

Studio Tecnico Associato **Studiogei**

**ARDIZZON Geometra Miryam**

P.le Trieste, 15 27049 STRADELLA -PV-

Iscrizione albo professionale n° 3277 Collegio Geometri della Provincia di Pavia

Partita I.V.A. 02588970182 - c.f. RDZ MYM71S66 I968F



## **TRIBUNALE DI PAVIA**

**Esecuzione Immobiliare 323/2020 R.G.E.**

**GUBER BANCA SPA**

**Procuratrice Speciale di FUTURA 2019 S.R.L.**

**Contro**

**[REDACTED]**

**Giudice dell'Esecuzione Dottoressa F. CLARIS APPIANI**

**RELAZIONE TECNICA**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

# BENI IN VOLPARA (PV)

## Compendio Immobiliare Unico

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Esecuzione Immobiliare 323/2020 promossa da GUBER BANCA S.P.A. con sede in Brescia (BS) procuratrice speciale di FUTURA 2019 S.R.L. con sede in Milano (MI) con atto di pignoramento del 24/09/2020 Repertorio 3658.

Il compendio Immobiliare oggetto di pignoramento si compone di un unico lotto di vendita posto nella località Ortolao corrispondenti a:

N° 1 Capannone agricolo ad uso ricoveri mezzi ed attrezzi disposto su unico piano fuori terra, consistente in un unico vano ad uso deposito e due ripostigli in muratura in stato completamente fatiscente e pericolante, con annessa area pertinenziale in stato di abbandono.

N° 12 Terreni agricoli attualmente incolti ed in completo stato di abbandono, una parte forma corpo unico assieme alla costruzione attigua e altri due terreni risultano posti nelle vicinanze ma in corpo staccato.

Il tutto come di seguito specificato:

#### Comune di Volpara

##### Catasto Fabbricati

**Fg 5 mapp.le 566** Cat. C/02 cl. U mq 218 R.C€. 337,73 PT Frazione Ortaio

##### Catasto Terreni

**Fg 5 mapp.le 92** are 00.07.36 R.D.€. 1,71 R.A.€. 2,47 Seminativo Arboreo cl. 5

**Fg 5 mapp.le 385** are 00.39.60 R.D.€. 22,50 R.A.€. 18,41 Seminativo cl. 3

**Fg 5 mapp.le 95** are 00.41.87 R.D.€. 6,49 R.A.€. 1,30 Bosco Misto cl. 2

**Fg 5 mapp.le 96** are 00.25.47 R.D.€. 5,26 R.A.€. 0,79 Bosco Misto cl. 1

**Fg 5 mapp.le 98** are 00.11.03 R.D.C. 2,85 R.A.C. 4,27 Saliceto cl. U

**Fg 5 mapp.le 100** are 00.07.42 R.D.€. 3,64 R.A.€. 5,56 Vigneto cl. 3

**Fg 5 mapp.le 101** are 00.17.60 R.D.€. 5,45 R.A.€. 5,91 Seminativo cl. 4

**Fg 5 mapp.le 378** are 00.32.79 R.D.€. 10,16 R.A.€. 11,01 Seminativo cl. 4

**Fg 5 mapp.le 556** are 00.99.69 R.D.€. 23,17 R.A.€. 33,47 Seminativo Arboreo cl. 5

**Fg 5 mapp.le 559** are 00.15.73 R.D.€. 3,66 R.A.€. 5,28 Seminativo Arboreo cl. 5

**Fg 5 mapp.le 561** are 00.00.02 R.D.€. 0,01 R.A.€. 0,01 Seminativo Arboreo cl. 5

**Fg 5 mapp.le 563** are 00.08.47 R.D.€. 4,16 R.A.€. 6,34 Vigneto cl. 3

SOMMANO are 03.07.05

#### **COERENZE IN CORPO**

##### Fabbricato

##### **Coerenze del capannone mappale 566 del foglio 5 secondo mappa di Catasto Terreni:**

A nord confina con il mappale 90 del foglio 5 proprietà di terzi; ad est confina con il mappale 565 proprietà di terzi; a sud confine con il mappale 556 del foglio 5 oggetto di pignoramento; ad ovest confina con i mappali 450, 569 e 394 del foglio 5 proprietà di terzi;

##### Terreni

##### **Coerenze in corpo del mappale 92 del foglio 5 secondo mappa di Catasto Terreni:**

A nord confina con il mappale 63 del foglio 5 proprietà di terzi; ad est e sud confina con la Strada Provinciale n. 40 Santa Maria della Versa -Volpara; ad ovest confina con il mappale 43 del foglio 5 proprietà di terzi.



Accesa sui seguenti beni:

Comune di Volpara

Catasto Terreni Foglio 5 mappale 95 are 41.87  
Foglio 5 mappale 96 are 25.47  
Foglio 5 mappale 556 are 99.69  
Foglio 5 mappale 98 are 11.30  
Foglio 5 mappale 559 are 15.73  
Foglio 5 mappale 100 are 07.42  
Foglio 5 mappale 101 are 17.60  
Foglio 5 mappale 561 are 00.02  
Foglio 5 mappale 563 are 08.47  
Foglio 5 mappale 378 are 32.79

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 566 C/2 mq 218 PT località Ortaiole

COMUNICAZIONI N. 193 del 18/03/2016 di Estinzione Totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/07/2015  
CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 21/03/2016.

