
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 111/2024

PROCEDENTE

per essa quale mandataria

OMISSIS

Contro

ESECUTATO

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

*Giudice dell'esecuzione
dott. Francesco Rocca*

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Lotto unico

a) BENI:

Robbio CASCINA VALLE

Porzioni di fabbricati rurali collabenti, da tempo abbandonati, diroccati e gran parte non più presenti, componenti in parte della "Cascina Valle", oltre terreni pertinenziali classificati in "zona agricola. Il tutto denunciato al Catasto dell'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 7, Mappale 322, sub. 1, Cascina Valle, n. snc, piano T, bene comune non censibile
- Foglio 7, Mappale 322, sub. 2, Cascina Valle, n. snc, piano T, cat. A/4, classe 1, vani 5, Superficie catastale totale m² 118, totale escluse aree scoperte m² 104, R.C. Euro 152,35
- Foglio 7, Mappale 322, sub. 3, Cascina Valle, n. snc, piano T-1, Natura F/2
- Foglio 7, Mappale 322, sub. 4, Cascina Valle, n. snc, piano 1, Natura F/2

Foglio 7 mappale 99 – ente urbano promiscuo corrispondente al foglio 7 particella 322 del Catasto terreni

CATASTO TERRENI

- Foglio 7, Mappale 101, qualità seminativo, classe 2, ha 10 ca 87, RD € 6,46 RA 4,77
- Foglio 7, Mappale 142, qualità seminativo irriguo, classe 6, ha 12 ca 67, RD € 10,07 RA 9,42
- Foglio 7, Mappale 213, qualità seminativo irriguo, classe 6, ha 46 ca 34, RD € 38,29 RA 35,90
- Foglio 7, Mappale 222, ente urbano, ha 62 ca 90 intestazione

ESECUTATO– proprietà per intero in regime di separazione dei beni

Coerenze in contorno:

a Nord: particelle 82-144: a est: particelle 144-103-102; a sud particelle 2- 3 di altro foglio:
a ovest: particelle 94-323-97-82

b) QUOTA DI PROPRIETÀ:

intera

c) REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO:

l'executato all'acquisto risulta coniugato in regime di separazione dei beni

d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

al 29/04/2024

Iscrizioni

- Iscrizione nn, 3463/764 del 27/03/2008 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/03/2008 Numero di repertorio 7437/5538 Notaio Cesario Massimo sede Milano a favore di OMISSIS, contro ESECUTATO, capitale 100.000,00 Totale € 150.500,00 Tasso interesse annuo 5,656% durata 30 anni per la quota intera dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 7 mappali 322 subb. 1/2/3/4 e Catasto Terreni foglio 7 particelle 101/142/213
- Ipoteca amministrativa iscritta a Pavia ai nn. gen./part. 10212/1534 in data 06/12/2019 rep. 15435/6819, derivante da ruolo per l'importo Totale € 217.515,40 capitale € 108.757,70, contro ESECUTATO proprietario per la quota intera dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 7 mappali 322 subb. 1/2/3/4 e Catasto Terreni foglio 7 particelle 101/142/213, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM), C. Fisc. 13756881002, domicilio ipotecario Viale Dell'Innovazione n. 1/b Milano

Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 15/03/2024 ai n.ri 2424/1902 - a favore di PROCEDENETE, Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano in data 28/02/2024 rep. n. 4982, contro ESECUTATO- proprietario per la quota intera dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 7 mappali 322 subb. 1/2/3/4 e Catasto Terreni foglio 7 particelle 101/142/213

e) STATO DI POSSESSO:

Ai sopralluoghi dei giorni 13.05.2023 e 27/07/2024, i beni erano non agibili, tranne la particella 213 occupata e lavorata senza titolo, come risaia, da un soggetto non individuato

f) VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:

Valore della quota intera:	€	20.900,00
Riduzione del valore del 15%,	€	3.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€	1.000,00
Prezzo base d'asta	€	16.800,00

g) OSSERVAZIONI:

nulla

RELAZIONE PERITALE

Beni in **ROBBIO (PV)** Proprietà intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

"...Tutto ciò premesso, PROCEDENETE e per essa la mandataria OMISSIS., ut sopra, rappresentata ed assistita,

DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione immobiliare i seguenti beni, unitamente ai loro fratti civili, accessioni e pertinenze, dei quali viene offerta la descrizione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 555 c.p.c.

