

ARCHITETTO MARCO COSTA

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia
Via Antonio Gramsci 11 – Casteggio (PV)
347 4371189 - 0383 890285
c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186
mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 6 / 2025 R.G.ES.

creditore procedente

GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

(Avv. Paola Cappa)

Creditori iscritti non intervenuti

BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

INTESA SANPAOLO SPA

Creditori intervenuti

ORGANA SPV SRL

(Avv. Davide Sarina)

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Codega Antonio

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

**VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
IN CERGNAGO (PV), STRADA PROVINCIALE 77**



CONCLUSIONI DEFINITIVE**QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO**

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS, per la quota di 1/3 di proprietà;
- OMISSIS, per la quota di 1/3 di proprietà;
- OMISSIS, per la quota di 1/3 di proprietà;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

La procedura si incardina sul pignoramento effettuato su un sedime sul quale insiste un vecchio fabbricato collabente in pessimo stato manutentivo oltre alcuni appezzamenti di terreno a destinazione agricola confinanti, più precisamente:

Fabbricato collabente oltre sedime: costruzione di epoca remota in pessimo stato manutentivo composto da PT e piccola porzione al 1PS; dalle indagini documentali esperite l'immobile risulta in categoria F2 ovvero tra gli immobili che "per le loro condizioni di degrado, non possono essere utilizzati e non producono reddito, e che spesso necessitano di interventi di ristrutturazione importanti per tornare ad essere funzionali". L'immobile è altresì privo di impianto di riscaldamento e non si ravvisa la presenza di fornitura di elettricità, acqua e gas nelle vicinanze se non sulla strada provinciale, sotto la quale sicuramente transitano sottotraccia sottoservizi.

Si rileva inoltre "dichiarazione di inagibilità" da parte del Comune di Cergnago emessa in data 9 novembre 2007 protocollo n. 1955; dall'atto di compravendita si rileva inoltre che "l'accesso si pratica dalla Strada provinciale Borgo San Siro – Cergnago - Tromello in servitù di passo pedonale e carraio sul mappale 140 del foglio 13 del CT e parte del mappale 137 del foglio 13 del CT per una lunghezza di metri 40,00 (quaranta virgola zero) come costituita infra".

Alla data del sopralluogo del 02/07/2025 l'accesso all'immobile è avvenuto tramite transito sul mappale 136 che risulta coperto da fitta vegetazione: l'intero fabbricato presenta evidenti problemi di stabilità strutturale ed è soggetto a crollo della copertura.

Appezzamenti di terreno: oggetto di esecuzione sono altresì alcuni terreni limitrofi al sedime con il fabbricato collabente già censito al foglio 13 mappale 136, più precisamente i seguenti mappali:

Foglio	Mappale	Qualità	Ha	Are	Ca	Totale mq
13	138	Seminativo	1	10	90	11.090
13	141	Bosco misto		59	90	5.990
13	145	Seminativo Irriguo		26	17	2.617



I terreni, alla data del sopralluogo, si trovavano in stato di abbandono coperti da vegetazione spontanea.

- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

OMISSIS

Secondo quanto riferito dal Comune di Novara la signora ha contratto matrimonio in data 03/02/1992 - Atto Nr. 6 - Parte I – Serie; con dichiarazione resa all'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

OMISSIS

Dal certificato di residenza trasmesso dal Comune di Vigevano si evince che la signora è di stato libero;

OMISSIS

Secondo quanto riferito dal Comune di Novara la signora ha contratto matrimonio il giorno 08/06/2012 – Atto Nr. 59 - Parte I - Serie -.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni secondo la legge italiana, da applicare ai loro rapporti patrimoniali, ai sensi dell'art. 30, primo comma, della legge 31 maggio 1995, n. 218. Con provvedimento del Tribunale di Novara in data 27/11/2017, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Novara, 20/11/2019; con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati SPACCA MARISA e SARTORIS ELENA conclusa in data 10/09/2020, trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Novara, anno 2020 parte II serie C n. 308, è stato concluso l'accordo di scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

- STATO OCCUPATIVO

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta in stato di abbandono.

Dalla strada sterrata di accesso è possibile raggiungere l'immobile transitando attraverso la vegetazione: lo stato di conservazione è pessimo ed è stato possibile solo prendere visione della parte esterna del fabbricato in quanto sussistono pericoli di cedimenti strutturali e crolli della copertura.