**Atto Giudiziario o Ipoteca Giudiziale** a favore di ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede a Rovigo con Decreto Inquiuntivo del Tribunale Ordinario di Rovigo

Re:

iscritto a Voghera in data 13 di presentazione

09 per Capitale di €.

930.357,44 e per complessivi €. 950.000,00 a garanzia.

A carico di

F

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Volpara

Unità negoziale 1

include beni che non fanno parte della presente procedura e

Unità Negoziale 2 per la quota di 1/2

Catasto Terreni Foglio 5 mappale 385 are 39.60  
Foglio 5 mappale 92 are 07.36  
Foglio 5 mappale 95 are 41.87  
Foglio 5 mappale 96 are 25.47  
Foglio 5 mappale 556 are 99.69  
Foglio 5 mappale 98 are 11.30  
Foglio 5 mappale 559 are 15.73  
Foglio 5 mappale 100 are 07.42  
Foglio 5 mappale 101 are 17.60  
Foglio 5 mappale 561 are 00.02  
Foglio 5 mappale 563 are 08.47  
Foglio 5 mappale 378 are 32.79

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 566 C/2 mq 218 PT località Ortaiole

**Atto Giudiziario o Ipoteca Giudiziale** a favore di ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Rovigo con Decreto Ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Rovigo del  
iscritto a Voghera in data \_\_\_\_\_ di presentazione \_\_\_\_\_ per Capitale di €. 257.842,34 e per complessivi €. 260.000,00 a garanzia.

A carico di

\_\_\_\_\_ ; (ESECUTATO)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Volpara

Catasto Terreni Foglio 5 mappale 385 are 39.60  
Foglio 5 mappale 92 are 07.36  
Foglio 5 mappale 95 are 41.87  
Foglio 5 mappale 96 are 25.47  
Foglio 5 mappale 556 are 99.69  
Foglio 5 mappale 98 are 11.30  
Foglio 5 mappale 559 are 15.73  
Foglio 5 mappale 100 are 07.42  
Foglio 5 mappale 101 are 17.60  
Foglio 5 mappale 561 are 00.02  
Foglio 5 mappale 563 are 08.47  
Foglio 5 mappale 378 are 32.79

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 566 C/2 mq 218 PT località Ortaiolo

#### **PIGNORAMENTI**

**Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramenti immobili** a favore di FUTURA 2019 S.R.L. con sede in Milano Atto Giudiziario funzionario U.N.E.P. di Pavia di \_\_\_\_\_ ; (ESECUTATO) iscritto con Nota N. \_\_\_\_\_

A carico di

\_\_\_\_\_ ; (ESECUTATO)

Accesa sui seguenti beni:

Comune di Volpara

Catasto Terreni Foglio 5 mappale 385 are 39.60  
Foglio 5 mappale 92 are 07.36  
Foglio 5 mappale 95 are 41.87  
Foglio 5 mappale 96 are 25.47  
Foglio 5 mappale 556 are 99.69  
Foglio 5 mappale 98 are 11.30  
Foglio 5 mappale 559 are 15.73  
Foglio 5 mappale 100 are 07.42  
Foglio 5 mappale 101 are 17.60  
Foglio 5 mappale 561 are 00.02  
Foglio 5 mappale 563 are 08.47  
Foglio 5 mappale 378 are 32.79

Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 566 C/2 mq 218 PT località Ortaiolo

### **3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali ed energetici:**

#### **3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia ed energetica:**

##### **Immobili Comune di Volpara**

Eseguita richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpara in data 24/05/2021 inoltrata tramite pec al protocollo del Comune, per la verifica della conformità urbanistica, il Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Volpara mi comunica di poter procedere con l'accesso agli atti in data 26/06/2021. Dopo una puntuale verifica degli atti d'archivi del Comune non si riscontrano pratiche edilizie a nome dell'esecutata. Mi viene fornita copia dell'estratto di PGT e delle norme.

L'immobile è stato edificato prima del 1967 come si evince dall'atto di provenienza precedente all'acquisto fatto nel 2003 dall'esecutata, per cui l'immobile è stato edificato ma non è stato possibile rintracciare il titolo abilitativo relativo agli anni 60 del secolo scorso.

Inoltre il tecnico mi comunica che è da diverso tempo che i vicini si lamentano dello stato dell'immobile fatiscente soprattutto relativamente alla copertura che mi comunica essere in amianto.

Attendo la comunicazione del custode per poter procedere con l'accesso e le verifiche dimensionali dello stesso, in quanto da una prima richiesta effettuata all'IVG mi viene risposto che l'immobile non è accessibile se non con l'ausilio del fabbro. In data 14/07/2021 il tecnico dell'IVG mi comunica che è possibile eseguire l'accesso.

In sede di sopralluogo presso l'immobile avvenuto in data 20/07/2021, ho potuto constatare quanto segue: Il fabbricato oggetto di pignoramento è un capannone ad uso agricolo composto da un unico piano fuori terra con accesso dall'area antistante di pertinenza.

Le condizioni in cui versa l'immobile risultano in completo stato di abbandono con parti di muratura crollate e pericolanti sia nelle murature perimetrali che nella copertura. Oltretutto le condizioni esterne dell'area di pertinenza sono impervie con abbondante vegetazione che ne impedisce a tratti il passaggio.

Onde evitare situazioni di pericolo ho preso sommariamente le misure interne verificando che vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Ho provveduto ad effettuare alcune foto che saranno inserite nel fascicolo allegati.

