
TRIBUNALE di PAVIA

Esecuzione Forzata

da [REDACTED]

N. Gen. Rep. 0252/2023

Giudice Dr.ssa Claris Appiani
Custode Giudiziario
I.V.G. di Pavia-Lodi

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato : Geom. Claudio Leoni
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia al n. 2654
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n. 171
C.F. LNECLD59E06G388R P.IVA 00998750186

con studio in Pavia via Scaramuzza n. 10

e-mail : leoniclaudio.geom@gmail.com

**Beni in Torre de' Negri – (prov. Pavia) -
Fraz. Sostegno via Pavia
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A: Piena Proprietà della quota di 1000/1000 relativamente a struttura adibita a ricovero cavalli, terreni a maneggio e locali accessori per l'attività ricreativa di maneggio in Comune di Torre de' Negri (PV) frazione Sostegno via Pavia.

Fabbricato principale di non recente costruzione posto su un piano fuori terra; locali accessori realizzati con strutture prefabbricate ad uso ricreativo su unico piano fuori terra e stalle per ricovero cavalli, sempre al piano terra

L'accesso pedonale/carraio avviene dalla pubblica.

Ubicazione: Comune di Torre de' Negri (PV) – frazione Sostegno via Pavia “Ranch Durango”.

Trattasi di fabbricato (capannone) realizzato per le esigenze di ricovero animali (cavalli) al cui interno sono realizzati box idonei all'attività di cui sopra. Quali fabbricati accessori si rilevano strutture prefabbricate poste al piano terra adibite a locali di accoglienza per i frequentatori del maneggio (es. spogliatoio) e box esterni realizzati con semplici strutture e coperture precarie posti in adiacenza al confine di proprietà Nord.

Il compendio in oggetto comprende anche terreni agricoli, in parte recintati, utilizzati prevalentemente come spazio di allenamento all'attività equestre; altra parte non risulta coltivata e/o utilizzata.

Tipologia costruttiva di fabbricato principale: capannone la cui struttura è in c.a. prefabbricato; esternamente la finitura è in cemento, il tutto, vista la destinazione, in normali condizioni manutentive; copertura in copponi in c.a. prefabbricati.

Altre strutture presenti di cui si è dato cenno precedentemente, risultano essere strutture prefabbricate in lamiera coibentata dotate di scarse finiture interne, prive di riscaldamento e servizi basilari se non realizzati con sistemi di fortuna/precari

Si riportano indicativamente le superfici rilevate, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura (superfici al lordo dei muri):

Superficie lorda del capannone principale (stalla ricovero cavalli e lavaggio) mq. 232 c.a.

Superficie lorda dei locali accessori modulari prefabbricati (accoglienza/ufficio) mq. 102 c.a.

Superficie lorda dei box esterni per cavalli mq. 72 c.a.

Superficie catastale dei terreni mq. 13.451 c.a.

Identificazione catastale :

- [REDACTED]
- Comune di Torre de' Negri – Catasto Fabbricati
 - Foglio 4 mappale 458 - cat. D/10, Rendita € 712,08, frazione Sostegno n. 6, PT.
- Comune di Torre de' Negri – Catasto Terreni
 - Foglio 4 mappale 459 – qualità Seminativo Irriguo cl. 2 superficie mq. 3.740; RD € 46,36; RA € 27,04
 - Foglio 4 mappale 444 – qualità Seminativo cl. 2 superficie mq. 560; RD € 4,63; RA € 3,62
 - Foglio 4 mappale 227 – Porzione AA qualità Seminativo Irriguo cl. 2 superficie mq. 1.000; RD € 12,39; RA € 7,23. Porzione AB qualità Seminativo cl. 2 superficie mq. 231; RD € 1,91; RA € 1,49
 - Foglio 4 mappale 186 – qualità Seminativo Irriguo cl. 2 superficie mq. 1.020; RD € 12,64; RA € 7,38
 - Foglio 4 mappale 182 – Porzione AA qualità Seminativo Irriguo cl. 2 superficie mq. 6.400; RD € 79,33; RA € 46,27. Porzione AB qualità Seminativo Arboreo cl. 2 superficie mq. 500; RD € 4,13; RA € 4,13

Coerenze in corpo unico:

a Nord : cavo

ad Est: strada provinciale; mappali 442; 443

a Sud : mappali 442; 187; 443; 277

ad Ovest: terreni proprietà di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: il complesso in oggetto (Ranch Durango) sorge in posizione periferica rispetto al piccolo agglomerato abitativo (frazione Sostegno) a circa km. 3 dal centro di Torre de' Negri; in adiacenza al compendio prevalenza di terreni ad uso agricolo e altro fabbricato residenziale. Zona non servita da negozi e/o attività di primaria necessità; Municipio sito in Torre de' Negri centro.

