
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 261/2022 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro Maiola

PROMOSSA DA

**BANCA CENTROPADANA
CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA' COOPERATIVA**

(Avv. Stefano Maggi)

CONTRO

.....

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI
IMMOBILI**

Beni in
ROCCA SUSELLA e TORRAZZA COSTE (PV)

LOTTO UNICO

Terreni agricoli

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Roberto Barrese

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: intero.
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto: coniugato in regime di separazione di beni.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Iscrizione (ipoteca volontaria) del 07/05/2019 ai n.ri 3023/370
 - Iscrizione (ipoteca giudiziale) del 27/01/2022 ai n.ri 463/43
 - Trascrizione (pignoramento) del 14/07/2022 ai n.ri 5625/4286.
- Stato di possesso del bene: terreni incolti e con ampie porzioni di bosco spontaneo impenetrabile; non risultano contratti d'affitto.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 30.000,00
- 15% riduzione forfettaria (arrotondata)	€ 4.500,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 25.500,00
- Criticità varie: i terreni posti nel comune di Torrazza Coste sono in quota, in pendio ed accessibili solo con mezzi adeguati tramite sentieri.

Beni in Rocca Susella – Torrazza Coste (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO (QUOTA DI 1000/1000 prop. DELL'ESECUTATO – in regime di separazione dei beni), siti nei Comuni di Rocca Susella e Torrazza Coste.

La proprietà è costituita da appezzamenti di terreno a destinazione agricola, non tutti contigui, incolti e costituiti prevalentemente da porzioni boschive, in pendio, con vegetazione spontanea a tratti impenetrabile, per una superficie catastale complessiva di **mq. 71.488**, distribuita in tre gruppi distinti di particelle aggregate:

- terreni in Rocca Susella, con accesso da diramazione della SP. 92, per una superficie catastale di **mq. 32.252**;
- terreni in Torrazza Coste, foglio 14, accessibile con mezzi adeguati tramite sentieri sterrati, per una superficie catastale di **mq. 24.549**;
- terreni in Torrazza Coste, foglio 15, accessibile con mezzi adeguati tramite sentieri sterrati, per una superficie catastale di **mq. 14.687**.

Il tutto riportato al **Catasto Terreni** come segue:

- Comune di **Rocca Susella**
 1. **Fg. 9 mapp. 261**, seminativo cl. 3, sup. mq. 5.450, RD€ 30,96, RA€ 26,74
 2. **Fg. 9 mapp. 262**, seminativo cl. 4, sup. mq. 3.327, RD€ 10,31, RA€ 12,03
 3. **Fg. 9 mapp. 263**, seminativo cl. 4, sup. mq. 9.580, RD€ 29,69, RA€ 34,63
 4. **Fg. 9 mapp. 266**, seminativo cl. 3, sup. mq. 1.920, RD€ 10,91, RA€ 9,42
 5. **Fg. 9 mapp. 271**, seminativo cl. 4, sup. mq. 2.905, RD€ 9,00, RA€ 10,50
 6. **Fg. 9 mapp. 326**, bosco misto cl. 2, sup. mq. 5.562, RD€ 8,62, RA€ 2,01
 7. **Fg. 15 mapp. 34**, bosco misto cl. 23, sup. mq. 1.151, RD€ 1,49, RA€ 0,42

8. **Fg. 15 mapp. 36**, incolto produttivo cl 21, sup. mq. 1.298, RD€ 0,27, RA€ 0,13
9. **Fg. 15 mapp. 37**, seminativo cl. 24, sup. mq. 1.059, RD€ 3,28, RA€ 3,01
 - Comune di **Torrazza Coste**
10. **Fg. 14 mapp. 203**, seminativo cl. 4, sup. mq. 19.957, RD€ 72,15, RA€ 92,76
11. **Fg. 14 mapp. 222**, bosco misto cl. 1, sup. mq. 4.592, RD€ 11,86, RA€ 1,42
12. **Fg. 15 mapp. 198**, vigneto cl. 4, sup. mq. 2.080, RD€ 6,45, RA€ 16,65
13. **Fg. 15 mapp. 199**, bosco misto cl. 2, sup. mq. 12.607, RD€ 19,53, RA€ 3,91

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

Intestazione catastale dei beni:

- nato a il, C.F.
..... - proprietà per 1/1

Confini in corpo terreni in Rocca Susella:

- dei mappali al fg. 9, da nord in senso orario: strada, mappali 410, 408, 388, 389, 391, 411, confine di foglio e mappali 360, 264, 265, 340, 339, 432, 431 e 345;
- dei mappali al fg. 15 da nord in senso orario: confine di foglio, mappali 364, 32, 33 e 35.