Dal punto di vista urbanistico l'unità immobiliare sopra descritta è inserita in base al vigente P.G.T. in parte in zona "Ambiti Residenziali TCR2 art. 57 delle N.T.A" ed in parte in "Ambito Boscato art. 71 delle N.T.A."

#### **3.3.2 Accertamento di conformità catastale**

##### **Comune Volpara**

- L'unità immobiliare censita con il **mappale 566 del foglio 5** è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati e risulta conforme allo stato dei luoghi.

#### 4. PROVENIENZA DEI BENI

##### 1. PROVENIENZA di

C.F. Volpara Foglio 5 mappale 566

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 556

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 98

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 559

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 100

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 561

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 563

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 378

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 101

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 96

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 95

##### Atto di Compravendita nel 2003 da :

..... n. a Stradella (PV) il ..... proprietaria per l'intera quota  
con Atto di Compravendita notaio ..... sco in Pavia in data ..... pertorio  
..... raccolta registrato a Pavia il ..... trascritto a Voghera il  
..... G.n. 5694 F

##### 1.A PROVENIENZA di

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 98

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 559 (ex mappale 99 a seguito di Frazionamento)

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 100 (ora mappale 563 e 100 a seguito di Frazionamento)

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 561 (ex mappale 99 a seguito di Frazionamento)

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 101

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 378

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 97 (ora mappali 566, 556 a seguito di Frazionamento)

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 96

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 95

##### Atto di Compravendita nel 1997 da :

..... a Gavorrano (ora Scarlino) (PV) il ..... quota  
con Atto di Compravendita ..... 11/12/1997 re  
raccolta trascritto a Voghera il ..... G.n. 5598 F

##### 2. PROVENIENZA di ..... quota di 1/2;

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 92

##### Atto di Compravendita nel 2003 da :

..... n. a Ruino (PV) il 04/07/1941, proprietaria per l'intera quota  
con Atto di Compravendita ..... orio  
1 ..... raccolta registrato a Pavia il ..... V trascritto a Voghera il

##### 2.A PROVENIENZA ..... ntera quota;

C.T. Volpara Foglio 5 mappale 92

##### Atto di Divisione nel 1996:

con Atto ..... Broni in dat ..... il  
0 ..... G.n. 5615 F



Occorre pertanto considerare l'immobile pericolante e fatiscente e al fine della valutazione è necessario considerare il valore del terreno detratto il costo per la demolizione della struttura, la bonifica del manto di copertura e la pulizia del sito.

Il fabbricato è sprovvisto di impianti.

Il fabbricato non presenta portoni di ingresso o porte interne ad eccezione di una porta con maniglione antipanico posizionata ad ovest sulla parete interessata dal crollo.

L'area pertinenziale dell'immobile è in completo stato di abbandono con presenza di piante infestanti con robinie e piante rampicanti che ne rendono difficoltoso l'accesso.

**Piano Terra altezza utile interna ml. 4.00**

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Deposito	Mq 214,46	1,00	Mq 214,46	Est-Ovest	Fatiscenti
Ripostiglio	Mq 12,10	1,00	Mq 12,10	Sud	Fatiscenti
Ripostiglio	Mq 11,44	1,00	Mq 11,44	Sud	Fatiscenti
		<b>Totale</b>	<b>Mq 237,70</b>		

**Piano Terra**

Locale	Superficie Utile Lorda	Coefficiente rivalutazione	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
Area Pertinenziale	Mq 25,00	0,10	Mq 2,50	Ovest	Assenti
Area Pertinenziale	Mq 1373,00	0,02	Mq 27,46	Ovest	Assenti
		<b>Totale</b>	<b>Mq 29,96</b>		

**Superficie commerciale complessiva è mq 237,70 + mq 29,96= mq 267,66**

**Totale Superficie commerciale mq 267,66**

Valutazione dell'appartamento con caratteristiche normali in base all'OMI nella zona di Volpara va da un minimo di €. 280,00/mq ad un massimo di €. 365,00/mq, considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, il suo stato di conservazione, la posizione rispetto al capoluogo del comune, e comparandolo con il prezzo di mercato della zona possiamo stimare un valore ragguagliato al metro quadrato pari ad €. 280,00/mq

**Valore fabbricato di abitazione**

mq 267,66 x €. 280,00 = €. 74.944.80,00 arrotondato ad **€. 75.000,00**

**Valore di vendita**

Decurtato di €. 26.400,00 per la demolizione con pulizia del sito e bonifica amianto di copertura

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 41.310,00 arrotondato ad **€. 41.000,00** (diconsì euro quarantunomila/00)

B) Comune di Volpara Catasto Terreni

**Foglio 5 mappale 556** are 00.99.69 R.D.€. 23,17 R.A.€. 33,47 Seminativo Arboreo cl. 5

Terreno agricolo attualmente incolto sito a sud del fabbricato adibito a ricovero mezzi e sito nelle immediate vicinanze della Frazione Ortaiole, ad una altitudine che varia dai 570 ml ai 600 ml s.l.m.

Dal sopralluogo risulta in parte delimitato con una recinzione realizzata con pali di legno tipo traverse della ferrovia, non è stato possibile identificarne i confini in quanto la folta vegetazione ne ha impedito l'accesso come meglio si evince dalle foto fatte.

Non è stato nemmeno possibile verificare l'effettivo accesso dalla strada vicinale.