DESCRIZIONE DEI BENI

Catasto Fabbricati, Comune di Robbio Cascina Valle snc:

Foglio 7 part. 322, sub. 2, p. T, cat. A/4, vani 5,0, classe 1, rendita di € 152,35;

Foglio 7 part. 322, sub. 4, p. 1, cat. F/2 Foglio 7 part. 322, sub. 3, p. T-I, cat. F/2

Foglio 7 part. 322, sub. 1, p. T, bene comune non censibile

Catasto Terreni — Comune di Robbio, mq. 6.988:

Foglio 7 part. 142 semin. irrig., Are 12, Ca 67, classe 6, reddito dominicale di € 14,07, reddito agrario di € 9,82;

Foglio 7 part. 101 seminativo, Are 10, Ca 87, classe 2, reddito dominicale di € 6,46, reddito agrario di € 4,77;

Foglio 7 part. 213 semin. irrig., Are 46, Ca 34, classe 6, reddito dominicale di € 38,29, reddito agrario di € 35,90; Milano, 19.02.2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO

Ciò premesso, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario competente, visto il titolo esecutivo allegato e descritto nell'atto di precetto, di cui alla premessa

PIGNORO

i beni immobili su identificati, ivi compresi i loro frutti civili, le accessioni e le pertinenze di proprietà del sig. ESECUTATO

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

Robbio CASCINA VALLE

Catasto dell'Agenzia del Territorio di Pavia:

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 7, Mappale 322, sub. 1, Cascina Valle, n. snc, piano T, bene comune non censibile

- Foglio 7, Mappale 322, sub. 2, Cascina Valle, n. snc, piano T, cat. A/4, classe 1, vani 5, Superficie catastale totale m² 118, totale escluse aree scoperte m² 104, R.C. Euro 152,35

- Foglio 7, Mappale 322, sub. 3, Cascina Valle, n. snc, piano T-1, Natura F/2

- Foglio 7, Mappale 322, sub. 4, Cascina Valle, n. snc, piano 1, Natura F/2

Foglio 7 mappale 99 – ente urbano promiscuo corrispondente al foglio 7 particella 322 del Catasto terreni

CATASTO TERRENI

- Foglio 7, Mappale 101, qualità seminativo, classe 2, ha 10 ca 87, RD € 6,46 RA 4,77

- Foglio 7, Mappale 142, qualità seminativo irriguo, classe 6, ha 12 ca 67, RD € 10,07 RA 9,42

- Foglio 7, Mappale 213, qualità seminativo irriguo, classe 6, ha 46 ca 34, RD € 38,29 RA 35,90

- Foglio 7, Mappale 222, ente urbano, ha 62 ca 90

ESECUTATO– proprietà per intero in regime di separazione dei beni

Coerenze in contorno:

a Nord: particelle 82-144: a est: particelle 144-103-102; a sud particelle 2- 3 di altro foglio: a ovest: particelle 94-323-97-82

precisazione:

l'ente urbano, mappale 99 del foglio 7 del catasto fabbricati – indicato in mappa corrisponde alla particella 322 del foglio 7 del Catasto terreni, - ente urbano ha 62 ca 90 su cui grava i subalterni 2/3/4 del Catasto Fabbricati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni rappresentano un compendio che è stato parte della cascina Valle posta nella zona sud-ovest della campagna di Robbio, raggiungibile dalla strada provinciale che conduce a Palestro; indi, verso la non distante città di Vercelli. La strada campestre che lambisce i terreni circostanti la cascina è interessata dal percorso della via Francigena. Già alla provenienza, la foto aerea regionale dimostra che la quasi totalità dei fabbricati rurali mostravano tracce di disfacimento e di abbandono. Con l'acquisto da parte dell'esecutato, la porzione, in rovina e pericolante, posta all'ingresso della cascina, è stata oggetto di richiesta di pratica edilizia per opere mai iniziate. Parte del compendio sono tre terreni agricoli, ma solo il sedime posto a lato della strada di arrivo alla cascina, è idoneo alla coltivazione, tant'è che in occasione dei sopralluoghi è stata constatata la coltivazione a risaia condotta senza titolo. Le restanti particelle agricole sono in stato di abbandono e non praticabili per la vegetazione infestante.