Il Paese di Torre de' Negri non è fornito di primarie strutture per servizi di carattere sociale/civile/religioso; il riferimento per tali servizi risulta essere Belgioioso da cui dista circa 8 Km.

Parcheggi esterni alla struttura non sufficienti.

Il Comune di Torre de' Negri si trova a circa km 17 dal capoluogo Pavia attraverso la SP 234; da Milano da cui dista circa 45 km attraverso SP 9.

Per quanto riguarda la possibilità di collegamenti pubblici, non sono presenti collegamenti ferroviari, ma solo collegamenti con autolinee locali.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta alla data del sopralluogo giuridicamente libero da persone e/o cose in quanto utilizzato dallo stesso proprietario; alla data del sopralluogo risultano presenti e ricoverati alcuni cavalli.

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 e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico :

4.1.3.1 Costituzione di vincolo del 30/05/16 Notaio Bianchi Alessandro rep.

70578/27932 trascritto a Pavia il 13/06/16 n. 9424/6052 a favore del Comune di

[REDACTED] terreni in Torre de' Negri foglio 4

mapp. 182; 186; 227; 444; 458 e 459 vincolando la superficie di mq. 240,00 al mantenimento della destinazione d'uso agricola a servizio dell'attività dell'azienda agricola "Ranch Durang [REDACTED]

4.1.3.2 Costituzione di vincolo del 06/03/17 Notaio Bianchi Alessandro rep.

71357/28547 trascritto a Pavia il 21/03/17 n. 4395/2829 a favore del Comune di Torre de' Negri c [REDACTED] terreni in Torre de' Negri sez. urbana foglio 4 mapp. 458; 182; 186; 227; 444; 458 e 459 vincolando la superficie di mq. 15.036,00 al mantenimento della destinazione d'uso agricola a servizio dell'attività dell'azienda agricola "Ranc [REDACTED]

4.1.4 Altre limitazioni d'uso : **Nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni

4.2.1.1 Iscrizione volontaria derivante da atto di concessione di mutuo fondiario a favore di Unicredit Banca spa con sede a Roma, a firma del Notaio Alessandro Bianchi in data 05/06/14 rep. 68266/26206

iscritta a Pavia in data 09/06/14 n. 7486/1133

Importo capitale € 110.416,00

Importo complessivo € 220.832,00

Durata anni 20

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Torre de' Negri fg. 4 mapp. 458; Catasto Terreni – Comune Torre de' Negri fg. 4 mapp. 182; 186; 227; 444 e 459.

4.2.2 Trascrizioni

4.2.2.1 Atto Giudiziario Esecutivo del 13/06/23 Ufficiale Giudiziario Tribunale sede di Pavia rep. N. 3831

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore della

[REDACTED]

trascritto a Pavia in data 04/07/23 nn. 12531/8681

[REDACTED]

[REDACTED]

- Beni: Catasto Fabbricati – Comune Torre de' Negri fg. 4 mapp. 458;
Catasto Terreni – Comune Torre de' Negri fg. 4 mapp. 182; 186; 227; 444 e 459.

4.2.3 Altri oneri: nessuno.

4.3 Oneri di regolazione Urbanistico – edilizia – catastale:

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia*: a seguito di indagini effettuate presso i competenti Uffici Comunali e dalla documentazione rilevata presso lo stesso esecutato, è stato possibile verificare la presenza di pratiche edilizie relative a recenti interventi sull'immobile in oggetto. Il CTU rileva le seguenti pratiche:

- Concessione per l'Edificazione dei Suoli Prat. Edil. n. 1028/78 del 28/10/78 per la costruzione di un capannone per ricovero attrezzi
- CILA del 27/08/13 prot. 1749 per la realizzazione di recinzione e cancello carraio
- Permesso di Costruire n. 3/2013 del 25/11/13 per ampliamento e adeguamento struttura per allevamento equini
- SCIA del 7/12/16 prot. 2400 per realizzo di n. 7 capannine per ricovero cavalli e due tettoie per ricovero attrezzi agricoli