Confini in corpo terreni in Torrazza Coste:

- dei mappali 203 e 222 del fg. 14, da nord in senso orario: mappale 91, strada vicinale, mappali 147, 148 e confine di comune;
- dei mappali 198 e 199 del fg. 15, da nord in senso orario: riale, mappali 196, 268, 197, strada vicinale e mappali 202, 201 e 200.

Storia catastale:

Tutte le particelle derivano dall'Impianto meccanografico del 31/12/1976 (terreni in Rocca Susella) e del 25/02/1977 (terreni in Torrazza Coste) e non hanno subito successive

variazioni, ad eccezione del mappale 326 del fg. 9 del Comune di Rocca Susella che ha subito Variazione d'Ufficio del 12/12/1983 in atti dal 10/12/1985 (n. 283).

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data **28/07/2023** i terreni posti nel Comune di Rocca Susella, accessibili dalla SP 92, risultavano incolti e con ampie porzioni di bosco con vegetazione spontanea a tratti impenetrabile. Non è stato possibile visionare direttamente i terreni posti nel Comune di Torrazza Coste, in quota e in pendio, identificabili come boschi con vegetazione spontanea a tratti impenetrabile. Gli stessi, comunque adeguatamente geolocalizzati, sono accessibili unicamente con mezzi adatti e tramite sentieri sterrati.

Effettuata indagine presso l'Agenzia delle Entrate [All. 8], non sono emersi contratti d'affitto registrati dall'esecutato sig. e relativi ai sedimi in oggetto.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 11 luglio 2023 con i Repertori aggiornati al **10/07/2023**.

3.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Voghera il 07/05/2019 ai n.ri 3023/370, per complessivi Euro 150.000,00 (capitale Euro 100.000,00 – durata anni 10) a favore di **CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.**, C.F. 02113530345, con sede in Parma e domicilio ipotecario eletto in Parma, via Università n. 1, in forza di atto di mutuo in data 29/04/2019 n. 2905/1996 di rep.

notaio Fabrizio Pains di Broni, a carico di nato a
..... il, C.F.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà dei beni oggetto di E.I.:

- Comune di Rocca Susella (PV), appezzamenti di terreno agricolo censiti presso il Catasto Terreni di detto comune come segue:
 - fg. 9, mappale 261 ettari 0, are 54, ca 50, seminativo, cl. 3, r.d. euro 30,96, r.a. euro 26,74;
 - fg. 9, mappale 262 ettari 0, are 33, ca 27, seminativo, cl. 4, r.d. euro 10,31, r.a. euro 12,03;
 - fg. 9, mappale 263 ettari 0, are 95, ca 80, seminativo, cl. 4, r.d. euro 29,69, r.a. euro 34,63;
 - fg. 9, mappale 266 ettari 0, are 19, ca 20, seminativo, cl. 3, r.d. euro 10,91, r.a. euro 9,42;
 - fg. 9, mappale 271 ettari 0, are 29, ca 5, seminativo, cl. 4, r.d. euro 9,00, r.a. euro 10,50;
 - fg. 9, mappale 326 ettari 0, are 55, ca 62, bosco misto, cl. 2, r.d. euro 8,62, r.a. euro 2,01;
 - fg. 15, mappale 34 ettari 0, are 11, ca 51, bosco misto, cl. 23, r.d. euro 1,49, r.a. euro 0,42;
 - fg. 15, mappale 36 ettari 0, are 12, ca 98, incolt prod, cl. 21, r.d. euro 0,27, r.a. euro 0,13;
 - fg. 15, mappale 37 ettari 0, are 10, ca 59, seminativo, cl. 24, r.d. euro 3,28, r.a. euro 3,01.
 - Comune di Torrazza Coste, appezzamenti di terreno agricolo censiti presso il Catasto Terreni di detto comune come segue:
 - fg. 14, mappale 203 ettari 1, are 99, ca 57, seminativo cl. 4, r.d. euro 72,15, r.a. euro 92,76;
 - fg. 14, mappale 222 ettari 0, are 45, ca 92, bosco misto cl. 1, r.d. euro 11,86, r.a. euro 1,42;
 - fg. 15, mappale 198 ettari 0, are 20, ca 80, vigneto, cl. 4, r.d. euro 6,45, r.a. euro 16,65;
 - fg. 15, mappale 199 ettari 1, are 26, ca 7, bosco misto, cl. 2, r.d. euro 19,53, r.a. euro 3,91.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Voghera il 27/01/2022 ai n.ri 463/43, per la somma complessiva di Euro 26.000,00 (capitale Euro 12.836,90), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pavia in data 08/06/2001 n. 1231 di rep., a favore di **BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**, C.F. 12514870158, con sede in Lodi e domicilio ipotecario eletto in Voghera via Menotti n. 6 c/o