3. STATO DI POSSESSO

Ai sopralluoghi dei giorni 13.05.2023 e 27/07/2024, i beni erano non agibili, tranne la particella 213 occupata e lavorata senza titolo, come risaia, da un soggetto non individuato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli:* **Nessuna**

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali:* **nulla**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **non presenti**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **non individuate**

4.1.5. *Attestato Prestazione Energetica:* ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

al 29/04/2024

Iscrizioni

- Iscrizione nn, 3463/764 del 27/03/2008 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/03/2008 Numero di repertorio 7437/5538 Notaio Cesario Massimo sede Milano a favore di OMISSIS, contro ESECUTATO, capitale 100.000,00 Totale € 150.500,00 Tasso interesse annuo 5,656% durata 30 anni per la quota intera dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 7 mappali 322 subb. 1/2/3/4 e Catasto Terreni foglio 7 particelle 101/142/213

- Ipoteca amministrativa iscritta a Pavia ai nn. gen./part. 10212/1534 in data 06/12/2019 rep. 15435/6819, derivante da ruolo per l'importo Totale € 217.515,40 capitale € 108.757,70, contro ESECUTATO proprietario per la quota intera dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 7 mappali 322 subb. 1/2/3/4 e Catasto Terreni foglio 7 particelle 101/142/213, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM), C. Fisc. 13756881002, domicilio ipotecario Viale Dell'Innovazione n. 1/b Milano

Trascrizioni

- Atto esecutivo trascritto a Vigevano il 15/03/2024 ai n.ri 2424/1902 - a favore di PROCEDENETE, Atto: Pubb. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Coorte d'Appello di Milano in data 28/02/2024 rep. n. 4982, contro ESECUTATO- proprietario per la quota intera dei beni in Robbio Censiti al N.C.E.U fg 7 mappali 322 subb. 1/2/3/4 e Catasto Terreni foglio 7 particelle 101/142/213

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: I beni sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967, successivamente è stata presentata la D.I.A: n. 103 del 25/08/2008 prot. n.8014, per "Ricostruzione strutturale di porzione di fabbricato esistente crollata" la cui pratica è stata archiviata con comunicazione del 11/02/2011 prot. 1580, da parte del Segretario Generale del Comune di Robbio, con la motivazione di non avere ottemperato alle integrazioni richieste

Difformità riscontrate:

P.G.T. vigente: Ambiti agricoli di prevalente interesse produttivo di cui all'art. III-12 comma 1 lett. A PTCP Pavia (Art 15)

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Robbio CASCINA VALLE

Catasto dell'Agenzia del Territorio di Pavia:

intestati

ESECUTATO proprietà 1/1

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 7, Mappale 322, sub. 1, Cascina Valle, n. snc, piano T, bene comune non censibile

- Foglio 7, Mappale 322, sub. 2, Cascina Valle, n. snc, piano T, cat. A/4, classe 1, vani 5, Superficie catastale totale m² 118, totale escluse aree scoperte m² 104, R.C. Euro 152,35

- Foglio 7, Mappale 322, sub. 3, Cascina Valle, n. snc, piano T-1, Natura F/2

- Foglio 7, Mappale 322, sub. 4, Cascina Valle, n. snc, piano 1, Natura F/2

Foglio 7 mappale 99 – ente urbano promiscuo corrispondente al foglio 7 particella 322 del Catasto terreni

CATASTO TERRENI

- Foglio 7, Mappale 101, qualità seminativo, classe 2, ha 10 ca 87, RD € 6,46 RA 4,77
- Foglio 7, Mappale 142, qualità seminativo irriguo, classe 6, ha 12 ca 67, RD € 10,07 RA 9,42
- Foglio 7, Mappale 213, qualità seminativo irriguo, classe 6, ha 46 ca 34, RD € 38,29 RA 35,90
- Foglio 7, Mappale 222, ente urbano, ha 62 ca 90