In base al vigente P.G.T. è inserito in parte in "Ambiti non soggetti a trasformazioni ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica con forti limitazioni art. 69 delle N.T.A.", in parte in "Tessuto Agricolo di Consolidamento delle attività agricole dai caratteri connotativi art. 64 delle N.T.A." ed in parte in "Ambiti Residenziali TCR2 art. 57 delle N.T.A."

Al fine della valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno sia incolto e al momento in stato di abbandono.

<b>Terreno Agricolo</b>					
<b>Mappale</b>	<b>Superficie</b>	<b>Pertiche mil.</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Esposizioni</b>	<b>Condizioni Manutenzione</b>
556	00.99.69	15,24	Mq 9969,00	Sud	Incolto
		<b>Totale</b>	<b>Mq 9969,00</b>		

Valutazione di terreni agricoli a seminativo arboreo nella zona di Volpara vengono quotati in base alla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia – Costituita con decreto n. 781 del 24/01/2018 Regione Agraria 3 "Colline Meridionali Oltrepò Pavese" in €. 10.500,00/HA corrispondente ad €. 1.05/mq.

**Valore del terreno**

mq 9969,00 x €. 1,05 = **€. 10.467,45**

**Valore di vendita**

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 8.897,33 arrotondato ad **€. 8.900,00** (diconsi euro ottomilanovecento/00)

C) Comune di Volpara Catasto Terreni

**Fg 5 mapp.le 98** are 00.11.03 R.D.€. 2,85 R.A.€. 4,27 Saliceto ci. U

Terreno agricolo attualmente incolto posto nelle immediate vicinanze del centro abitato della Frazione Ortaiole, ad una altitudine di circa 570 s.l.m.

Assieme al mappale 556 forma un unico lotto non identificabile sul posto.

Essendo dichiarata la coltura in essere dalla visura catastale a Saliceto, sul posto non è stato possibile identificare tra la vegetazione rigogliosa spontanea che oramai ha invaso i terreni, se vi fossero ancora in essere delle piante di salice.

Non riscontrando sulle tabelle di valutazione la coltura indicata nella descrizione, si procede a valutare il terreno come Incolto Produttivo.

In base al vigente P.G.T. è inserito in parte in "Ambiti non soggetti a trasformazioni ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica con forti limitazioni art. 69 delle N.T.A." ed in parte in "Tessuto Agricolo di Consolidamento delle attività agricole dai caratteri connotativi art. 64 delle N.T.A."

Al fine della valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno sia incolto e al momento in stato di abbandono.

**Terreno Agricolo**

<b>Mappale</b>	<b>Superficie</b>	<b>Pertiche mil.</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Esposizioni</b>	<b>Condizioni Manutenzione</b>
98	00.11.03	1,69	Mq 1103,00	Sud-Ovest	Incolto
		<b>Totale</b>	<b>Mq 1103,00</b>		

Valutazione di terreni agricoli a Incolto Produttivo nella zona di Volpara vengono quotati in base alla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia – Costituita con decreto n. 781 del 24/01/2018 Regione Agraria 3 "Colline Meridionali Oltrepò Pavese" in €. 3.500,00/HA corrispondente ad €. 0,35 /mq.

**Valore del terreno**

mq 1103,00 x €. 0,35 = **€. 386,05**

**Valore di vendita**

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 328,14 arrotondato ad **€. 330,00** (diconsi euro trecentotrenta/00)

D) Comune di Volpara Catasto Terreni

**Fg 5 mapp.le 95** are 00.41.87 R.D.€. 6,49 R.A.€. 1,30 Bosco Misto cl. 2

Terreno agricolo attualmente a Bosco posto nelle immediate vicinanze del centro abitato della Frazione Ortaiole, ad una altitudine di circa 600 s.l.m.

Non potendo identificare il terreno in loco è stata redatta una planimetria catastale sovrapposta con la mappa delle Regione Lombardia Ortofoto allo scopo di identificarne approssimativamente la posizione.

In base al vigente P.G.T. è inserito in parte in "Ambiti non soggetti a trasformazioni ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica con forti limitazioni art. 69 delle N.T.A." ed in parte in "Tessuto Agricolo di Consolidamento delle attività agricole dai caratteri connotativi art. 64 delle N.T.A."

**Terreno Agricolo**

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
95	00.41.87	6,40	Mq 4187,00	sud-ovest	Bosco
		<b>Totale</b>	<b>Mq 4187,00</b>		

Valutazione di terreni agricoli a Bosco Misto nella zona di Volpara vengono quotati in base alla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia - Costituita con decreto n. 781 del 24/01/2018 Regione Agraria 3 "Colline Meridionali Oltrepò Pavese" in €. 4.600,00/HA corrispondente ad €. 0,46 /mq.

**Valore del terreno**

mq 4187,00 x €. 0,46 = **€. 1.926,02**

**Valore di vendita**

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 1.637,12 arrotondato ad **€. 1.600,00** (diconsi euro milleseicento/00)

E) Comune di Volpara Catasto Terreni

**Fg 5 mapp.le 96** are 00.25.47 R.D.€. 5,26 R.A.€. 0,79 Bosco Misto cl. 1

Terreno agricolo attualmente a Bosco posto nelle immediate vicinanze del centro abitato della Frazione Ortaiole, ad una altitudine di circa 600 s.l.m.

