Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 92/2024

PROMOSSA DA

rappresentata da

CONTRO

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione
Dr. ERMINIO RIZZI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Lotto B

Perito Estimatore:
Geom. PAOLO MORINI
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 275
Via Codalunga 14, 27050 Torrazza Coste (Pv)
Tel. 038382395 – email p.morini@live.it

CONCLUSIONI

anticipazioni dei contenuti della relazione di stima

A. - IDENTIFICAZIONE

Lotti di terreno in zona produttiva siti in Comune di San Cipriano Po con accesso da via Tobagi. Parte dei terreni sono perimetrati da recinzione in cui vi è ingresso carraio e pedonale. La superficie complessiva è di circa quattromilanovecentocinquanta metriquadri.
Il tutto riportato a Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali: Fg 12 particelle 518/521/522/341/342

B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA

Quota di 1/1

C. - STATO DI POSSESSO

Giuridicamente libero

D. - REGIME PATRIMONIALE

Acquisto effettuato in stato civile libero

E. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca volontaria iscritta a Voghera in data 5/05/2006 con presentazione n. 30 ai n.ri 663/4061, per complessivi € (capitale € - durata anni a favore di il con sede in in forza di atto di mutuo in data 28/04/2006 n. 73478/23370 di rep. Notaio F. Tonalini;
- ipoteca legale iscritta a Voghera in data 15/10/2012 con presentazione n. 3 ai n.ri 757/6457, per complessivi € capitale € a favore di con sede in 1, in forza di atto 10/10/2012 n. 344/7912 di rep.;
- ipoteca legale iscritta a Voghera in data 22/02/2013 con presentazione n. 1 ai n.ri 113/1106, per complessivi € a favore di con sede in in forza di atto 14/02/2013 n. 491/7913 di rep.;
- pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 22/03/2024 ai n.ri 1770/2188, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 26/02/2024 n. 1381 di rep. Tribunale di Pavia a favore di

F. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€ 65'000 (Euro sessantacinquemila)

G. - CRITICITA' VARIE

Regolarizzazione edilizia con rimozione costruzioni di rifiuti e veicoli

RELAZIONE DI STIMA

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotti di terreno in zona produttiva siti in Comune di San Cipriano Po con accesso da via Tobagi. Parte dei terreni sono perimetrati da recinzione in cui vi è ingresso carraio e pedonale. La superficie complessiva è di circa quattromilanovecentocinquanta metriquadri.
Il tutto riportato a Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 12
particella 518, metri quadri 605, rendita € 7.50
particella 521, metri quadri 375, rendita € 3.78
particella 522, metri quadri 976, rendita € 12.10
particella 341, metri quadri 2655, rendita € 32.91
particella 342, metri quadri 345, rendita € 3.03

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali derivano dal frazionamento delle particelle contenute nell'atto di pignoramento – Si rimanda alle visure allegate.

Coerenze in senso orario da Nord della particella 522 :
Nord: p.lla 49
Est: p.lla 370
Sud: p.lla 393
Ovest: p.lla 523

Coerenze in senso orario da Nord della particella 521 :
Nord: p.lla 520
Est: p.lla 522
Sud: p.lla 393
Ovest: p.lla 518

Coerenze in senso orario da Nord della particella 518 :
Nord: p.lla 517
Est: p.lla 521
Sud: p.lla 393
Ovest: p.lla 167-340-341

Coerenze in senso orario da Nord della particella 341 :
Nord: p.lla 340
Est: p.lla 518-393-342
Sud: p.lla 342-383
Ovest: p.lla 346 e 146

Coerenze in senso orario da Nord della particella 342 :
Nord: p.lla 341
Est: p.lla 374
Sud: p.lla 383
Ovest: p.lla 341

2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 17/01/2025 gli immobili risultavano occupati da soggetti terzi senza titolo. Giuridicamente liberi.

3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera con i Repertori aggiornati.
3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
3.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
3.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna
3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura desunti dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e dalla relazione notarile.

3.2.1 Iscrizioni

- ipoteca volontaria iscritta a Voghera in data 5/05/2006 con presentazione n. 30 ai n.ri 663/4061, per complessivi € capitale € durata anni a favore di forza di atto di mutuo in data [redacted] rep. Notaio F. Tonalini, a carico di:

•
•

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. riferiti agli immobili identificati a catasto terreni al foglio 12 particelle 349-351-353-341-342.

