

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Esecuzione Immobiliare n° 92/2022 R.G.E.**

**BCC NPLS 2020 Srl, con sede in Conegliano (TV)  
contro  
XXXXXXXXX Srl in liquidazione**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. MOIOLA**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.**

*Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Giuseppe Asta*

**Beni in Codevilla (PV)**

**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

**0. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Il bene è di proprietà di una Società a Responsabilità Limitata in liquidazione.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - Ipoteca volontaria iscritta il 03.02.2006 ai n.ri 959/134 a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa,
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 18.05.2022 ai n.ri 3834/2900, n° 1301 di rep. del 14.03.2022 a favore di BCC NPLS Srl.
- Stato di possesso del bene: in data 23.07.2022 l'immobile oggetto di pignoramento risultava coltivato ed in buone condizioni di manutenzione. Non si sono reperiti contratti di locazione o di affittanza agraria.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:
  - Stima: € 162.000,00
  - 15% (arrotondato) riduzione forfettaria € 24.000,00
  - PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1 € 138.000,00.
- Criticità varie:
  - Trattandosi di vasta area posta in zona periferica, non è nota la possibile presenza di sostanze o materiali nocivi sversati illegalmente sul suolo o nel sottosuolo e necessitanti di bonifica; su ciò si formula ampia riserva.

**Beni in Codevilla (PV)**

**Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Terreno edificabile, attualmente ad uso agricolo (quota di proprietà di 1/1) sito in**

Comune di Codevilla (PV), Via Domenico Mazza (Str. Comunale per Mondondone).

L'immobile risulta così censito al N.C.T. del Comune di Codevilla (PV):

▲ Foglio 13, mappale 336, qualità: Semin. Arbor., classe: 1, superficie: 6.543 mq, R.D.: 91,24 €, R.A.: 57,45 €.

Intestato a:

▲ XXXXXXXXX Srl in liquidazione con sede in Milano, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 336, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 357, 335 e 358, Ovest: mappali 275, 365, 356 e 355, Sud: mappali 171, 170 e 337, Est: strada comunale (Via D. Mazza - Str. Comunale per Mondondone).

Il terreno è stato acquistato per la quota di ½ con atto di compravendita Notaio Emilio Muzio n° 83775/22588 di rep. del 04.04.2000 dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX e per la restante quota di ½ con atto di compravendita Notaio Marco Boiocchi n° 9174/901 di rep. del 22.07.2005 dalla società XXXXXXXXXXXX s.a.s., con sede in Pavia, codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di un terreno edificabile, attualmente ad uso agricolo, sito in Codevilla (PV), Via Domenico Mazza.

L'accesso al terreno si pratica direttamente dalla Via Domenico Mazza.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il terreno è nell'ambito extraurbano del comune di Codevilla, in campagna, a ridosso di una area debolmente edificata. Sono presenti pochi edifici isolati a destinazione residenziale o agricola.

Principali collegamenti pubblici: Codevilla è situata a circa 7 km da Voghera e a circa 30 Km da Pavia; il casello autostradale più vicino è quello di Casteggio (A21 – Torino Piacenza) che dista circa 12 Km. Codevilla non ha collegamenti pubblici con le città limitrofe.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 23.07.2022 l'immobile oggetto di pignoramento, risultava coltivato ed in buone condizioni di manutenzione. Sia l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Voghera, sia Il Sig. XXXXXXXXXXXX, liquidatore della XXXXXXXXXXX Srl, hanno segnalato l'assenza di contratti di locazione. Lo scrivente non ha altre modalità per verificare l'esistenza anche di semplici contratti verbali non registrati di affittanza agraria.

Trattandosi di vasta area posta in zona periferica, non è nota la possibile presenza di sostanze o materiali nocivi sversati illegalmente sul suolo o nel sottosuolo e necessitanti di bonifica.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera. Tale accertamento è avvenuto i giorni: 29.07.2022 con i Repertori aggiornati al 28.07.2022 per la Soc. XXXXXXXXXXX; 22.08.2022 con i Repertori aggiornati al 19.08.2022 per la Soc. XXXXXXXXXXX. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in atti, si relaziona quanto segue:

##### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: La XXXXXXXXXXX Srl è in liquidazione e il liquidatore è il Sig. XXXXXXXXXXX.*

*4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno, salvo quanto prescritto dalla strumento di piano, si veda punto 7.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna, desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.*

NB: nell'atto Notaio Boiocchi (vedasi punto 6) non vi è indicazione della notifica ai coltivatori diretti ai sensi dell'art 8 comma 4 della Legge N° 590/65.

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

#### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta il 03.02.2006 ai n.ri 959/134 a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa, contro XXXXXXXXXXXX Srl, con sede in Pavia, per complessivi € 400.000,00 (capitale € 200.000,00); atto Notaio Marco Boiocchi di Godiasco del 18.01.2006 n° 12755/1280 di rep.