Non potendo identificare il terreno in loco è stata redatta una planimetria catastale sovrapposta con la mappa delle Regione Lombardia Ortofoto allo scopo di identificarne approssimativamente la posizione.

In base al vigente PGT è inserito in "Zona Ambito Boscato art. 71 delle N.T.A."

Al fine della valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno sia a bosco in stato di abbandono.

**Terreno Agricolo**

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
96	00.25.47	3,89	Mq 2547,00	sud-est	Bosco
		<b>Totale</b>	<b>Mq 2547,00</b>		

Valutazione di terreni agricoli a Bosco Misto nella zona di Volpara vengono quotati in base alla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia - Costituita con decreto n. 781 del 24/01/2018 Regione Agraria 3 "Colline Meridionali Oltrepò Pavese" in €. 4.600,00/HA corrispondente ad €. 0,46 /mq.

**Valore del terreno**

mq 2547,00 x €. 0,46 = **€. 1.171,62**

**Valore di vendita**

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 995,87 arrotondato ad **€. 1.000,00** (diconsi euro mille/00)

F) Comune di Volpara Catasto Terreni

**Fg 5 mapp.le 101** are 00.17.60 R.D.€. 5,45 R.A.€. 5,91 Seminativo cl. 4

Terreno agricolo attualmente a Bosco posto nelle immediate vicinanze del centro abitato della Frazione Ortaiole, ad una altitudine di circa 600 s.l.m.

Non potendo identificare il terreno in loco è stata redatta una planimetria catastale sovrapposta con la mappa delle Regione Lombardia Ortofoto allo scopo di identificarne approssimativamente la posizione.

In base al vigente PGT è inserito in "Zona Ambito Boscato art. 71 delle N.T.A."

Al fine della valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno sia a bosco in stato di abbandono.

**Terreno Agricolo**

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
101	00.17.60	2,69	Mq 1760,00	sud-est	Bosco
		<b>Totale</b>	<b>Mq 1760,00</b>		

Valutazione di terreni agricoli a Seminativo nella zona di Volpara vengono quotati in base alla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia - Costituita con decreto n. 781 del 24/01/2018 Regione Agraria 3 "Colline Meridionali Oltrepò Pavese" in €. 13.500,00/HA corrispondente ad €. 1,35 /mq.

**Valore del terreno**

mq 1760,00 x €. 1,35 = **€. 2.376,00**

**Valore di vendita**

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 2.019,60 arrotondato ad **€. 2.000,00** (diconsi euro duemila/00)

G) Comune di Volpara Catasto Terreni

**Fg 5 mapp.le 378** are 00.32.79 R.D.€. 10,16 R.A.€. 11,01 Seminativo cl. 4

Terreno agricolo attualmente a Bosco posto nelle immediate vicinanze del centro abitato della Frazione Ortaiole, ad una altitudine di circa 600 s.l.m.

Non potendo identificare il terreno in loco è stata redatta una planimetria catastale sovrapposta con la mappa delle Regione Lombardia Ortofoto allo scopo di identificarne approssimativamente la posizione.

In base al vigente PGT è inserito in "Zona Ambito Boscato art. 71 delle N.T.A."

Al fine della valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno sia a bosco in stato di abbandono.

**Terreno Agricolo**

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
378	00.32.79	5,01	Mq 3279,00	sud-est	Bosco
		<b>Totale</b>	<b>Mq 3279,00</b>		

Valutazione di terreni agricoli a Seminativo nella zona di Volpara vengono quotati in base alla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia - Costituita con decreto n. 781 del 24/01/2018 Regione Agraria 3 "Colline Meridionali Oltrepò Pavese" in €. 13.500,00/HA corrispondente ad €. 1,35 /mq.

**Valore del terreno**

mq 3279,00 x €. 1,35 = **€. 4.426,65**

**Valore di vendita**

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 3.762,65 arrotondato ad **€. 3.800,00** (diconsi euro tremilaottocento/00)

H) Comune di Volpara Catasto Terreni

**Fg 5 mapp.le 563** are 00.08.47 R.D.€. 4,16 R.A.€. 6,34 Vigneto cl. 3

Terreno agricolo attualmente a Bosco posto nelle immediate vicinanze del centro abitato della Frazione Ortaiole, ad una altitudine di circa 580 s.l.m.

Non potendo identificare il terreno in loco è stata redatta una planimetria catastale sovrapposta con la mappa delle Regione Lombardia Ortofoto allo scopo di identificarne approssimativamente la posizione.

In base al vigente PGT è inserito in parte in "Zona Ambito Boscato art. 71 delle N.T.A.", in parte in "Tessuto Agricolo di Consolidamento delle attività agricole dai caratteri connotativi art. 64 delle N.T.A." ed in parte in "Ambiti Residenziali TCR2 art. 57 delle N.T.A."

Al fine della valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno sia incolto e al momento in stato di abbandono.

#### Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
563	00.08.47	1,30	Mq 847,00	sud-est	Bosco
		<b>Totale</b>	<b>Mq 847,00</b>		

Valutazione di terreni agricoli a Vigneto nella zona di Volpara vengono quotati in base alla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia - Costituita con decreto n. 781 del 24/01/2018 Regione Agraria 3 "Colline Meridionali Oltrepò Pavese" in €. 32.000,00/HA corrispondente ad €. 3,20 /mq.