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dal CTU, vista la documentazione agli atti del Comune e confrontata con lo stato di fatto, risulta possibile verificare la NON conformità rilevando che il confronto tra le misure del capannone tra la pratica di origine (1978) e la pratica Permesso di Costruire 3/2013 sussistono alcune differenze; la SCIA prot. 2400 riguarda la realizzazione di capannine e tettoie per ricovero attrezzi, dal sopralluogo effettuato si rileva la presenza di container posti sotto le tettoie

4.3.2 *Conformità catastale*: la rappresentazione delle schede catastali (Catasto Fabbricati) rilevate in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione,

confrontata con lo stato di fatto risultano non corrispondenti in quanto parte delle strutture non risultano accatastate (stallini esterni/tettoie locali modulari prefabbricati).

Anche la mappa (Catasto terreni) non risulta aggiornata mancando l'inserimento dei fabbricati / strutture di cui sopra.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

- 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il compendio immobiliare non fa parte di condominio.
- 5.2 Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: vedi punto 5.1
- 5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedi punto 5.1
- 5.4 Altre Cause in corso in capo all'immobile: non reperite altre procedure a carico
- 5.5 Parti comuni, regolamento condominiale, patti: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

Attuale proprietà:

6.1.1

[REDACTED]
legale dei beni; a seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Bianchi del 05/06/14 rep. 68265/26205 trascritto a Pavia il 09/06/14 nn. 7485/5414, [REDACTED]

6.1.2 Precedente proprietaria oltre al ventennio:

[REDACTED]
seguito di successione in morte [REDACTED]
30/08/13, successione registrata a Corteolona il 19/01/14 n. 397 vol. 9990 e trascritta a Pavia il 02/04/14 nn. 4329/3167, beni devoluti per testamento olografo pubblicato il 22/10/13 dal Notaio Marco Boiocchi rep. 30427/10029 registrato a Voghera il 25/10/13 n. 3492 s. 1T
Beni: intero della piena proprietà sui fabbricati in Comune di Torre de' Negri foglio 4 mapp. 458 e terreni Comune di Torre de' Negri foglio 4 mapp. 459; 182; 186 e 227

Accettazione di eredità: accettazione espressa di eredità trascritta a Pavia il 28/10/13 n. 14761/10336 da parte di Popova Lidia.

6.1.2.2

[REDACTED] indicate della piena proprietà a seguito di successione in morte di [REDACTED] il 21/03/06, successione registrata a Corteolona il 04/06/07 n. 24/376 e trascritta a Pavia il 27/05/08 nn. 12835/7861.

Beni: quota di 1/2 della piena proprietà dei terreni Comune di Torre de' Negri foglio 4 mapp. 227; quota di 3/4 della piena proprietà dei terreni Comune di Torre de' Negri foglio 4 mapp. 182; 185 e 186

Accettazione di eredità: accettazione espressa di eredità trascritta a Pavia il 05/08/11 n. 14885/9278 da part [REDACTED]

6.1.2.3

[REDACTED]
registrata a Corteolona il 05/11/03 n. 25/364 e trascritta a Pavia il 12/11/03 nn. 22703/12969.

Beni: quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà dei terreni Comune di Torre de' Negri foglio 4 mapp. 182; 185 e 186; quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà dei terreni Comune di Torre de' Negri foglio 4 mapp. 227

Accettazione di eredità: accettazione espressa di eredità trascritta a Pavia il

6.1.2.

[REDACTED]
della piena proprietà a seguito di atto di compravendita Notaio Gian Maria Grisi del 20/03/78 rep. 17372/6671 trascritto a Pavia il 10/04/78 n. 2216 acquistando il bene in Comune di Torre de' Negri foglio 4 mapp. 186.

6.1.2.5

[REDACTED]
della piena proprietà a seguito di atto di compravendita Notaio Gian Maria

Grisi del 13/03/78 rep. 17351/6659 trascritto a Pavia il 23/03/78 n. 2317/1902 acquistando i beni in Comune di Torre de' Negri foglio 4 mapp. 182 e 185.