#### *4.2.2. Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Voghera in data 18.05.2022 ai n.ri 3834/2900, n° 1301 di rep. del 14.03.2022 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di BCC NPLS Srl e contro XXXXXXXXXXXX Srl in liquidazione, per la quota di 1/1. Beni pignorati: foglio 13 mappale 336.

### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi e/o catastali**

#### *4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:*

Non sono state riscontrate difformità, per quanto possibile, trattandosi di terreno.

#### *4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:*

Non sono state riscontrate difformità, per quanto possibile, trattandosi di terreno.

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un terreno con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

### **6. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Voghera. Tale accertamento è avvenuto i giorni: 29.07.2022 con i Repertori

aggiornati al 28.07.2022 per la Soc. XXXXXXXXX; 22.08.2022 con i Repertori aggiornati al 19.08.2022 per la Soc. XXXXXXXXXXXX. In base a tale verifica e al certificato notarile redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 22.07.2005: XXXXXXXXX Srl in liquidazione, già XXXXXXXXXXXX Srl, già XXXXXXXXXXXX Srl, con sede in Pavia, C.F.: XXXXXXXXXXXX, per la quota di piena proprietà, a seguito di atto di compravendita Notaio Marco Boiocchi di Godiasco n° 9174/901 di rep. del 22.07.2005 e trascritto il 09.08.2005 ai n.ri 7679/4983, contro XXXXXXXXXXXX s.a.s. di XXXXXXXXXXXX e C., con sede in Broni, C.F.: XXXXXXXXXXXX.

Si segnala un primo atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Guido Peregalli di Milano del 13.06.2013 n° 29491/7144 di rep., trascritto il 03.07.2013 ai n.ri 4200/3199, da XXXXXXXXXXXX Srl in XXXXXXXXXXXX s.r.l.; ed un successivo atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Claudia Cattaneo del 12.09.2019 n° 1896 di rep., da XXXXXXXXXXXX Srl a XXXXXXXXX Srl In base alle visure sia di XXXXXXXXXXXX Srl che di XXXXXXXXX Srl, tale atto di mutamento non risulta trascritto.

Dal 04.04.2000 al 09.08.2005: XXXXXXXXXXXX s.a.s. di XXXXXXXXXXXX e C. e XXXXXXXXXXXX Srl, per la proprietà di ½ di piena proprietà ciascuna, a seguito di atto di compravendita Notaio Emilio Muzio n° 83775 di rep. del 04.04.2000 e trascritto il 19.04.2000 ai n.ri 2849/2151, contro XXXXXXXXXXXX nata a Codevilla il 05.09.1947.

Ante Ventennio: XXXXXXXXXXXX nata a Codevilla il XXXXXXX, per la quota dell'intero, a seguito di successione in morte a carico di XXXXXXX nato a Codevilla il XXXXXXX e deceduto il XXXXXXX, registrata il 24.02.2000 al n° 35/611 di rep. e trascritta il 27.06.2001 ai n.ri 4357/3184. Risulta trascritta in data 01.08.2000 ai n.ri 5845/4404 accettazione tacita dell'eredità di XXXXXXX nato a Codevilla il XXXXXXX da parte dell'erede XXXXXXXXXXXX

nascente da atto Notaio Luigi Cavagna di Voghera del 24.07.2000.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, non si segnalano, come da comunicazione dello stesso UTC, pratiche edilizie.

Situazione urbanistica: in riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato) rilasciato dal Comune di Codevilla in data 21.07.2022, il terreno risulta essere inserito nelle seguenti zone del P.G.T. Vigente:

- Ambiti ed aree contenute in altri piani ambiti ed aree contenuti del documento di piano:  
in parte Ambiti di Trasformazione – ATRE 4  
→ Rif.to N.T.A.: Ddp – N.T.A. Allegato A;
- Ambiti ed aree contenute nel piano delle regole  
Ambiti destinati all'attività agricola – in parte in ambiti destinati all'attività agricola  
Aree di non trasformazione urbanistica – in parte Verde pertinenziale  
Altre informazioni riportate – perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 3 del d.lgs. 285/1992  
→ Rif.to N.T.A.: Artt. 45-46-47-48-49-50-52;
- Beni ed immobili soggetti a tutela in base a normativa statale o regionale  
Beni paesaggistici – parte III, titolo I, capo II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – Fascia di 150 m delle acque pubbliche, art. 142, comma 1, lettera c  
Aree ed ambiti sottoposti a tutela dal P.T.R. – ambito di valorizzazione dell'appennino (art. 22 c7 – NTA PPR)  
Beni ed immobili soggetti a tutela in base al P.T.C.P.: aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art. 33, c. 32-34 NTA PTCP)  
→ Rif.to N.T.A.: Artt. 21-39.