#### Valore del terreno

mq 847,00 x €. 3,20 = **€. 2.710,40**

#### Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 2.303,84 arrotondato ad **€. 2.300,00** (diconsi euro duemilatrecento/00)

I) Comune di Volpara Catasto Terreni

**Fg 5 mapp.le 561** are 00.00.02 R.D.€. 0,01 R.A.€. 0,01 Seminato Arboreo cl. 5

Terreno agricolo attualmente a Bosco posto nelle immediate vicinanze del centro abitato della Frazione Ortaiole, ad una altitudine di circa 580 s.l.m.

Non potendo identificare il terreno in loco è stata redatta una planimetria catastale sovrapposta con la mappa delle Regione Lombardia Ortofoto allo scopo di identificarne approssimativamente la posizione.

In base al vigente PGT è inserito in "Ambiti Residenziali TCR2 art. 57 delle N.T.A."

Al fine della valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno sia a Bosco in stato di abbandono.

#### Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
561	00.00.02	0,003	Mq 2,00	est	Bosco
		<b>Totale</b>	<b>Mq 2,00</b>		

Valutazione di terreni agricoli a seminativo arboreo nella zona di Volpara vengono quotati in base alla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia - Costituita con decreto n. 781 del 24/01/2018 Regione Agraria 3 "Colline Meridionali Oltrepò Pavese" in €. 10.500,00/HA corrispondente ad €. 1.05/mq.

#### Valore del terreno

mq 2,00 x €. 1,05 = **€. 2,10**

#### Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 1,78 arrotondato ad **€. 100,00** (diconsi euro cento/00)

L) Comune di Volpara Catasto Terreni

**Fg 5 mapp.le 100** are 00.07.42 R.D.€. 3,64 R.A.€. 5,56 Vigneto cl. 3

Terreno agricolo attualmente a Bosco posto nelle immediate vicinanze del centro abitato della Frazione Ortaiole, ad una altitudine di circa 580 s.l.m.

Non potendo identificare il terreno in loco è stata redatta una planimetria catastale sovrapposta con la mappa delle Regione Lombardia Ortofoto allo scopo di identificarne approssimativamente la posizione.

In base al vigente PGT è inserito in parte in "Zona Ambito Boscato art. 71 delle N.T.A.", in parte in "Tessuto Agricolo di Consolidamento delle attività agricole dai caratteri connotativi art. 64 delle N.T.A." ed in parte in "Ambiti Residenziali TCR2 art. 57 delle N.T.A."

Al fine della valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno sia a bosco in stato di abbandono.

#### Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
100	00.07.42	1,13	Mq 742,00	est	Bosco
		<b>Totale</b>	<b>Mq 742,00</b>		

Valutazione di terreni agricoli a Vigneto nella zona di Volpara vengono quotati in base alla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia - Costituita con decreto n. 781 del 24/01/2018 Regione Agraria 3 "Colline Meridionali Oltrepò Pavese" in €. 32.000,00/HA corrispondente ad €. 3,20 /mq.

#### Valore del terreno

mq 742,00 x €. 3,20 = **€. 2.374,40**

#### Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 2.018,24 arrotondato ad **€. 2.000,00** (diconsi euro duemila/00)

M) Comune di Volpara Catasto Terreni

**Fg 5 mapp.le 559** are 00.15.73 R.D.€. 3,66 R.A.€. 5,28 Seminativo Arboreo cl. 5

Terreno agricolo attualmente a Bosco posto nelle immediate vicinanze del centro abitato della Frazione Ortaiole, ad una altitudine di circa 580 s.l.m.

Non potendo identificare il terreno in loco è stata redatta una planimetria catastale sovrapposta con la mappa delle Regione Lombardia Ortofoto allo scopo di identificarne approssimativamente la posizione.

In base al vigente PGT è inserito in parte in "Zona Ambito Boscato art. 71 delle N.T.A.", in parte in "Tessuto Agricolo di Consolidamento delle attività agricole dai caratteri connotativi art. 64 delle N.T.A." ed in parte in "Ambiti Residenziali TCR2 art. 57 delle N.T.A."

Al fine della valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno sia a bosco in stato di abbandono.

#### Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Manutenzione
559	00.15.73	2,41	Mq 1573,00	est	Bosco
		<b>Totale</b>	<b>Mq 1573,00</b>		

Valutazione di terreni agricoli a seminativo arboreo nella zona di Volpara vengono quotati in base alla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia - Costituita con decreto n. 781 del 24/01/2018 Regione Agraria 3 "Colline Meridionali Oltrepò Pavese" in €. 10.500,00/HA corrispondente ad €. 1.05/mq.

#### Valore del terreno

mq 1573,00 x €. 1,05 = **€. 1.651,65**

#### Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 1.403,90 arrotondato ad **€. 1.400,00** (diconsi euro millequattrocento/00)

N) Comune di Volpara Catasto Terreni

**Fg 5 mapp.le 92** are 00.07.36 R.D.€. 1,71 R.A.€. 2,47 Seminativo Arboreo cl. 5

Terreno agricolo attualmente incolto posto nelle immediate vicinanze del centro abitato della Frazione Ortaiole, ad una altitudine di circa 550 s.l.m.

Non potendo identificare il terreno in loco è stata redatta una planimetria catastale sovrapposta con la mappa delle Regione Lombardia Ortofoto allo scopo di identificarne approssimativamente la posizione.

In base al vigente PGT è inserito in "Zona Tessuto Agricolo art. 64 delle N.T.A." ed in "Fascia di Rispetto della Viabilità art. 50 delle N.T.A."