Avv. Maggi, a carico di L'ipoteca grava sulla piena proprietà dei terreni oggetto di E.I.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera il 14/07/2022 ai n.ri 5625/4286, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 25/06/2022 n. 4216 di rep. Tribunale di Pavia, a favore di **BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**, C.F. 12514870158, con sede in Lodi, rappresentata e difesa dall'Avv. Stefano Maggi di Voghera, contro

Il pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia e Catastale:

tutti i terreni risultano correttamente inseriti nelle mappe catastali dei comuni di Rocca Susella e Torrazza Coste (mappe e aerofoto evidenziate in allegati).

3.3.2 Intestazione:

l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- nato a il, C.F. - proprietà per 1/1

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: trattasi di boschi incolti, prevalentemente in pendio collinare, invasi da vegetazione spontanea spesso impenetrabile.

Altre spese:

Cause in corso: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

Servitù: come eventualmente derivanti dai titoli di provenienza.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Non necessita di A.P.E.

6. PROVENIENZE

A tutto il **10 luglio 2023** gli immobili oggetto di E.I. sono di piena ed esclusiva proprietà di:

- nato a il, C.F.
..... - proprietà per 1/1

in forza di **atto di compravendita di terreni a imprenditore agricolo** del 12/05/2003 n. 46057/12365 di rep. notaio Maurizio De Blasi di Voghera, registrato a Voghera in data 23/05/2003 al n. 915 serie 1V e trascritto a Voghera in data 21/05/2003 ai n.ri 4600/3475,

contro:

- nata a il, C.F.
..... – proprietà per 42/432
- nata a il, C.F.
..... – proprietà per 42/432
- nata a il, C.F.
..... – proprietà per 42/432
- nata a il, C.F.
..... – proprietà per 42/432
- nata a il, C.F.
..... – proprietà per 24/432
- nata a il, C.F.
..... – proprietà per 24/432
- nata a il, C.F.
..... – proprietà per 72/432
- nata a il, C.F.
..... – proprietà per 72/432
- nata a il, C.F.

..... – proprietà per 72/432

Valore dichiarato Euro 36.000,00 di cui Euro 11.000,00 per i terreni in comune di Torrazza Coste, Euro 7.000,00 per i mappali 261, 263 e 266 in comune di Rocca Susella ed Euro 18.000,00 per i restanti mappali in comune di Rocca Susella.

