

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n° 104/2025 R.G.E.

contro

Giudice dell'Esecuzione Dott. RIZZI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Giuseppe Asta



Beni in SAN CIPRIANO PO (PV)
Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

0. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: quota di 1/1;
- Regime patrimoniale al momento dell'acquisto: Atto di Compravendita Notaio n° 268854/7734 di rep. del 23.12.2005, trascritto a Voghera il 17.01.2006 al n° 321, a favore
e contro
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca Volontaria iscritta a Voghera in data 04.08.2006 al n° 1385 r.p.,
 - Verbale di pignoramento trascritto a Voghera in data 08.04.2025 ai n.ri 2628/1991.
- Stato di possesso: Al momento del sopralluogo in data 11.10.2025 il terreno oggetto di pignoramento risultava incolto ed è apparso in totale stato di abbandono.
- Determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- Stima	€ 34.200,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 5.100,00
- Altre riduzioni	€ 0
- PREZZO BASE D'ASTA quota di 1/1	€ 29.100,00
- Criticità varie:
 - Passaggio di terzi sul terreno, per accesso al mappale 282 sito a Nord (si veda nel dettaglio punto 4.1.4).
 - All'interno del terreno risultavano depositati materiali di risulta (legname e altro). Lo scrivente formula espressa riserva sulla possibile presenza di materiali inquinanti o di altra natura, non rilevabili dal semplice esame visivo dei terreni.

Beni in SAN CIPRIANO PO (PV)

Lotto **UNICO**, quota di 1/1 indivisa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appezamento di terreno parzialmente edificabile (quota di proprietà di 1/1), sito in Comune di San Cipriano Po (PV), Via Madre Teresa di Calcutta angolo Via Cantarana.

Il terreno risulta così censito al N.C.E.T. del Comune di San Cipriano Po (PV):

▲ Foglio 11, mappale 303, qualità: Seminativo Arborato, classe: 1, superficie: 1492 mq,
R.D.: € 18,49, R.A.: € 13,10.

Intestato a:

▲

per 1/1.

NB: _____ ha modificato la ragione sociale in

Coerenze in corpo della particella 303, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 282, Ovest: mappali 301, 297 e 302, Sud: mappale 348 (Via Madre Teresa di Calcutta), Est: mappale 57 (Via Cantarana).

Il bene è pervenuto alla società _____ a seguito di atto di compravendita Notaio _____ 268854/7734 di rep. del 23.12.2005, trascritto a Voghera il 17.01.2006 al n° 321 di formalità.

NB: _____ ha modificato la ragione sociale in

_____ volta, ha modificato la ragione sociale _____

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un appezzamento di terreno in parte edificabile, sito a San Cipriano Po (PV), Via Madre Teresa di Calcutta angolo Via Cantarana.

L'accesso al terreno si pratica direttamente dalla Via Madre Teresa di Calcutta che, in parte insiste sulla stessa particella.

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inserisce il terreno è nell'ambito periferico del comune di San Cipriano Po. Il tessuto urbano è costituito per la maggior parte da tipologie rurali. Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe si connotano in parte come quella precedentemente descritta, ma sono comunque presenti anche fabbricati di altra tipologia: villette singole e a schiera. Sul fronte opposto della Via Cantarana è sito il complesso industriale sede del Macello Padano.

Principali collegamenti pubblici: San Cipriano Po è situata a circa 20 Km dal centro di Pavia e a circa 40 km dal centro di Piacenza; il casello autostradale più vicino è quello di Broni – Stradella sulla A21 Autostrada TO-PC-BS che dista circa 5 Km. San Cipriano Po è collegata a Pavia da autolinea.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 11.10.2025 il terreno oggetto di pignoramento risultava incolto ed è apparso in totale stato di abbandono.

All'interno risultavano depositati materiali di risulta (legname e altro).

Lo scrivente formula espressa riserva sulla possibile presenza di materiali inquinanti o di altra natura, non rilevabili dal semplice esame visivo dei terreni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile redatto dal _____ presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 16.10.2025 con i Repertori aggiornati al 16.10.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario allegato in atti, si relaziona quanto segue:

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

Per quanto desumibile dai pubblici registri:

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

In base ad Atto del 03.11.2005 rep. n. 55628, il terreno, nella sua configurazione originaria di mappale 281, era soggetto a servitù di passo sull'estremo lato Ovest, per una larghezza di m 5, per consentire l'accesso al mappale 282 provenendo da Via Madre Teresa di Calcutta. Allo stato attuale, tale servitù non è più esercitabile, per l'edificazione delle villette di cui ai mappali 297, 298, 299 e 300 e di fatto chi coltiva il mappale 282 transita sul mappale 303, in parte sul fronte Est, causa limitazioni dovute alla presenza di una cabina Gas nel vertice tra la Via Madre Tessa di Calcutta e la Via Cantarana e di un palo e una cassetta per l'illuminazione pubblica. Tali limitazioni comportano di fatto un passaggio più centrale sul terreno. Lo scrivente non ha riscontro di nessuna modifica della servitù come costituita nel 2005 sul mappale 281 sul lato Ovest e pertanto il passaggio sul mappale 303, per accedere al mappale 282 avviene senza alcun titolo. Trattandosi di aree agricole e considerato che l'atto di istituzione della servitù è del novembre 2005, lo scrivente non può escludere che, se il passaggio, come rilevato, sia esercitato da circa vent'anni, si possa costituire una servitù di fatto, passibile di usucapione.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a Voghera in data 04.08.2006 al n° 1385 R.P., atto rep. del 26.07.2006, per complessivi € 1.500.000,00 (capitale € 1.000.000,00) a favore di la piena proprietà.