Al fine della valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno sia incolto e al momento in stato di abbandono.

#### Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
92	00.07.36	1,12	Mq 736,00	Nord	Incolto
		<b>Totale</b>	<b>Mq 736,00</b>		

Valutazione di terreni agricoli a seminativo arboreo nella zona di Volpara vengono quotati in base alla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia - Costituita con decreto n. 781 del 24/01/2018 Regione Agraria 3 "Colline Meridionali Oltrepò Pavese" in €. 10.500,00/HA corrispondente ad €. 1.05/mq.

#### Valore del terreno

mq 736,00 x €. 1,05 = **€. 772,80**

#### Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 656,88 arrotondato ad **€. 700,00** (diconsi euro settecento/00)

O) Comune di Volpara Catasto Terreni

**Fg 5 mapp.le 385** are 00.39.60 R.D.€. 22,50 R.A.€. 18,41 Seminativo cl. 3

Terreno agricolo attualmente incolto posto nelle immediate vicinanze del centro abitato della Frazione Ortaiole, ad una altitudine di circa 520 s.l.m.

Il terreno in loco è identificato nella sovrapposizione della planimetria catastale con la mappa delle Regione Lombardia Ortofoto allo scopo di identificarne approssimativamente la posizione e si trova a ridosso della Strada Provinciale n. 140.

In base al vigente PGT è inserito in "Zona Ambito Boscato art. 71 delle N.T.A."

Al fine della valutazione si considera la coltivazione dichiarata nella banca dati del Catasto, nonostante il terreno sia incolto e al momento in stato di abbandono.

#### Terreno Agricolo

Mappale	Superficie	Pertiche mil.	Superficie commerciale	Esposizioni	Condizioni Manutenzione
385	00.39.60	6,06	Mq 3960,00	Nord	Incolto
		<b>Totale</b>	<b>Mq 3960,00</b>		

Valutazione di terreni agricoli a seminativo nella zona di Volpara vengono quotati in base alla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia - Costituita con decreto n. 781 del 24/01/2018 Regione Agraria 3 "Colline Meridionali Oltrepò Pavese" in €. 13.500,00/HA corrispondente ad €. 1.35/mq.

#### Valore del terreno

mq 3960,00 x €. 1,35 = **€. 5.346,00**

#### Valore di vendita

Decurtato del 15 % a garanzia dell'immobile per eventuali vizi non rilevati

€. 4.544,10 arrotondato ad **€. 4.500,00** (diconsi euro quattromilacinquecento/00)

### **RIEPILOGO VALORI**

	Valore Commerciale	Valore di vendita (decurtato del 15 %)
mappale 566	€. 75.000,00	€. 41.000,00
mappale 556	€. 10.467,52	€. 8.900,00
mappale 98	€. 386,05	€. 330,00
mappale 95	€. 1.926,02	€. 1.600,00
mappale 96	€. 1.171,62	€. 1.000,00
mappale 101	€. 2.376,00	€. 2.000,00
mappale 378	€. 4.426,34	€. 3.800,00
mappale 563	€. 2.710,40	€. 2.300,00
mappale 561	€. 2,10	€. 100,00
mappale 100	€. 2.374,40	€. 2.000,00
mappale 92	€. 772,80	€. 700,00
mappale 385	€. 5.346,00	€. 4.500,00
Totale	€. 106.959,25	€. 68.230,00

Arrotondato ad €. 70.000,00

### **TOTALE VALORE DI VENDITA LOTTO 3**

**€. 70.000,00**

(diconsi euro settantamila/00)

### **7. PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo di vendita del lotto è da considerarsi a corpo e non a misura e la valutazione di stima complessiva deriva dalla valutazione delle singole unità immobiliari.

E' stato preso come riferimento per l'indicazione dei prezzi le quotazioni di vendita immobiliari riportate all'interno del sito dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari per quelle tipologie di immobili inserite nell'elenco del sito, e si è provveduto oltretutto alla comparazione di immobili similari in loco tramite l'acquisizione di informazioni di mercato prese da agenzie e agenti di mediazione in loco per quanto concerne i fabbricati, mentre per la valutazione dei terreni, si sono prese come indicazioni i prezzi di riferimento inseriti all'interno della TABELLA della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di PAVIA- Costituita con decreto n. 781 del 24/01/2018.

La valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta ragguagliando il valore base rispetto alla vetustà dell'immobile, al posizionamento e alla distanza rispetto al capoluogo, oltre che negli aspetti intrinseci ed estrinseci delle unità medesime, considerando altresì gli aspetti edilizi ed urbanistici necessari.

La riduzione della stima originaria del 15 % è stata applicata differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi di ogni singola unità immobiliare.

Di seguito si riporta il valore unico del compendio per la vendita.

VALORE COMPLESSIVO PROPRIETA' €. 70.000,00

**VALORE DELLA QUOTA DI 1/2 PIGNORATA €. 35.000,00**

## 8. CONCLUSIONI DEFINITIVE

Compendio Immobiliare Unico

Il compendio Immobiliare oggetto di pignoramento si compone di un unico lotto di vendita posto nella località Ortolaiolo corrispondenti a:

N° 1 Capannone agricolo ad uso ricoveri mezzi ed attrezzi disposto su unico piano fuori terra, consistente in un unico vano ad uso deposito e due ripostigli in muratura in stato completamente fatiscente e pericolante, con annessa area pertinenziale in stato di abbandono.