- ipoteca legale iscritta a Voghera in data 15/10/2012 con presentazione n. 3 ai n.ri 757/6457, per complessivi € (capitale € a favore di forza di atto 10/10/2012 n. 344/7912 di rep., a carico di

L'ipoteca grava sulla quota di ½ di proprietà degli immobili oggetto di E.I. riferiti agli immobili identificati a catasto terreni al foglio 12 particelle 341-342-376-378-380-383.

- ipoteca legale iscritta a Voghera in data 22/02/2013 con presentazione n. 1 ai n.ri 113/1106, per complessivi € (capitale) a favore di in forza di atto 14/02/2013 n. 491/7913 di rep., a carico di

L'ipoteca grava sulla quota di ½ di proprietà degli immobili oggetto di E.I. riferiti agli immobili identificati a catasta terreni al foglio 12 particelle 341-342-376-378-380-383.

3.2.2 Pignoramenti

- pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 22/03/2024 ai n.ri 1770/2188, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 26/02/2024 n. 1381 di rep. Tribunale di Pavia a favore di

•
•

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. riferiti agli immobili identificati a catasto terreni al foglio 12 particelle 341-342-349-351-353.

4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: Nessuna risultante dalle trascrizioni immobiliari.
Servitù: Si rimanda agli atti d' acquisto relativamente ad una servitù di passaggio.
Regolarizzazione edilizia (ved. Cap. 6) con demolizioni, smaltimento di rifiuti e rimozione veicoli.

5. - PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla relazione notarile, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

5.1a Titolare Attuale riferito alle particelle 518/521/522

Le unità immobiliari risultano di piena proprietà dei soggetti esecutati per acquisto fattone in data 28/04/2006 n. 73477/23369 di rep. Notaio F. Tonalini trascritto a Voghera il 5/05/2006 con presentazione n. 29 ai n.ri [redacted] ore dichiarato di € 60'000. Nell'atto di compravendita sono riportati gli identificativi catastali riferiti alle particelle 349-351-353 del foglio 12.

5.1b Precedenti Proprietari

1) A [redacted] con decreto di trasferimento del Tribunale di Pavia n. 540/2005 di rep. trascritto a Voghera in data 21/06/2005 con presentazione n. 51 ai n.ri 3543/5509 contro:
   •
   •
   •
   •
   •

   Nell' atto sono riportati i seguenti identificativi catastali: foglio 12 particelle 62-63-64.

Ulteriori proprietari oltre il ventennio.

5.2a Titolare Attuale riferito alle particelle 341/342

Le unità immobiliari risultano di piena proprietà dei soggetti esecutati per acquisto fattone in data 5/05/2006 n. 73475/23368 di rep. Notaio F. Tonalini trascritto a Voghera il 5/05/2006 con presentazione n. 26 ai n.ri 2767/4057, contro:

•
•

Valore dichiarato di € 60'000. Nell'atto di compravendita sono riportati gli identificativi catastali riferiti alle

particelle 341 e 342 del foglio 12.
5.2b Precedenti Proprietari (oltre il ventennio).
A [redacted] per acquisto fattone in data 16/12/1980 n. 16984/8159 di rep. Notaio F. Tonalini trascritto a Voghera il 9/01/1981 ai n.ri 126/1699.

6. - VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE e CATASTALI

6.1 Pratiche edilizie e amministrative
Dall'ispezioni presso l'archivio Comunale non risultano essere state presentate pratiche edilizie sugli immobili oggetto di perizia.
6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia
In sede in sopralluogo si sono rilevate:
- la realizzazione di alcune tettoie/depositi con struttura portante mista in legno e ferro o tubolari in ferro:
- la realizzazione di una fossa in calcestruzzo presumibilmente da utilizzarsi per la manutenzione meccanica di autoveicoli;
- la posa di container destinati a deposito;
- alcune superfici sono state pavimentate con un battuto di cemento.