- SITUAZIONE LOCATIVA

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione per l'immobile oggetto



di esecuzione.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2008 - Registro Particolare 2580 Registro Generale 12785
Pubblico ufficiale MAESTRONI ILEANA Repertorio 25870/6387 del 14/10/2008
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: CREDITO BERGAMASCO S.P.A., Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale 00218400166 Domicilio
ipotecario eletto BERGAMO LARGO PORTA NUOVA N. 2
Contro: OMISSIS per la quota di 1/3;
Note: *L'ipoteca ricade sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.T. al foglio 13 mappali 138 – 141 – 145 e C.F. al foglio 13 mappale 136 per un Capitale di € 52.520,00, Tasso interesse annuo 6,077%, a fronte di un totale di € 105.500,00 - durata 15 anni;*
- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2014 - Registro Particolare 442 Registro Generale 585
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 153/2014 del 16/01/2014
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
A favore: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, sede in VERONA (VR) Codice fiscale
03700430238;
Contro: OMISSIS per la quota di 1/3;
Note: *L'atto ricade correttamente, tra altri, sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.T. al foglio 13 mappali 136 - 138 – 141 – 145 e C.F. al foglio 13 mappale 136;*
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/04/2017 - Registro Particolare 321 Registro Generale 2877
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2431 del 22/01/2015
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
A favore: INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 10810700152;
Contro: OMISSIS;
Note: *L'ipoteca è iscritta sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.T. al foglio 13 mappali 136 - 138 – 141 – 145 e C.F. al foglio 13 mappale 136 per la minor somma pari a € 150.000,00;*
- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2025 - Registro Particolare 153 Registro Generale 228
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE Repertorio 9043 del 04/12/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



R.G.E. 6 / 2025

A favore: LEVITICUS SPV SRL, Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14978561000;

Contro: OMISSIS per la quota di 1/3;

Note: Il pignoramento ricade correttamente sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.T. al foglio 13 mappali 136 - 138 – 141 – 145 e C.F. al foglio 13 mappale 136;

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

TOTALE COMPENDIO = 68.600,00 € (sessantottomila seicento / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	€	-10.290,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00
- Pratica per demolizione fabbricato e agg. catastale– oneri professionali	€	-2.000,00
- Demolizione fabbricato	€	- 10.80000
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>45.510,00</u>
	<u>Arr.</u>	<u>45.500,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 45.500,00

(quarantacinquemila cinquecento/00 euro)



RELAZIONE

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al numero 1199 e all'Albo Unico dei CTU del Ministero della Giustizia al numero 341 è stato nominato in data 18/01/2025 dal Tribunale per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Cernago. Il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento trasmesso in via telematica PCT.

OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Cernago – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

In data 02/07/2025 è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare il sopralluogo.

NOTA

Si precisa che alla data del sopralluogo non è stato possibile verificare la consistenza ed eseguire un rilievo della distribuzione interna dell'immobile in quanto lo stesso si trova in pessime condizioni manutentive ed è soggetto a pericolo di cedimenti strutturali della copertura.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Fabbricato di epoca remota in pessimo stato manutentivo composto da PT e 1PS: dalle indagini documentali esperite l'immobile risulta in categoria F2 ovvero tra gli immobili che “per le loro condizioni di degrado, non possono essere utilizzati e non producono reddito, e che spesso necessitano di interventi di ristrutturazione importanti per tornare ad essere funzionali”.

Si rileva inoltre “**dichiarazione di inagibilità**” da parte del Comune di Cernago emessa in data 9 novembre 2007 protocollo n. 1955; dall'atto di compravendita si rileva inoltre che “l'accesso si pratica dalla Strada provinciale 77 Borgo San Siro – Cernago - Tromello in servitù di passo pedonale e carraio sul



mappale 140 del foglio 13 del CT e parte del mappale 137 del foglio 13 del CT per una lunghezza di metri 40,00 (quaranta virgola zero) come costituita infra”.

Alla data del sopralluogo del 02/07/2025 l'accesso all'immobile è avvenuto tramite transito sul mappale 136 e 140 che risultano coperti da fitta vegetazione: l'intero fabbricato presenta evidenti problemi di stabilità strutturale ed è soggetto a crollo della copertura.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- OMISSIS, per la quota di 1/3 di proprietà;
- OMISSIS, per la quota di 1/3 di proprietà;
- OMISSIS, per la quota di 1/3 di proprietà;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione del bene secondo le visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Cernago:

- Fabbricato collabente: Catasto Fabbricati del Comune di Cernago, Foglio 13, Mappale n° 136, senza subalterno, Via Cairoli snc, piano T - S1, Categoria F/2 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2014 Pratica n. PV0162638 in atti dal 28/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 90608.1/2014);

Per l'immobile si rileva COSTITUZIONE del 20/11/2007 Pratica n. PV0439497 in atti dal 20/11/2007 COSTITUZIONE (n. 2779.1/2007) con la quale veniva soppresso il precedente mappale 74 con consistenza pari a Ha 00 Are 46 Ca 25 sul quale il fabbricato era classificato come FABBRICATO RURALE; Nota Agenzia Entrate: AREA IMPEGNATA DA FR. (fabbricato rurale) PER IL QUALE PENDE RICONOSCIMENTO DI RURALITA' COME DA MOD. 26 N.437/88.

NOTA

Dalle ricerche effettuate per l'unità immobiliare non esiste nessuna planimetria ma esclusivamente un "elaborato planimetrico" in scala 1:500; è stato reperito anche l'originale di impianto dalla quale si evince che sull'allora mappale 74 oggi 136 non è presente alcun immobile. Tale situazione deriva sicuramente dal fatto che fino alla variazione catastale del 2007 l'immobile era un c.d. "fabbricato rurale", privo di consistenza e rendita e di conseguenza risultano assenti gli elaborati grafici.

Si precisa inoltre che per l'immobile censito al foglio 13 mappale 136 si rileva quale indirizzo la "via Cairoli Snc" ma la corretta indicazione è la Strada Provinciale 77.

- Terreno foglio 13 mappale 138: Comune di Cernago, Foglio 13, Mappale n° 138, Qualità seminativo, Classe 03, Superficie Ha 1 Are 10 Ca 90, Reddito Dominicale Agrario € 40,09, Reddito Agrario € 51,57 – FRAZIONAMENTO del 13/11/2007 Pratica n. PV0430638 in atti dal 13/11/2007 (n. 430638.1/2007);



Per l'immobile si rileva, pur mantenendo l'attuale identificazione catastale:

L'attuale identificazione catastale al foglio 13 mappale 138 deriva dal FRAZIONAMENTO del 13/11/2007 Pratica n. PV0430638 in atti dal 13/11/2007 (n. 430638.1/2007) con il quale è stato soppresso il precedente mappale 75;

- Terreno foglio 13 mappale 141: Comune di Cernago, Foglio 13, Mappale n° 141, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie Ha 00 Are 59 Ca 90, Reddito Dominicale Agrario € 7,73, Reddito Agrario € 1,86 – FRAZIONAMENTO del 13/11/2007 Pratica n. PV0430638 in atti dal 13/11/2007 (n. 430638.1/2007);

Per l'immobile si rileva, pur mantenendo l'attuale identificazione catastale:

L'attuale identificazione catastale al foglio 13 mappale 138 deriva dal FRAZIONAMENTO del 13/11/2007 Pratica n. PV0430638 in atti dal 13/11/2007 (n. 430638.1/2007) con il quale è stato soppresso il precedente mappale 89;

- Terreno foglio 13 mappale 145: Comune di Cernago, Foglio 13, Mappale n° 145, Qualità seminativo irr., Classe 5, Superficie Ha 00 Are 26 17, Reddito Dominicale Agrario € 25,68, Reddito Agrario € 20,95 – FRAZIONAMENTO del 13/11/2007 Pratica n. PV0430638 in atti dal 13/11/2007 (n. 430638.1/2007);

Per l'immobile si rileva, pur mantenendo l'attuale identificazione catastale:

L'attuale identificazione catastale al foglio 13 mappale 138 deriva dal FRAZIONAMENTO del 13/11/2007 Pratica n. PV0430638 in atti dal 13/11/2007 (n. 430638.1/2007) con il quale è stato soppresso il precedente mappale 92;

PRECEDENTI PROPRIETARI

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla visura storica catastale.

Attuale Proprietario:

ad oggi le unità immobiliari risultano di proprietà di:

- OMISSIS, per la quota di 1/3 di proprietà;
- OMISSIS , per la quota di 1/3 di proprietà;
- C OMISSIS, per la quota di 1/3 di proprietà;

Precedente proprietario

I soggetti OMISSIS divennero proprietari degli immobili in virtù di atto di compravendita del 14/10/2008 a rogito Notaio Ileana Maestroni Rep. 25869/6386 trascritto il 23/10/2008 ai n. 12783/7856 da potere della precedente proprietaria società BOSCOLUNGO DI MICHELANGELO E PIETRO RIVOIRA & C. S.S. - sede Cuneo (CN) c.f. 00479230047;



COERENZE

Si riportano a seguire le coerenze degli immobili oggetto di pignoramento secondo le attuali risultanze catastali:

- Sedime e fabbricato mappale 136:
Nord: stessa proprietà mappale 138;
Est: stessa proprietà mappale 138;
Sud: stessa proprietà mappale 138;
Ovest: strada sterrata altra proprietà mappale 135;
- Terreno mappale 138:
Nord: altra proprietà mappale 139;
Est: stessa proprietà mappale 141;
Sud: stessa proprietà mappale 141;
Ovest: strada sterrata altra proprietà mappale 137;
- Terreno mappale 141:
Nord: stessa proprietà mappale 138, altra proprietà mappale 142;
Est: stessa proprietà mappale 145, altra proprietà 143;
Sud: strada provinciale;
Ovest: altra proprietà mappale 140;
- Terreno mappale 145:
Nord: stessa proprietà mappale 141, altra proprietà mappale 144;
Est: altra proprietà 144;
Sud: altra proprietà mappale 144;
Ovest: stessa proprietà mappale 141;

STATO OCCUPATIVO

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta in stato di abbandono.

Dalla strada sterrata di accesso è possibile raggiungere l'immobile transitando attraverso la vegetazione: lo stato di conservazione è pessimo ed è stato possibile solo prendere visione della parte esterna in quanto sussistono pericoli di cedimenti strutturali e crolli della copertura.

SITUAZIONE LOCATIVA

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione.



DIVISIBILITÀ

I terreni potrebbero essere divisi in più lotti ma la loro configurazione, vista anche la posizione e la variazione catastale del 2007, oltre la loro dimensione, si ritiene opportuno non operare una suddivisione.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- | | |
|--|---------|
| - Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | nessuna |
| - Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: | nessuna |
| - Atti di asservimento urbanistico: | nessuno |
| - Altre limitazioni d'uso: | nessuna |

Iscrizioni e trascrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2008 - Registro Particolare 2580 Registro Generale 12785
Pubblico ufficiale MAESTRONI ILEANA Repertorio 25870/6387 del 14/10/2008
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: CREDITO BERGAMASCO S.P.A., Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale 00218400166 Domicilio ipotecario eletto BERGAMO LARGO PORTA NUOVA N. 2
Contro: OMISSIS per la quota di 1/3;
Note: L'ipoteca ricade sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.T. al foglio 13 mappali 138 – 141 – 145 e C.F. al foglio 13 mappale 136 per un Capitale di € 52.520,00, Tasso interesse annuo 6,077%, a fronte di un totale di € 105.500,00 - durata 15 anni;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2014 - Registro Particolare 442 Registro Generale 585
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 153/2014 del 16/01/2014
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
A favore: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, sede in VERONA (VR) Codice fiscale 03700430238;
Contro: OMISSIS per la quota di 1/3;
Note: L'atto ricade correttamente, tra altri, sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.T. al foglio 13 mappali 136 - 138 – 141 – 145 e C.F. al foglio 13 mappale 136;
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/04/2017 - Registro Particolare 321 Registro Generale 2877



Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2431 del 22/01/2015

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore: INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 10810700152;

Contro: OMISSIS;

Note: L'ipoteca è iscritta sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.T. al foglio 13 mappali 136 - 138 - 141 - 145 e C.F. al foglio 13 mappale 136 per la minor somma pari a € 150.000,00;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2025 - Registro Particolare 153 Registro Generale 228

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE Repertorio 9043 del 04/12/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: LEVICUS SPV SRL, Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14978561000;

Contro: OMISSIS per la quota di 1/3;

Note: Il pignoramento ricade correttamente sugli immobili oggetto di esecuzione censiti al C.T. al foglio 13 mappali 136 - 138 - 141 - 145 e C.F. al foglio 13 mappale 136;

NOTA

Dalla presa visione della documentazione di rito si riscontra altresì, come già riportato sull'atto di compravendita, che la "Parte venditrice costituisce con il presente atto servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a carico di tutto il fondo al mapp. 140 del Fg. 13 del CT e parte del mapp. 137 dello stesso Fg. 13 del CT entrambi di sua proprietà (fondo servente) ed a favore degli immobili qui compravenduti (fondo dominante) per una lunghezza di metri 40,00 (quaranta virgola zero zero) per l'accesso ed il recesso dalla strada provinciale", servitù regolarmente trascritta di cui si allega ispezione ipotecaria.

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/10/2008 - Registro Particolare 7857 Registro Generale 12784

Pubblico ufficiale MAESTRONI ILEANA Repertorio 25869/6386 del 14/10/2008

- ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

A favore: OMISSIS, tutte per il diritto di SERVITU' DI PASSO;

Contro: BOSCOLUNGO DI MICHELANGELO E PIETRO RIVOIRA & C. S.S. Sede CUNEO (CN) Codice fiscale 00479230047 per il diritto di SERVITU' DI PASSO;

Note:

QUADRO A: LA SOCIETA' "BOSCOLUNGO DI MICHELANGELO E PIETRO RIVOIRA E C. S.S." HA COSTITUITO SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO A CARICO DI TUTTO IL FONDO AL MAPP. 140 DEL FG. 13 DEL CT E PARTE DEL MAPP. 137 DELLO STESSO FG. 13 DEL CT ENTRAMBI DI SUA PROPRIETA' (FONDO



SERVENTE) ED A FAVORE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 2 (FONDO DOMINANTE) PER UNA LUNGHEZZA DI METRI 40,00 (QUARANTA VIRGOLA ZERO ZERO) PER L'ACCESSO ED IL RECESSO DALLA STRADA PROVINCIALE, COSI' COME MEGLIO EVIDENZIATO IN COLORE AZZURRO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "D".

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cernago, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali su cui insistono i fabbricati oggetto di esecuzione ricadono nel seguente ambito:

ZONA AGRICOLA

AREA INTERESSATA DAL PARCO DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (P.L.I.S.)

CAPITOLO V - SISTEMA DELLE AREE NATURALISTICHE E AGRICOLE - Art. 80

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Regolarità edilizia:

Secondo quanto riportato sull'atto di compravendita l'immobile è edificato in data anteriore al 1° settembre 1967; dall'atto di compravendita sarebbero presenti le seguenti pratiche edilizie:

- domanda di concessione in sanatoria n. 722 di prot. del 28 aprile 1986;
- concessione in sanatoria n. 722 del 24/11/2007;

Il sottoscritto ha richiesto domanda di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cernago in prima istanza in data 24/05/2025 sia via mail ordinaria sia via Pec; in data 23/06/2025 è stato inoltrato sollecito per l'evasione della pratica.

Successivamente l'ufficio tecnico è stato sollecitato più volte per vie telefoniche ma, alla data odierna, il sottoscritto NON ha ricevuto alcuna risposta in merito.

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la data della pratica edilizia che si ritiene scaduta e non prorogabile, non si ritiene lo stesso regolare sotto il punto di vista edilizio; alla data odierna l'immobile risulta accatastato in F2 ovvero "in corso di definizione/ristrutturazione".

Regolarità catastale:

Non esistono planimetrie dell'immobile presso gli archivi documentali dell'Agenzia delle Entrate sez. territorio: viste le condizioni di abbandono dell'unità collabente per la quale si consiglia la demolizione, sarà necessario cancellare l'edificio dagli estratti di mappa.



ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'immobile NON è parte di condominio.

DESCRIZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I., raggiungibile tramite strada sterrata prolungamento della Strada Provinciale 77, è composto da un fabbricato di epoca remota in pessimo stato manutentivo; alla data del sopralluogo l'immobile è raggiungibile esclusivamente con transito attraverso la fitta vegetazione, Sono presenti un piano terra e una porzione seminterrata ma non è stato possibile accedere all'immobile a causa dello stato di manutenzione anche perché il fabbricato presenta evidenti segni di cedimento strutturale ed è soggetto a pericolo di crollo della copertura.

Sia il sedime mappale 136 sia i restanti terreni confinanti sono ricoperti dalla fitta vegetazione e, alla data del sopralluogo, non risultano sfruttati o messi a coltura.

VALUTAZIONE

PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione ricade, sotto il profilo urbanistico, in ambito agricolo: secondo le vigenti norme urbanistiche l'edificazione su tali terreni e in riferimento all'art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione NTA dello strumento urbanistico PGT del Comune di Cernago, "in tutte le aree destinate a zona agricola sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/75 n. 153), nonché le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, nel rispetto di tutte le norme previste dalla L.R. 12/2005 e smi articoli 59, 60, 61, 62 e s.m.i. Sono ammesse altresì attività di tipo floricolo, orticolo e vivaistico".