6.1.3.1 [REDACTED]

della piena proprietà a seguito di atto di compravendita Notaio Gian Maria Grisi del 20/03/78 rep. 17372/6671 trascritto a Pavia il 10/04/78 n. 2216/2216 acquistando il bene in Comune di Torre de' Negri foglio 4 mapp. 186.

6.1.3. [REDACTED]

30/08/13, successione registrata a Corteolona il 19/01/14 n. 397 vol. 9990 e trascritta a Pavia il 02/04/14 nn. 4329/3167, beni devoluti per testamento olografo pubblicato il 22/10/13 dal Notaio Marco Boiocchi rep. 30427/10029 registrato a Voghera il 25/10/13 n. 3492 s. 1T

Beni: intero della piena proprietà sui terreni Comune di Torre de' Negri foglio 4 mapp. 444.

Accettazione di eredità: accettazione espressa di eredità trascritta a Pavia il 28/10/13 n. 14761/10336 da p [REDACTED]

6.1.3. [REDACTED]

[REDACTED] quota dell'intero della piena proprietà a seguito dell'atto di permuta a rogito Notaio Alessandro Bianchi del 19/09/07 rep. 59719/19725 trascritto a Pavia il 10/10/07 nn. 23991/13738, dove i beni venivano permutati [REDACTED]

Beni: intero della piena proprietà sui terreni Comune di Torre de' Negri foglio 4 mapp. 444.

6.1.3. [REDACTED]

[REDACTED] e;

[REDACTED] ito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Gianluca Catalano del 15/09/00 rep. 23100 trascritto a Pavia il 25/09/00 nn. 12362/8614, dove i [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE :

7.1.1 Concessione Edificabilità Suoli n. 1028/78 del 28/10/78

CILA del 27/08/13 pr. 1749

Permesso di Costruire n. 3/2013 del 25/11/13

SCIA del 07/12/16 pr. 2400

Descrizione immobile di cui il punto A

Piena proprietà delle Unità Immobiliari identificate come segue:

Comune di Torre de' Negri – Catasto Fabbricati

- Foglio 4 mappale 458 - cat. D/10, Rendita € 712,08, frazione Sostegno n. 6, PT.

Comune di Torre de' Negri – Catasto Terreni

- Foglio 4 mappale 459 – qualità Seminativo Irriguo cl. 2 superficie mq. 3.740; RD € 46,36; RA € 27,04
- Foglio 4 mappale 444 – qualità Seminativo cl. 2 superficie mq. 560; RD € 4,63; RA € 3,62
- Foglio 4 mappale 227 – Porzione AA qualità Seminativo Irriguo cl. 2 superficie mq. 1.000; RD € 12,39; RA € 7,23. Porzione AB qualità Seminativo cl. 2 superficie mq. 231; RD € 1,91; RA € 1,49
- Foglio 4 mappale 186 – qualità Seminativo Irriguo cl. 2 superficie mq. 1.020; RD € 12,64; RA € 7,38
- Foglio 4 mappale 182 – Porzione AA qualità Seminativo Irriguo cl. 2 superficie mq. 6.400; RD € 79,33; RA € 46,27. Porzione AB qualità Seminativo Arboreo cl. 2 superficie mq. 500; RD € 4,13; RA € 4,13

Trattasi di compendio immobiliare costituito da: a) un fabbricato principale (capannone adibito a stalla per cavalli); b) adiacenti altre strutture in elementi prefabbricati modulari ad uso ricettivo; c) strutture in elementi strutturali semplici (elementi tubolari con tamponamenti in

pannelli e coperture in lastre onduline) per box ricovero cavalli; d) terreni in parte recintati adibiti a maneggio (terreni recintati) e in parte lasciati incolti.

Il compendio forma corpo unico con accesso dalla pubblica via e ampi spazi di manovra e parcheggio all'interno.

Il capannone di cui il precedente punto a) è un tradizionale capannone di non recente edificazione, realizzato con strutture prefabbricate sia orizzontali che verticali, all'interno sono stati ricavati n. 12 stalli per cavalli oltre ad un locale deposito attrezzature.

La struttura risulta rifinita in coerenza con l'uso di stalla; risulta presente il solo impianto elettrico. Portone esterno in metallo. Altezza interna max m. 6,20. Stato manutentivo normale.