La tettoie/depositi, così come i container, dovranno essere rimossi e smaltiti con un costo stimato discrezionalmente in € 13'000. Potranno invece essere regolarizzata la fossa in calcestruzzo e le pavimentazioni in cemento con apposita pratica di sanatoria il cui complessivo è quantificabile in circa € 3'500 (sanzione ed oneri professionali compresi).
Con prot. 2573 del 9/08/2024 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica che inserisce i terreni in ambito del tessuto urbano consolidato produttivo di completamento (art. 12 N.T.A. del P.D.R.).
6.3 Accertamento di conformità Catastale:
E' stata perfezionata l'individuazione catastale con tipo di frazionamento prot. 86469 del 16/04/2025.
6.4 Intestazione
Corrispondente all'attuale proprietà riferita ai soggetti esecutati.

7. - DESCRIZIONE DEI BENI

7.1 Descrizione
I terreni s'inseriscono in una zona semi-periferica, ma completamente urbanizzata nel Comune di San Cipriano Po distante circa seicento metri dal centro cittadino dove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali. Il tessuto urbano è costituito prevalentemente da costruzioni destinate ad attività produttive con fabbricati plurifamiliari realizzati in attuazione di piani risalenti a pochi decenni fa. Il traffico è discretamente limitato e la dotazione di posteggi è più che sufficiente. La stazione ferroviaria più vicina è quella sita nel Comune di Broni che dista circa sei chilometri.
La città di Pavia, capoluogo di Provincia, dista circa trenta chilometri. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e il casello autostradale più vicino è quello di Stradella, sulla A/21 – Torino/Piacenza distante solo tre chilometri.
Il compendio pignorato è costituito di fatto da terreni pianeggianti di una superficie complessiva di 4956 mq, aventi accesso attraverso la via pubblica. Il fondo carrabile dei terreni è in parte stato perfezionato con la stesa di ghiaia, ed una porzione dei terreni è perimetrata da recinzione di altra proprietà.
In alcune ambiti vi è il deposito di materiale edile o di rifiuti di diversa natura che dovranno essere smaltiti. Inoltre soggetti terzi utilizzano come parcheggio o rimessaggio di veicoli alcuni ambiti dei terreni. Per questi ultimi vi sarà la possibilità che dovranno essere rimossi ed il costo viene conteggiato in detrazione dalla stima.

7.2 Calcolo della Superficie Commerciale
La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Identificazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Sup. Commerciale (mq)
Particelle 522-521-518-341-342	4'956	1	4'956

7.3 Caratteristiche (stato di fatto)
Legenda livello di manutenzione e conservazione:
♦♦♦♦♦ Ottimo / ♦♦♦♦ Buono / ♦♦♦ Discreto / ♦♦ Sufficiente / ♦ Scarso

- **Caratteristiche del Fabbricato**

Pavimentazione macinato di ghiaia e battuto di cemento in parte - ♦
Urbanizzazioni: non verificabili.

8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima
Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.
Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra le caratteristiche dell'immobile ed i valori unitari per beni similari a quelli oggetto di esecuzione individuati tra le compravendite del mercato immobiliare. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per metro-quadro di superficie desunto dalle fonti d' informazione indicate nel paragrafo che segue. Nell'assumere il valore unitario è stata considerata la procedura di vendita ed il momento del mercato immobiliare.
Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

Con riferimento allo stato di occupazione se l'immobile risulta affittato con regolare contratto di locazione stipulato anteriormente al pignoramento, si specificherà e si adotterà opportuna decurtazione

8.2. Fonti d'informazione
Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Bollettino della Federazione Italiana Mediatori ed agenti d' affari.
8.3. Valutazione
Considerato lo stato generale d'uso, di finitura e di manutenzione degli immobili si applica il seguente valore unitario medio di 20 €/mq per i terreni in zona produttiva.
Valore Lordo di stima: € 99'120.00
Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all' asta:	- € 14'868
Decurtazione per demolizioni, smaltimento rifiuti e rimozione veicoli:	- € 16'000
Spese tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistica:	- € 3'500
Somma delle decurtazioni	- € 34'368
Valore complessivo al netto delle decurtazioni	*€ 64'752*

8.4. Prezzo a Base d' Asta
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in funzione della quota di proprietà di 1/1 viene determinato, per arrotondamento, in € 65'000 (Euro sessantacinquemila).

***