Il terreno risulta essere inserito nelle seguenti zone del P.G.T. Adottato:

- Ambiti ed aree contenute in altri piani ambiti ed aree contenuti del documento di piano:  
in parte Ambiti di Trasformazione – ATRE 4  
→ Rif.to N.T.A.: Ddp – N.T.A. Allegato A;
- Ambiti ed aree contenute nel piano delle regole  
Aree di non trasformazione urbanistica  
Aree inidonee agli usi urbanistici – Verde pertinenziale  
Altre informazioni riportate – perimetro del centro abitato ai sensi dell’art. 3 del d.lgs. 285/1992  
→ Rif.to N.T.A.: Artt. 52;
- Beni ed immobili soggetti a tutela in base a normativa statale o regionale  
Beni paesaggistici – parte III, titolo I, capo II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – Fascia di 150 m delle acque pubbliche, art. 142, comma 1, lettera c  
Aree ed ambiti sottoposti a tutela dal P.T.R. – ambito di valorizzazione dell’appennino (art. 22 c7 – NTA PPR)  
Beni ed immobili soggetti a tutela in base al P.T.C.P.: aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi (art. 33, c. 32-34 NTA PTCP)  
→ Rif.to N.T.A.: Artt. 21-39.

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE** di cui al punto **A**

**Terreno edificabile, attualmente ad uso agricolo (quota di proprietà di 1/1)** sito in Comune di Codevilla (PV), Via Domenico Mazza (Str. Comunale per Mondondone).

L’immobile risulta così censito al N.C.T. del Comune di Codevilla (PV):

- ▲ Foglio 13, mappale 336, qualità: Semin. Arbor., classe: 1, superficie: 6.543 mq, R.D.: 91,24 €, R.A.: 57,45 €.

Intestato a:

▲ XXXXXXXXX Srl in liquidazione con sede in Milano, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo della particella 336, secondo mappa N.C.T.: Nord: mappali 357, 335 e 358, Ovest: mappali 275, 365, 356 e 355, Sud: mappali 171, 170 e 337, Est: strada comunale (Via D. Mazza).

Il terreno è stato acquistato per la quota di 1/2 con atto di compravendita Notaio Emilio Muzio n° 83775/22588 di rep. del 04.04.2000 dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX e per la restante quota di 1/2 con atto di compravendita Notaio Marco Boiocchi n° 9174/901 di rep. del 22.07.2005 dalla società XXXXXXXXXXXX s.a.s., con sede in Pavia, codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>PIANO TERRA</b>	<b>catastale</b>		
Terreno	6.543,00		buone

**ACCESSORI** (catastalmente distinti)

Nessuno.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie.

Lo scrivente segnala come, trattandosi di vasta area posta in zona periferica, non è nota la possibile presenza di sostanze o materiali nocivi sversati illegalmente sul suolo o nel sottosuolo

e necessitanti di bonifica, non essendo state attuate, per evidenti motivi, analisi del suolo. Su tale aspetto si formula ampia riserva.

## **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di Codevilla. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Si segnala come la delibera Comunale per l'individuazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU (Delibera n° 79/2018), indica in €/mq 45,00 il valore per le aree inserite negli ambiti di trasformazione. Tale valore appare allo scrivente, sentiti anche operatori di zona, eccessivo sia con riferimento all'attuale situazione del mercato immobiliare, sia con riferimento al valore indicato nella medesima delibera per le aree edificate ad iniziativa diretta (€/mq 50,00), tenuto conto delle cessioni e delle urbanizzazioni necessarie per le ATR. Si è quindi considerato un valore inferiore, applicato alla sola porzione di area inserita nel PGT come area di trasformazione, di superficie pari a 5.901,00 mq. Il valore è comunque espresso a corpo.

## **8.3. Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore superf.</b>	<b>Valore accessori</b>	<b>Valore totale</b>
Terreno	6.543,00 mq			<b>€ 162.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 162.000,00** (euro centosessantaduemila/00).

Valore della quota di 1/1: **€ 162.000,00** (euro centosessantaduemila /00).

## **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 24.000,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti:	<b>€ 0</b>
Decurtazione per lo stato di possesso	
Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%:	<b>€ 0</b>
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>€ 0</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni:	<b>€ 0</b>
Totale spese e decurtazioni:	<b>€ 24.000,00</b>

#### **8.5. Prezzo base d'asta**

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 138.000,00 (euro centotrentottomila/00)**.

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 05.09.2022

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

#### **Allegati:**

- Planimetria - Stralcio mappa C.T.,
- Fotografie,
- Visura Catastale C.T.,
- Copie atti di compravendita,
- Comunicazione AdE circa esistenza contratti,
- Comunicazione Liquidatore Sig. Scotti,
- Certificato di Destinazione Urbanistica,

- Stralci PGT vigente,
- Stralci PGT adottato,
- Comunicazione UT Comunale circa pratiche edilizie,
- Visura Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.
- Valori OMI e borsino Immobiliare,
- Delibera comunale valori terreni ai fini IMU.