A margine si rileva il seguente annotamento: n° 496 del 23.05.2008 – Frazionamento in quota (Atto notarile pubblico dott. l°

12852/4785 di rep.). Quota n° 4 – Ipoteca 702.000,00 Capitale € 83.500,00.

4.2.2. *Trascrizioni:*

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 08.04.2025 ai n.ri 2628/1991, n° 1806 di rep. del 02.04.2025 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di _____ la quota di 1/1.

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Trattasi di terreno inedificato.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Trattasi di terreno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un terreno con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *nessuna.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (A.D.E. ufficio di pubblicità immobiliare).*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile redatto dal Notaio _____ presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare _____. Tale accertamento è avvenuto il giorno 16.10.2025 con i Repertori aggiornati al 16.10.2025. In base a tale verifica e al certificato ipotecario in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli

estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 23.12.2005: Lr

compravendita Notaio rep. del 23.12.2005,
trascritto a Voghera il 17.01.2006 al n° 321 r.p., con sede in Stradella, per
la piena proprietà.

Con Atto N 15472/6772 di rep. del 04.05.2010, trascritto a Voghera il
07.05.2010 al n° 2340 r.p., ha modificato la ragione sociale.

Con Atto Notaio del 13.10.2017, non trascritto, k

Con Atto N el 24.07.2019, non trascritto, la

odificato la ragione sociale:

Dal 08.11.2005 al 17.01.2006: Lr con sede a seguito di atto di
compravendita Notaio rep., trascritto a Voghera il 19.11.2005 al
n° 6620 r.p., contro la piena proprietà.

Da ante ventennio al 19.11.2005: A

7. PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche presso l'UTC del Comune non hanno portato al reperimento di nessuna pratica edilizia.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente ed al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 7/2025 rilasciato dal Comune di San Cipriano Po in data 10.10.2025, il terreno sito in Via Madre Teresa di Calcutta è inserito: "In maggior parte in Ambiti speciale di tessuto urbano consolidato di completamento – (art. 11.8 N.T.A. del PdR), in minima parte in ambiti per i servizi e gli impianti tecnologici (art. 11 NTA del PDS) e in ambiti agricoli normali – (art. 14 N.T.A. del PdR). In minima parte vincolo della fascia di rispetto cimiteriale. In minima

parte strada. In classe 3c edificabilità con consistenti limitazioni. PAI: il limite esterno della fascia C".

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto A

Appezamento di terreno parzialmente edificabile (quota di proprietà di 1/1), sito in Comune di San Cipriano Po (PV), Via Madre Teresa di Calcutta angolo Via Cantarana.

Il terreno risulta così censito al N.C.E.T. del Comune di San Cipriano Po (PV):

▲ Foglio 11, mappale 303, qualità: Seminativo Arborato, classe: 1, superficie: 1492 mq,

R.D.: € 18,49, R.A.: € 13,10.

Intestato a:

▲ _____, Proprietà
per 1/1.

NB: _____

Coerenze in corpo della particella 303, secondo mappa C.T.: Nord: mappale 282, Ovest: mappali 301, 297 e 302, Sud: mappale 348 (Via Madre Teresa di Calcutta), Est: mappale 57 (Via Cantarana).

Il bene è pervenuto alla società _____, a seguito di atto di compravendita Notaio _____, trascritto a Voghera il 17.01.2006 al n° 321 di formalità.

NB: _____ ha modificato la ragione sociale

volta, ha modificato la ragione sociale

Superficie Catastale complessiva: _____ mq 1492,00

NB: la consistenza è data dalla superficie catastale, trattandosi di terreno privo di confini certi su tre lati, lo scrivente formula ampia riserva sull'esatta superficie dell'area.

In base alla cartografia e al CDU, circa 800 mq risultano edificabili, la restante superficie è

ad altre destinazioni d'uso.

ACCESSORI (catastalmente distinti)

Nessuno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Ogni indicazione di superficie è ai soli fini descrittivi. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

La valutazione si riferisce all'immobile nelle condizioni descritte e rilevabili dalle fotografie, esclusi gli interventi necessari di manutenzione e/o bonifica, sui quali si è già formulata ampia riserva.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Ufficio Tecnico di San Cipriano Po. Osservatori del mercato immobiliare.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore superf.	Valore accessori	Valore totale
Terreno	1492,00 mq			€ 34.200,00

Valore complessivo del lotto: € 34.200,00 (euro trantaquattromiladuecento/00).

Valore della quota di 1/1: € 34.200,00 (euro trantaquattromiladuecento/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio

anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 5.100,00
Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0
Decurtazione per lo stato di possesso	
Contratto di locazione opponibile: riduzione 15%:	€ 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e sanzioni:	€ 0
Totale spese e decurtazioni:	€ 5.100,00

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi € 29.100,00 (euro ventinovemilacento/00).

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 04.11.2025

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

Allegati:

- Planimetria (da mappa catastale),
- Fotografie,
- Visure Catastali C.T.,
- Copia atto di compravendita,
- Copia atto istituzione servitù di passo,

- Stralcio mappa C.T.
- Stralcio PGT,
- Certificato di Destinazione Urbanistica,
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.,
- Valutazione terreni ai fini ICI 2007,
- Stralci valori OMI e borsino immobiliare.