20,85
25	8	138	Vigneto	2	00.23.90	38,26	19,75

Intestazione catastale dei beni

DEBITRICE ESECUTATA con sede a Santa Maria della Versa cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si osserva che rispetto all'Atto di Pignoramento e alla Nota di Trascrizione del 16/06/2020 ai nn. 2831/2118 n. 6 di presentazione, i beni sottoesposti – sulla base delle visure storiche del 18/01/2021 e per soggetto del 16/05/2021 (in allegato 3), sono censiti come segue:

- in Comune di Castana al Fg 15 CT mapp. 157, da Seminativo di classe 4 di ha 00.33.71 (variazione del 29/01/1998 n. 339494 di protocollo) a porzione AA Vigneto classe 4 di ha 00.18.00 e porzione AB Seminativo classe 4 di ha 00.15.71 (variazione del 08/03/2007 n. PV0080475 di protocollo);
- in Comune di Pietra de' Giorgi al Fg 8 CT mapp. 142, da Seminativo di classe 4 di ha 00.64.86 (impianto meccanografico del 30/01/1976) a porzione A Seminativo di classe 4 di ha 00.03.48 e porzione B Vigneto di classe 3 di ha 00.61.38 (variazione del 29/01/1998 n. 300520 di protocollo);
- in Comune di Pietra de' Giorgi al Fg 8 mapp. 221, da Seminativo classe 4 di ha 01.07.86 (impianto meccanografico del 30/01/1976) a porzione AA Prato di classe 2 di ha 00.29.23,

porzione AB Vigneto classe 3 di 00.35.28, porzione AC Bosco misto di classe 1 di ha 00.43.35 (variazione del 09/03/2007 n. PV0126191 di protocollo);

- in Comune di Pietra de' Giorgi al Fg 8 mapp. 229, da Seminativo classe 4 di ha 00.04.40 (variazione del 02/03/1988 n. 305209 di protocollo) a porzione AA Vigneto di classe 3 di ha 00.40.00 (variazione del 09/03/2007 n. PV0126193 di protocollo).

Coerenze

Nord: mappali 123, 125, 126, 183, 172, 159, 158, 166 di altri proprietari al Fg 15 del Comune di Castana

Est: mapp. 166 al Fg 15 e strada campestre

Sud: strada vicinale per Quarti

Ovest: strada vicinale per Quarti e mapp. 139 al Fg 8 del Comune di Pietra de' Giorgi.

Diritto di famiglia (Legge n. 151 del 19/05/1975)

La debitrice esecutata ha acquistato i beni come società semplice (Atti di compravendita, allegato 6).

Stato di possesso

Non risultano contratti agrari stipulati dalla società debitrice esecutata. Libero.

Limitazioni d'uso e convenzioni urbanistiche

Nel Comune di Castana i terreni agricoli pignorati sono compresi prevalentemente nel Tessuto agricolo (art. 62 delle NTA) o Ambito boscato (art. delle 71 NTA). I mappali 157 e 213 sono in Ambito ricompreso in Classe 4 di fattibilità geologica, fattibilità con gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso (art. 69 delle NTA).

Nel Comune di Pietra de' Giorgi i terreni sono tutti compresi nel Tessuto delle zone agricole, senza limitazioni specifiche.

In allegato 5, Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciati.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO E LIVELLI QUALITATIVI

Il Lotto 2 comprende n. 25 mappali in CT ai Fogli 15 del Comune di Castana e 8 del Comune di Pietra de' Giorgi; i terreni sono aggregati in un unico appezzamento di ha 07.66.97 servito dalla strada vicinale per Quarti e da strada campestre in località Tornura.

La verifica svolta nel sopralluogo tra coltura dichiarata in CT e coltura effettivamente praticata ha accertato una sostanziale coerenza.

Tipologie colturali effettivamente presenti nel Lotto e loro consistenza

Valori agricoli medi (VAM) Provincia di Pavia - Regione Agraria n. 2 – 2018 (rif. 2017)

Valori medi EXEO Provincia di Pavia, Castana e Pietra de' Giorgi 2018 (rif. 2017)

Vigneto	ettari	04.38.02	VAM	40.000,00	€/ha	EXEO	45.000,00	€/ha
Seminativo	ettari	02.56.37	VAM	20.000,00	€/ha	EXEO	28.000,00	€/ha
Bosco misto	ettari	00.43.35	VAM	5.000,00	€/ha	EXEO	6.150,00	€/ha
Prato	ettari	00.29.23	VAM	17.000,00	€/ha	EXEO	18.500,00	€/ha
Superficie	ettari	07.66.97						

Livelli qualitativi generali del Lotto

L'ubicazione del Lotto è compresa nella zona di produzione delle uve per l'ottenimento di vini designati con l'Indicazione Geografica Tipica "Provincia di Pavia" IGP.

Con riferimento alle declinazioni riportate al cap. 10.: la zona è di discreta fertilità, giacitura acclive, esposizione (nord) e ubicazione normale, accesso buono, forma regolare, ampiezza normale. Non sono state individuate in loco attrezzature specifiche per l'irrigazione.

I terreni a vigneto rappresentano il 57% circa della superficie dell'appezzamento; la coltura è praticata a spalliera e cordone libero con palificazione mista (precompresso, metallo e legno) e filatura metallica a tre vie. Presenza di porzioni di vigneto non curato con struttura d'impianto non adeguata e ceppi non più vegetativi, in particolare per i mappali lungo strada in prossimità dell'abitato di Quarti. Si segnala che per le caratteristiche orografiche e di esposizione, la superficie a vigneto potrebbe essere incrementata rispetto all'attuale.

I terreni a seminativo rappresentano il 33% circa della superficie del Lotto, sono concentrati nella parte centrale dell'appezzamento, hanno forma irregolare e accessibilità comunque discreta.

I terreni boscati e il prato (9%) sono superfici di risulta derivanti dalla conformazione orografica del terreno, sono concentrati nella parte più lontana dalla strada vicinale per Quarti e alla quota altimetrica minore dell'appezzamento.

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti per la normale conduzione di appezzamenti con caratteristiche simili a quelle descritte.

Sgombero terreni da attrezzature giacenti: non si sono rilevate attrezzature fisse o materiali stabili giacenti.

Altre informazioni: nulla.

4. VALUTAZIONE DEL LOTTO

Valore Lotto	€	240.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita	€	36.000,00
Sgombero terreni da attrezzature o materiali giacenti	€	-
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	€	-
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	€	-
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€	-
Valore dell'immobile al netto delle correzioni e adeguamenti	€	204.000,00
Prezzo base d'asta del Lotto 2 (piena proprietà 1/1)	€	204.000,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Vigevano, 23 maggio 2021

Arch. Silvio Bellotti