N° 12 Terreni agricoli attualmente incolti ed in completo stato di abbandono, una parte forma corpo unico assieme alla costruzione attigua, e altri due terreni risultano posti nelle vicinanze ma in corpo staccato.

Dall'atto di provenienza nella postilla 1 del Notaio Rossolillo viene specificato che "Accesso e Scarico: dalla Strada Vicinale dal Mollio alle Morette" per i terreni oggetto di vendita in corpo unico (mappali 98-556-559-100-561-563-378-101-96- 95)

Il mappale 92 è direttamente accessibile dalla strada provinciale n. 140.

Il mappale 385 è accessibile dalla Strada Vicinale del Fornello.

Unità Immobiliari censite a Catasto come segue:

### Catasto Fabbricati

**Fg 5 mapp.le 566** Cat. C/02 cl. U mq 218 RC€. 337,73 PT Frazione Ortaiolo

### Catasto Terreni

**Fg 5 mapp.le 92** are 00.07.36 R.D.€. 1,71 R.A.€. 2,47 Seminativo Arboreo cl. 5

**Fg 5 mapp.le 385** are 00.39.60 R.D.€. 22,50 R.A.€. 18,41 Seminativo cl. 3

**Fg 5 mapp.le 95** are 00.41.87 R.D.€. 6,49 R.A.€. 1,30 Bosco Misto cl. 2

**Fg 5 mapp.le 96** are 00.25.47 R.D.€. 5,26 R.A.€. 0,79 Bosco Misto cl. 1

**Fg 5 mapp.le 98** are 00.11.03 R.D.€. 2,85 R.A.€. 4,27 Saliceto cl. U

**Fg 5 mapp.le 100** are 00.07.42 R.D.€. 3,64 R.A.€. 5,56 Vigneto cl. 3

**Fg 5 mapp.le 101** are 00.17.60 R.D.€. 5,45 R.A.€. 5,91 Seminativo cl. 4

**Fg 5 mapp.le 378** are 00.32.79 R.D.€. 10,16 R.A.€. 11,01 Seminativo cl. 4

**Fg 5 mapp.le 556** are 00.99.69 R.D.€. 23,17 R.A.€. 33,47 Seminativo Arboreo cl. 5

**Fg 5 mapp.le 559** are 00.15.73 R.D.€. 3,66 R.A.€. 5,28 Seminativo Arboreo cl. 5

**Fg 5 mapp.le 561** are 00.00.02 R.D.€. 0,01 R.A.€. 0,01 Seminativo Arboreo cl. 5

**Fg 5 mapp.le 563** are 00.08.47 R.D.€. 4,16 R.A.€. 6,34 Vigneto cl. 3

SOMMANO are 03.07.05

COERENZE IN CORPO

### Fabbricato

#### **Coerenze del capannone mappale 566 del foglio 5 secondo mappa di Catasto Terreni:**

A nord confina con il mappale 90 del foglio 5 proprietà di terzi; ad est confina con il mappale 565 proprietà di terzi; a sud confine con il mappale 556 del foglio 5 oggetto di pignoramento; ad ovest confina con i mappali 450, 569 e 394 del foglio 5 proprietà di terzi;

### Terreni

#### **Coerenze in corpo del mappale 92 del foglio 5 secondo mappa di Catasto Terreni:**

A nord confina con il mappale 63 del foglio 5 proprietà di terzi; ad est e sud confina con la Strada Provinciale n. 40 Santa Maria della Versa -Volpara; ad ovest confina con il mappale 43 del foglio 5 proprietà di terzi.

#### **Coerenze in corpo del mappale 385 del foglio 5 secondo mappa di Catasto Terreni:**

A nord confina con il mappale 386 del foglio 5 proprietà di terzi; ad est confina con il mappale 60 del foglio 5 proprietà di terzi; a sud mappali 384 del foglio 5 proprietà di terzi; ad ovest Strada Vicinale del Fornello.

**Coerenze in corpo dei mappali 556 - 98 - 559 - 561 - 563 - 100 - 378 - 101 - 96 - 95 del foglio 5 secondo mappa di Catasto Terreni:**

A nord confinano con i mappali 566 (oggetto di pignoramento proprietà esecutato), 565; ad est confinano con i mappali 582, 102, 105, 106; a sud confinano con i mappali 400, 374 e 554; ad ovest confinano strada vicinale dal Mollio alle Morette e con i mappali 451 e 450 del foglio 5.

Intestati a:

F. [redacted] proprietaria per la quota di 1/2

Provenienza dei beni:

Atto di Compravendita del notaio [redacted] ia del 1 [redacted] portorio registrato a Pavia il [redacted] arie [redacted] ritto a Voghera in data [redacted] ). (relativamente ai mappali 566, 556, 98, 559, 100, 561, 563, 378, 101, 96, 95)

Atto di Compravendita del notaio R. [redacted] portorio registrato a Pavia il 24/06/2003 serie [redacted] rasritto a Voghera in data [redacted] 4270. (relativamente ai mappali 92, 385)

Prezzo Complessivo Compendio Immobiliare Unico €. 70.000,00

**VALORE QUOTA PIGNORATA PARI AD 1/2 €. 35.000,00**

**In assolvimento all'incarico ricevuto**

**Il C.T.U.**

**Chiuso in Stradella in data 16/08/2021.**