NOTE:

ai fini della L. n. 151/75, il sig. dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

PERVENUTI COME SEGUE:

- a ragioni di 84/432 per successione di
....., come da denuncia di successione registrata a Voghera in data 8 novembre 1976 al n. 28 vol. 360 e successiva in data 29 maggio 2000 al n. 71 vol. 614;

- a ragioni di 84/432 per successione di
....., come da denuncia di successione registrata a Voghera il 25 settembre 1976 al n. 38 vol. 359 e successiva in data 29 maggio 2000 al n. 70 vol. 614;

- a

a) ragioni di 32/432 per successione di
deceduta, come da denuncia di successione registrata a Voghera in data 15 ottobre 2002 al n. 53 vol. 641;

b) ragioni di 16/432 per successione di
deceduto il, come da denuncia di successione registrata a Voghera in data 15 ottobre 2002 al n. 54 vol. 641;

- a e ragioni di 216/432 per successione di
....., come da denuncia

di successione registrata a Voghera il 31 marzo 1988 al n. 57 vol. 466.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

- con riferimento al **P.G.T.** del Comune di **Rocca Susella** [All 10], i terreni sono inseriti nelle “Aree destinate all’attività agricola e/o di salvaguardia Ambientale – Aree agricole di prevalente interesse ecologico-ambientale”, con porzione limitrofa alla SP 92 col vincolo di rispetto stradale e porzioni di terreno soggette a vincolo idrogeologico (Classe 4 – Limitazione Alta).

- con riferimento al **P.G.T.** del Comune di **Torrazza Coste** [All 11], i terreni sono inseriti negli “Ambiti destinati all’attività agricola – Ambiti destinati all’attività agricola di rispetto dell’abitato”, regolamentati dall’art. 48 e seguenti delle NA del PdR.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative: nessuna.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

La proprietà, caratterizzata dal tipico contesto collinare dell’Oltrepò Pavese, è costituita da appezzamenti di terreno in pendio a destinazione agricola, non tutti contigui, incolti e costituiti prevalentemente da porzioni boschive, con vegetazione spontanea a tratti impenetrabile, distribuita in tre gruppi distinti di particelle aggregate:

- terreni in Rocca Susella, con accesso da diramazione della SP. 92;
- terreni in Torrazza Coste, foglio 14, pendio collinare accessibile con mezzi adeguati tramite sentieri sterrati;
- terreni in Torrazza Coste, foglio 15, pendio collinare accessibile con mezzi adeguati tramite sentieri sterrati.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

- **Rocca Susella** è un comune di 224 abitanti (Istat 01/01/2023) situato nell’Oltrepò Pavese,

36 km a sud-ovest del capoluogo di provincia. La sede comunale è ubicata nel nucleo abitato di Susella. Il territorio comunale si estende su porzioni della valle Ardivestra, valle Schizzola e valle del Rile. Caratterizzato da una morfologia collinare la zona ha una destinazione prevalentemente agricola (cereali, erba medica, uva, mele, pere, pesche, ciliegie, albicocche, susine) e boschiva nelle parti più alte (boschi di latifoglie).

- **Torrazza Coste** è un comune di 1.560 abitanti (Istat 01/01/2023) situato nell'Oltrepò Pavese, a circa 36 km da Pavia, capoluogo di provincia. Posto a sud-est di Voghera, è delimitato a nord dalla S.S. n.10 "Padana Inferiore", e ad ovest dalla S.P. "Bressana – Salice Terme". Il suo territorio si estende per 16.11 km² partendo dalla pianura a lato della S.S. n.10 "Padana Inferiore" (al confine con il Centro Commerciale Iper Montebello – 92 m s.l.m.), a salire fino alle alture collinari maggiori, rappresentate dalle frazioni di Barisonzo (280 m s.l.m.), Nebbiolo (380 m s.l.m.) e Sant'Antonino (450 m s.l.m.), fino a giungere alla punta più alta a Monte Terso, 550 m s.l.m.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di beni immobili ubicati nei Comuni di Rocca Susella e Torrazza Coste, e costituiti da appezzamenti di terreno incolti e non omogenei, per una superficie catastale complessiva di **mq. 71.488**.

Nel dettaglio si possono rilevare e posizionare, a livello di geolocalizzazione sommaria, i seguenti “gruppi” di terreni contigui (confrontare foto e mappe in allegati):

1. **Comune di Rocca Susella:** Foglio 9 mappali 261-262-263-266-271- 326 + Foglio 15 mappali 34-36-37; per una superficie catastale complessiva di **mq. 32.252**, radure e boschi incolti con accesso da strada campestre in fregio alla SP. 92.
2. **Comune di Torrazza Coste:** Foglio 14 mappali 203-222; per una superficie catastale complessiva di **mq. 24.549**, pendio collinare col lato nord lambito dal “Rio Vallazza” e il lato sud in fregio a strada collinare campestre, costituito da

boschi incolti e accessibile con mezzi adeguati tramite sentieri sterrati.