Difformità riscontrate: a) la mappa e le planimetrie non corrispondono essendo i fabbricati demoliti o crollati nella quasi totalità

b) in mappa compare il mappale 99 del foglio 7 del C.T che corrisponde al foglio 7 particella 322 del Catasto fabbricati su cui gravano i mappali 1/2/3/4

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: superfluo ogni intervento essendo i fabbricati non più presenti nella pressoché totalità in quanto crollati

Altre spese: oneri fiscali

Cause in corso: non individuate

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 29/04/2024, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ESECUTATO per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni dal 25/03/2008 al 29/04/2024, data della visura dei Registri Immobiliari di Vigevano, per scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Pubb. Uff.: Dott. Cesario Massimo di Milano
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 25/03/2008 Rep. n°: 7436/5537
Data: 27/03/2008 gen/part 3462/2305

TITOLARE OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni dal 25/10/2005 al 25/03/2008, per rogito

Pubb. Uff.: Dott. Catalano Gianluca di Mede
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 25/10/2005 Rep. n°: 51437
Data: 02/11/2005 gen/part 14227/7761

Il presente passaggio è avvenuto per acquisto con atto in rogito da **OMISSIS** titolare dell'intera proprietà pervenuta ad essa pervenuta da **OMISSIS** e **OMISSIS** entrambe proprietarie per ½ ciascuno, in virtù di atto notarile Dott. Catalano Gianluca di Mede del 09/04/2002 rep. 33769 trascritto presso l'Agenzia del territorio servizio pubblicità immobiliare di Vigevano il 03/05/2002 n. 2589 di formalità

7. PRATICHE EDILIZIE

I beni sono parte di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967, successivamente è stata presentata la D.I.A: n. 103 del 25/08/2008 prot. n.8014, per "Ricostruzione strutturale di porzione di fabbricato esistente crollata" la cui pratica è stata archiviata con comunicazione del 11/02/2011 prot. 1580, da parte del Segretario Generale del Comune di Robbio, con la motivazione di non avere ottemperato alle integrazioni richieste

BASE INDICATIVA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI

Superficie catastale mappale 322 sub 2 collabente: mq **118,00** - *valutazione commerciale € 50/mq*
Superficie catastale terreni non praticabili: mq **2354**- *valutazione commerciale € 0,5*
Superficie catastale terreno coltivabile: mq **4634** - *valutazione commerciale € 3/mq*
superficie catastale mappale 322 sub. 1 (area comune) subb 3-4 (F/2); non valutabili

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Beni privi di caratteristiche documentali essendo collabenti o terreni agricoli

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto edilizio agricolo, delle destinazioni d'uso, della consistenza, dello stato di demolizione e dell'uso dei terreni. Parametri non corrispondenti ai valori riportati dall'O.M.I.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.
Conservatoria dei RR.II di Vigevano.
Comune di Robbio
Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

Il bene viene considerato come un'unica entità economica e fisica, La valutazione è a corpo e non a misura. La superficie commerciale riportata è indicativa.

Beni	Sup. catastale	collabente	terreni non utilizz.	Terrreno agricolo	altro	Valore arrotond.
322 Sub 2	118	5.900,00				€ 5.900,00
map 142-101	1278		€ 1.180			€ 1.170,00
map 213	0000			€ 13.902		€ 13.900,00
322 Sub 1	non censibile				€ 0,00	€ 0.000,00
322 Sub 3-4	F/2				€ 0,00	€ 0.000,00

Valore complessivo del lotto: € **20.970,00**

Valore della quota **1000/1000** arr. € **20.900,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, 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 la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi giacenti

€ **3.100,00**

Decurtazione per lo stato di possesso opponibile

€ **0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ **0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ **0**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ **0**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ **1.000,00**

9.5. Prezzo base d'asta

€ **16.800,00**

Pavia 08/08/2024

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani