

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 85/2025

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Con l'Avv. Alessandro Mazzucchi

Contro

[REDACTED]

Con l'Avv. Francesco Bettaglio

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rocca

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 396
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com
PEC rosester.licursi@ingpec.eu

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

R.G.E. n. 85/2025

1 – DESCRIZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

Capannone agricolo con area esterna di pertinenza ubicato in fregio alla S.P. 169 in Località Stefanago di Borgo Priolo (Pv).

Dati catastali N.C.E.U.:

Sezione Urbana B, Foglio 19, Particella 134, Categoria D/10, Rendita catastale € 2.875,92, Località Stefanago n. SNC, Lotto RR, PT-1.

2 – TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE

Proprietà dell'immobile: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/1.

Provenienza: Atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Cavagna in data 11/07/1966 rep. 2324/880, trascritto Voghera il 13/07/1966 ai nn. 3197/2532.

Stato di occupazione: libero, di fatto occupato con titolo non opponibile alla Procedura.

3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/11/2010 repertorio n. 1241/1144 a rogito Notaio Fiorilla Valentina Maria, iscritta a Voghera il 29/11/2010 R.G. n. 8782 R.P. n. 1827, a favore di [REDACTED]

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/07/2011 repertorio n. 1506/1395 a rogito Notaio Fiorilla Valentina Maria, iscritta a Voghera il 02/08/2011 R.G. n. 5983 R.P. n. 1033, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante anche su altri beni non oggetto della presente esecuzione.

Trascrizioni

1) Atto preliminare di compravendita con scrittura privata autenticata del 10/03/2020 repertorio n. 25146/14381 del Notaio Tonalini Paolo, trascritto a Voghera in data 11/03/2020 R.G. n. 1535 R.P. n. 1191, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante anche su altri beni non oggetto della presente esecuzione.

2) Atto di ripetizione di contratto di affitto agrario del 27/05/2020 in autentica di firme del Notaio Paolo Tonalini rep. n. 25230/14451, trascritto a Voghera in data 28/05/2020 ai nn. 2387/1801, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], avente per oggetto anche altri beni non oggetto della presente.

3) Verbale di pignoramento immobili del 12/02/2005 repertorio n. 1062 dell'Ufficiale Giudiziario di Pavia, trascritto a Voghera il 28/02/2025 R.G. n. 1448 e R.P. n. 1084, a favore di [REDACTED]

5 – VALORE

Valore stimato immobile intero: € 334.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% 50.100,00
- regolarizzazioni € 5.000,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): € 279.000,00

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"In Comune di Borgo Priolo (Pv), Località Stefanago snc, censiti al N.C.E.U. come segue:

Sezione Urbana B, Foglio 19 – Mappale 134 – Lotto RR – Cat. D/10 – Piano T-1 – Rendita Catastale € 2.875,92"

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Capannone agricolo con area esterna di pertinenza ubicato in fregio alla S.P. 169 in Località Stefanago di Borgo Priolo (Pv).



3 – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Borgo Priolo (Pv) come segue (**Allegato 2** – Visura catastale):

Sezione Urbana B, Foglio 19, Particella 134, Categoria D/10, Rendita catastale € 2.875,92, Località Stefanago n. SNC, Lotto RR, PT-1.

Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/1.

Nell'**Allegato 3** si riporta un estratto del Foglio 19 Sezione Borgo Priolo (A) della mappa di N.C.T. del comune di Borgo Priolo da cui si evince la corrispondenza dell'immobile stima con la particella 134 e da cui si ricavano le seguenti coerenze, indicate a corpo da Nord in senso orario: limite di foglio, mappali 133, 135, 137 e 145 del Foglio 19, strada provinciale.

Nell'**Allegato 4** si riporta la planimetria catastale del bene.

4 – DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è costituito da un capannone ad uso agricolo, attualmente adibito a cantina per vinificazione, su due livelli con area esterna di pertinenza esclusiva.

Alla quota del piano stradale si trova il primo livello del fabbricato, chiuso su tre lati e porticato sul fronte strada mediante la chiusura parziale dell'originaria tettoia; attigua al capannone è stata realizzata una tettoia a protezione del macchinario per la pigiatura.

Al piano inferiore, accessibile sul retro dall'area esterna in declivio, si trova il secondo livello del fabbricato costituito da un capannone con due portoni d'accesso e un piccolo blocco interno adibito a ufficio e servizi igienici; una seconda zona coperta è presente in corrispondenza della pigiatrice, accessibile anche dall'interno del capannone.

Sull'area esterna risulta realizzata un'altra piccola tettoia non autorizzata e sul fronte strada è presente un modulo prefabbricato, anch'esso non autorizzato, e una pesa a ponte.

L'area esterna è recintata sul fronte strada ove si trovano due ampi cancelli d'ingresso, è in minima parte pavimentata in cemento, per la maggior parte non pavimentata con stesa di ghiaietto e in parte sterrata.

Sulla copertura dell'edificio è installato un impianto fotovoltaico riferito di proprietà del conduttore dell'immobile.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 7**.

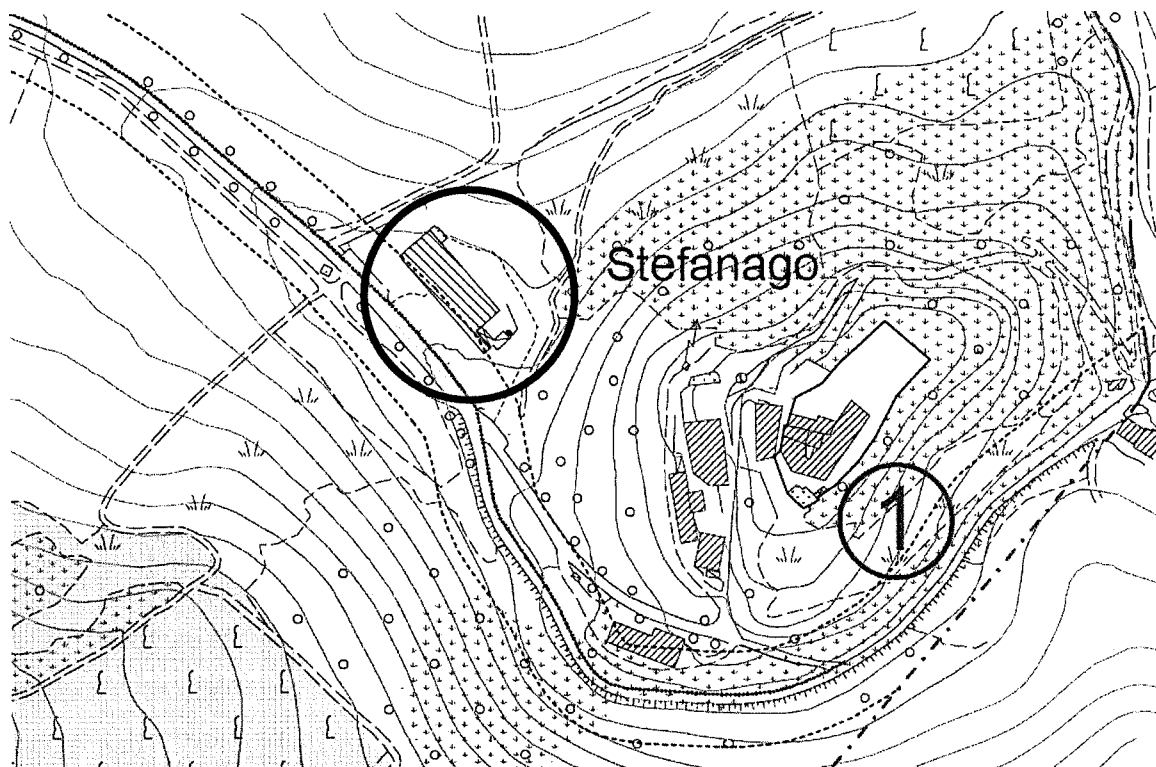
Il fabbricato è realizzato con strutture prefabbricate in cemento armato e la copertura è in lastre di fibrocemento, presumibilmente eternit data l'epoca di costruzione dell'edificio.

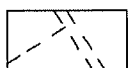
Le pavimentazioni interne sono in cemento.

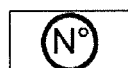
L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrosanitario; non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Si riferisce, infine, che il vigente P.G.T. del Comune di Borgo Priolo classifica l'area in cui è ubicato l'immobile tra gli ambiti destinati ad attività agricola.

Si segnala la presenza della fascia di rispetto stradale all'interno dell'area di proprietà e la vicinanza di un bene vincolato.

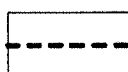


 Zona A1 - Ambito destinato ad attività agricola

 Beni storico culturali
ai sensi art1.10-13 D.Lgs. 42/04

1 torre del castello di Stefanago

AREE DI RISPETTO

 Stradale

5 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

L'immobile è stato realizzato su terreno pervenuto alla Società per atto di

compravendita a rogito Notaio Luigi Cavagna in data 11/07/1966 rep. 2324/880, trascritto Voghera il 13/07/1966 ai nn. 3197/2532 (**Allegato 5**).

Al momento del sopralluogo effettuato in data 09/07/2025 l'immobile risultava occupato dalla Società [REDACTED], in forza di ripetizione di contratto di affitto agrario del 27/05/2020 in autentica di firme del Notaio Paolo Tonalini rep. n. 25230/14451, trascritto a Voghera in data 28/05/2020 ai nn. 2387/1801; la durata del contratto (11/11/2033) è sancita in anni 15 a partire dall'originaria sottoscrizione avvenuta in data 11/11/2018.

In data 05/09/2025 è stato emesso ordine di liberazione dell'immobile, pertanto, nella presente relazione l'immobile è indicato libero, di fatto occupato con titolo non opponibile alla Procedura.

6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietaria dal 11/07/1966 a oggi

[REDACTED] già generalizzata, in forza dell'atto di compravendita citato nel paragrafo precedente.

7 – VINCOLI

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (periodo informatizzato dal 01/12/1989 al 11/12/2025), di seguito si riportano i vincoli gravanti sul bene oggetto di stima, riportando le relative note nell'**Allegato 6**; la nota di trascrizione del pignoramento è in atti.

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

7.4 Altri pesi o limitazioni: nessuna.

7.5 Iscrizioni

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/11/2010 repertorio n. 1241/1144 a rogito Notaio Fiorilla Valentina Maria, iscritta a Voghera il 29/11/2010 R.G. n. 8782 R.P. n. 1827, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/07/2011 repertorio n. 1506/1395 a rogito Notaio Fiorilla Valentina Maria, iscritta a Voghera il 02/08/2011 R.G. n. 5983 R.P. n. 1033, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] gravante anche su altri beni non oggetto della presente esecuzione.

7.6 Trascrizioni

1) Atto preliminare di compravendita con scrittura privata autenticata del 10/03/2020 repertorio n. 25146/14381 del Notaio Tonalini Paolo, trascritto a Voghera in data 11/03/2020 R.G. n. 1535 R.P. n. 1191, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], gravante anche su altri beni non oggetto della presente esecuzione.

2) Atto di ripetizione di contratto di affitto agrario del 27/05/2020 in autentica di firme del Notaio Paolo Tonalini rep. n. 25230/14451, trascritto a Voghera in data 28/05/2020 ai nn. 2387/1801, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], avente per oggetto anche altri beni non oggetto della presente.

3) Verbale di pignoramento immobili del 12/02/205 repertorio n. 1062 dell'Ufficiale Giudiziario di Pavia, trascritto a Voghera il 28/02/2025 R.G. n. 1448 e R.P. n. 1084, a favore di [REDACTED]

[REDACTED].

8 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale del bene oggetto di stima sono state confrontate le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Borgo Priolo (riportate in estratto nell'Allegato 8) e la planimetria catastale (Allegato 3) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il fabbricato è stato edificato in forza di Concessione Edilizia del 01/12/1982 Pratica

n. 504; l'accatastamento dell'immobile è avvenuto nel 2005.

Successivamente risulta il rilascio della Concessione Edilizia del 25/11/1989 Pratica n. 835 per l'installazione di pesa a bilico e la Concessione Edilizia del 01/10/1990 per l'installazione di macchinario per pigiatura con relativa copertura e costruzione di un muro di sostegno del terrapieno confinante.

Nelle pratiche trasmesse da Comune non sono state reperite le denunce dei cementi armati, le comunicazioni di inizio e fine lavori, l'agibilità del capannone.

Rispetto agli elaborati delle pratiche edilizie si segnalano le seguenti difformità: al piano terra del fabbricato è stato realizzato un piccolo blocco interno per ufficio e servizi igienici, è stata realizzata un'apertura verso la pigiatrice ed è stata costruita una tettoia sempre nella zona della pigiatrice; al piano primo (livello strada) la tettoia esterna è stata chiusa con portali ad arco e nel cortile è presente un modulo prefabbricato non autorizzato.

La planimetria catastale non rappresenta la chiusura della tettoia di cui sopra, non riporta la tettoia al piano terra e il modulo prefabbricato esterno.

Per provvedere alla regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile, previa verifica della corretta posizione della fascia di rispetto stradale, si stima un costo di circa € 5.000,00, mentre l'importo corretto della sanzione potrà essere determinato al momento della presentazione della pratica; detto importo sarà decurtato dal valore finale stimato per l'immobile; l'onere per eventuali regolarizzazioni per difformità al momento non segnalate o non segnalabili si intende ricompreso nel deprezzamento finale applicato al valore del bene per assenza di garanzia per vizi e difetti.

9 – SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono l'unità immobiliare oggetto di stima, come rilevate nel corso del sopralluogo; si indicano altresì le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

Locale	Altezza (m)	Superficie netta (m ²)	Condizioni
Piano a quota stradale (piano primo nella planimetria catastale)			
Capannone	5,00	686	Discrete
Tettoia	5,00	147	Discrete

Tettoia pigiatrice	4,30med.	31,50	Discrete
Piano seminterrato (piano terra nella planimetria catastale)			
Capannone	4,00	686	Sufficienti
Tettoia pigiatrice	4,00	31,50	Scadenti
Area esterna (*)	-	5.600	Sufficienti

(*) Superficie ricavata per differenza tra l'ente urbano catastale e la superficie coperta.

10 – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella “commerciale” calcolata come l’area lorda dell’immobile comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l’immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l’immobile non confina con altre unità nel conteggio si tiene conto dell’intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50.

La superficie degli accessori e delle pertinenze dell’unità immobiliare principale sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale; l’autorimessa è stimata a corpo.

La superficie commerciale determinata per la valutazione dell’abitazione è pari a **1.671 m²**. La tabella proposta di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell’immobile per l’ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m ²)
Capannone PT-P1	1.372	100%	1.372
Tettoie	210	30%	63
Area esterna	1.550	10%	155
Area esterna	4.050	2%	81
Superficie commerciale abitazione (arr.)			1.671

11 – VALUTAZIONE DEL BENE

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari disponibili.

Nell'**Allegato 9** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Capannoni industriali" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 245,00 e € 325,00 per lo stato conservativo "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, in considerazione dell'ubicazione isolata dell'immobile e delle condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate, il valore unitario utilizzato per la determinazione del valore di mercato è di € 200,00 al metro quadrato.

Capannone agricolo

SUPERFICIE COMMERCIALE	1.671 m ²
VALORE	€ 334.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 50.100,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: nessuna.

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

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute e insolute nel biennio: nessuna.

Spese di regolarizzazione: € 5.000,00.

Valore della piena proprietà del bene al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):

€ 279.000,00 (Euro duecentosettanta novemila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 11 dicembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosester Licursi

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visura catastale

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4: Planimetria catastale

Allegato 5: Atto di provenienza

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie

Allegato 7: Documentazione fotografica

Allegato 8: Estratti pratiche edilizie

Allegato 9: Quotazioni immobiliari OMI