3. **Comune di Torrazza Coste:** Foglio 15 mappali 198-199; per una superficie catastale complessiva di **mq. 14.687**, pendio collinare costituente il fianco del “Monte Terso”, collina di circa m. 550 s.l.m., costituito da boschi incolti e accessibile con mezzi adeguati tramite sentieri sterrati.

Per quanto riguarda i metodi d’indagine in sito si precisa che, come da documentazione fotografica allegata, è stato possibile visionare direttamente il solo appezzamenti di Rocca Susella poiché, si ribadisce, gli appezzamenti di Torrazza Coste, pendii collinari comunque adeguatamente geolocalizzati, sono accessibili solo tramite mezzi adeguati e sentieri sterrati. Si ribadisce inoltre che le porzioni boschive sono prevalentemente impenetrabili, e pertanto si fa espressa riserva per tutto ciò che non è stato possibile rilevare, con particolare riguardo a eventuali rifiuti presenti nel sottosuolo, attualmente non visibili, e non rilevabili senza specifiche indagini.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Effettuate opportune indagini sul territorio e presso operatori agricoli, consultati i valori agricoli medi della provincia di Pavia, Regione Agraria n. 2 – Comune di Torrazza Coste e Regione Agraria n. 3 – Comune di Rocca Susella, come da Pronunciamento della Commissione Provinciale n. 1 del 25/05/2022 [in allegati], nella valutazione dei beni oggetto di E.I. si sono analizzati tutti gli indicatori tecnico-economici rilevanti ai fini della classificazione e valorizzazione di terreni agricoli, quali l’effettivo potenziale agricolo, la morfologia del fondo, l’attuale effettivo stato dei terreni. Nel caso specifico, rilevato che i terreni dal punto di vista della fruibilità agricola, sono da ritenersi di scarsa consistenza e con bassa resa delle colture agricole praticabili, con la precisazione che la qualità catastale indicata in visura non corrisponde a quanto effettivamente rilevabile (prevalenza di boschi

incolti), si ritiene congrua una valutazione unitaria di € 0,42/mq.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Voghera.

Ufficio Tecnico di:

- Rocca Susella (PV)
- Torrazza Coste (PV).

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio -

Commissione Provinciale Espropri (valori agricoli medi annualità 2022).

Altre fonti: operatori/imprenditori agricoli.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. catastale.	VALORE unitario	VALORE TOTALE (arrotondato)
Appezamenti di terreno agricolo non omogenei siti nei Comuni di Rocca Susella e Torrazza Coste	mq. 71.488	€ 0,42/mq.	EURO 30.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 30.000,00** (Euro trentamila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 30.000,00** (Euro trentamila/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura non rilevati, per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo alla vendita giudiziaria: **€ 4.500,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

Decurtazione per lo stato di possesso: **nessuna**

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: -----

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **nessuna**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trovano: **€ 25.500,00**

Per quanto riguarda i metodi d'indagine in sito, si ribadisce che non sono state eseguite particolari prospezioni demolitive o invasive e pertanto si fa espressa riserva per tutto ciò che non è stato possibile rilevare, con particolare riguardo a eventuali rifiuti presenti nel sottosuolo, attualmente non visibili, e non rilevabili senza specifiche indagini.

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni integrazione e/o chiarimento.

Vigevano, 12 agosto 2023

il C.T.U. Dott. Arch. Roberto Barrese

ALLEGATI:

1. Copia relazione senza nomi
2. Documentazione Fotografica
3. Ispezione Ipotecaria (agg. 10.07.2023)
4. Titolo di provenienza
5. Estratti di mappa evidenziati
6. Visura catastale attuale
7. Visure storiche di tutte le particelle
8. Comunicazione AdE
9. Tabella valori agricoli medi annualità 2022
10. Stralcio di PGT – Rocca Susella
11. Stralcio di PGT – Torrazza Coste