Quanto suesposto implica direttamente una notevole criticità per la ristrutturazione o demolizione e ricostruzione dell'edificio collabente esistente considerato che, come riportato all'art. 80 delle già citate NTA, "in tutte le aree previste come zone agricole, il titolo abilitativo può essere rilasciato esclusivamente: all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'anagrafe regionale delle imprese agricole e silvo-pastorali di cui all'art. 2 L.R. 07.02.2000 n. 7, per tutti gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 12/2005 e smi, a titolo gratuito ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera a) del DPR 380/2001; al titolare o al legale rappresentante dell'Impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli;"

Considerate le pessime condizioni dell'immobile collabente e tenuto conto della criticità dovuta all'esigenza



R.G.E. 6 / 2025

di un futuro proprietario che abbia le qualità di “imprenditore agricolo”, si è ritenuto opportuno procedere con una valutazione che tenga conto del valore commerciale dei terreni agricoli, considerando di fatto il sedime su cui insiste l’immobile, oggi classificato al catasto Terreni quale “Ente Urbano” e al catasto fabbricati censito in F2 (in corso di costruzione), come nella sua precedente identificazione al foglio 13 mappale 74. Occorre infine considerare che sul detto mappale 136 insiste ancora il fabbricato di remota edificazione in pessimo stato manutentivo e pericolante e che si dovrà procedere con la demolizione, i cui costi saranno decurtati per allineamento del valore.

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, più precisamente le pubblicazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pavia, riferite all’ultimo aggiornamento dell’anno 2023, il Decreto n. 17250 del 06/11/2023 della Regione Lombardia di approvazione dei valori fondiari medi per il periodo 26/10/2023-25/10/2025 determinati dalla Commissione provinciale per il territorio della provincia di Pavia oltre ulteriori fonti attendibili quali pubblicazioni di Confagricoltura di Pavia, “ValoriAgricoli” di Exeo e altre consultabili online. La fonte più attendibile è sicuramente quella dell’Agenzia Delle Entrate con i “Valori Agricoli Medi” che è, inoltre, in linea con il Decreto della Regione Lombardia del 2023, che riporta i seguenti valori medi:

- **Regione Agraria 5: Alagna, Albonese, Borgo S. Siro, Cassolnovo, Cernago, Cilavegna, Dorno, Gambolò, Garlasco, Gravellona, Gropello Cairoli, Mortara, Parona, San Giorgio Lomellina, Tromello, Vigevano, Zerbolò:**

Seminativo:	3,40 €/mq	(34.000,00 €/Ha su Valori Agricoli medi)
Bosco misto:	0,92 €/mq	(9.200,00 €/Ha su Valori Agricoli medi)
Seminativo irr.:	3,95 €/mq	(39.500,00 €/Ha su Valori Agricoli medi)

Foglio	Mappale		Ha	Are	Ca	Totale	€/mq	Valore
13	136	Ente Urbano (già seminativo mappale 74)		44	24	4.424	3,40 €	15.041,60 €
13	138	Seminativo	1	10	90	11.090	3,40 €	37.706,00 €
13	141	Bosco misto		59	90	5.990	0,92 €	5.510,80 €
13	145	Seminativo Irr.		26	17	2.617	3,95 €	10.337,15 €
							24.121	68.595,95 €

TOTALE COMPENDIO = 68.600,00 € (sessantottomila seicento / 00 €)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

- IMMOBILE LIBERO

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base € -10.290,00



catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	€	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0.00
Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	€	0.00
- Pratica per demolizione fabbricato e agg. catastale– oneri professionali	€	-2.000,00
- Demolizione fabbricato	€	- 10.80000
- IMMOBILE LIBERO	€	
Valore del lotto meno decurtazioni:	€	<u>45.510,00</u>
	<u>Arr.</u>	<u>45.500,00</u>

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 45.500,00

(quarantacinquemila cinquecento/00 euro)

Con quanto esposto il sottoscritto Arch. Marco Costa ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

ALLEGATI

- A. Elenco trascrizioni
- B. Ispezioni ipotecarie
- C. Documentazione catastale
- D. Documentazione urbanistica
- E. Documentazione edilizia
- F. Rilievo fotografico
- G. Atto di provenienza
- H. Certificati anagrafici
- I. Verifica contratti di locazione

Montebello della Battaglia, li 10/09/2025



In fede
(Arch. Marco Costa)