I locali di cui il punto b) di cui sopra sono locali ricavati da strutture prefabbricate poste su rialzo rispetto la quota del terreno; l'uso dei predetti locali è riconducibile a locali ricettivi per i frequentatori della struttura a maneggio, locale ufficio e locale deposito materiali. I locali non risultano essere dotati di impianto fisso per il riscaldamento, non c'è allacciamento alla linea gas; gli stessi locali sono dotati di impianto elettrico di cui non si è riscontrata alcuna certificazione di conformità. L'acqua calda ad uso sanitario è prodotta da uno scaldabagno elettrico. Altezza interna m. 2,70. Stato manutentivo modesto.

I box esterni di cui il precedente punto c) sono realizzati al solo uso di box per ricovero cavalli, pertanto la struttura risulta realizzata in elementi in ferro e laterizio con tamponature in materiali di laterizio non rifinito con coperture in pannelli tipo onduline. Porte di accesso ai box in legno.

I terreni evidenziati al punto d) sono pertinentziali all'attività ricreativa e, per quanto riguarda le porzioni adibite a maneggio, gli stessi sono idoneamente recintati; altri terreni, seppur legati all'attività, non risultano delimitati.



Vista porzione di stallini esterni

Verificata la consistenza dell'immobile, nonché lo stato d'uso e di manutenzione generale dello stesso sia in relazione alla toponomastica sia in considerazione del mercato di Torre de' Negri, è possibile quantificare il seguente giudizio di valutazione:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO :

8.1 Criterio di stima:

La stima dei beni oggetto della presente non è avvenuta per comparazione di beni simili per caratteristiche, vetustà, posizione, in quanto, da ricerche di mercato, non risulta possibile confrontare il bene con analoghi di cui risulti verificabile qualche recente transazione immobiliare.

Detto ciò si è quindi provveduto, per il raggiungimento della stima del compendio, ad effettuare una analisi circa i possibili costi di realizzo di strutture analoghe

(comprendendo i costi dell'area, progetto, oneri, utili, ecc.) e decurtando la vetustà, lo stato d'uso e considerando l'ubicazione che risulta particolarmente decentrata.

Per i terreni si è utilizzato un parametro valutativo corrispondente a realtà agricole produttive, considerando altresì che gli stessi sono stati asserviti specificatamente all'attività descritta.

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio Tecnico del Comune di Torre de' Negri, Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio, valori tabellari di riferimento commerciale ed Osservatorio Immobiliare

8.3 Valutazioni delle superfici: N.B. le superfici sono puramente indicative; l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura

Immobile	superficie	Valore intero	Valore del diritto
-capannone principale (stalla/lavaggio)	mq. 232 c.a.	€ 60.000,00	€ 60.000,00
-locali acc. modulari (accoglienza/ufficio)	mq. 102 c.a. a corpo	€ 15.000,00	€ 15.000,00
-box esterni per cavalli	mq. 72 c.a. a corpo	€ 6.000,00	€ 6.000,00
-terreni sup. catastale	mq. 13.451 c.a. a corpo	€ 68.000,00	€ 68.000,00
Totale		€ 149.000,00	€ 149.000,00

8.4 *Adeguamenti e correzioni della stima:* si applica la riduzione del 15% (circa) dal valore stimato pari ad € 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00)

8.5 *Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente:* Nessuna

8.6 *Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:* Nessuna

8.7 *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:* pratiche di Sanatoria edilizia, Tipo Mappale e aggiornamento catastale indicativamente quantificabili in € 7.500,00 oltre ad IVA e Cassa professionale, oltre a sanzioni, diritti catastali e comunali

8.8 *PGT vigente:* Zona per attività estrattive D2

8.9 *Amministratore*: non presente

8.10 *Data del sopralluogo* : 25 Gennaio 2024

8.11 Prezzo base d'asta dei beni oggetto di stima:

Valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova alla data della perizia: € 149.000,00 (centoquarantanovemila/00)

Valore al netto della percentuale di abbattimento del 15%: € 126.500,00
(centoventiseimilacinquecento/00)

Pavia li 05 Marzo 2024

Il Perito
Geom. Claudio Leoni

Allegati :

- all. "A" : visure catastali storiche CT e CF
- all. "B" : scheda catastale capannone
- all. "C" : estratto di mappa catastale
- all. "D" : ispezioni Conservatoria RR.II
- all. "E" : estratto di PGT