

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **342/2021**

Giudice: Dott. **ERMINIO RIZZI**
Custode Giudiziario: **IVG**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 4-5

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it

Giudice: Dott. **ERMINIO RIZZI**
Custode: **IVG**
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

1

**Terreni siti in Santa Maria Della Versa (PV)
APPEZZAMENTI DI TERRENI
FOGLIO 14 MAPPALI 33 - 123
Lotto 004 – Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Piena per la quota di 1/1, esecutato [REDACTED] di due appezzamenti di terreni agricoli, coltivati a vigneti siti nel comune di Santa Maria Della Versa (PV).**

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione terreni:

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **plena proprietà**.

Descrizione terreni:

Comune di **Santa Maria Della Versa (PV)** riportato nel catasto terreni:

SEZ. A, PARTITA 3011, FOGLIO 14, MAPP. 33, Qualità Seminativo, Classe 3, HA 1.04.64, R.D. euro 81,06, R.A. euro 51,34.
Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 3011, FOGLIO 14, MAPP. 123, Qualità Seminativo, Classe 3, HA 1.24.76, R.D. euro 96,65, R.A. euro 61,21.
Impianto meccanografico del 26.05.1976.

Coerenze in contorno ai terreni da nord in senso orario:

mapp. 135, Strada Provinciale per Vicobarone, mapp. 129, 30, 31, Strada di S. Ambrogio.

Accesso: si pratica da strada pubblica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico basso.

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo.

Servizi offerti dalla zona: Santa Maria Della Versa è un comune italiano della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella collina dell'Oltrepò Pavese, nella media vallata del torrente Versa. Fa parte dell'associazione nazionale città del vino. Asilo nido (buono), supermercati MD, COOP, (buoni), cinema a Milano/Pavia (buono), farmacia (buona), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore università (Pavia e Milano) (buone) negozi al dettaglio (buono), Ospedali a Milano/Pavia (buono), spazi verdi Aree Agricole (buoni).

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

2

Collegamenti pubblici (Km): 3 Km, bus 185, 85.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dall'esecutato.

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: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1. Ipoteca volontaria:

Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 8.7.2021 ai nn. 5516/569, a

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 10.08.2021 ai nn. 6862/5300.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico:** dal rilievo fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina dell'estratto di mappa non si evincono difformità.

4.3.2. **Conformità catastale:** dal rilievo fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina dell'estratto di mappa non si evincono difformità.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

Anteriormente al ventennio i terreni in oggetto, risultavano di proprietà

6. DESTINAZIONE URBANISTICA:

In data 03.05.2024 è stato richiesto dal sottoscritto perito prot. n. 1924, all'ufficio tecnico del Comune di Santa Maria Della Versa il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il PGT Vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 01.06.2011, riporta che i terreni sopra precisati

fanno parte di una zona con tessuto agricolo, TA (art. 62 N.T.A.), ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

3

limitazioni), A4G (art. 69 N.T.A.).

RIF.

CAPO V TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI E DI VALORE ECOLOGICO

ART. 62 - TESSUTO AGRICOLO - "TA"

1.

Trattasi degli ambiti nei quali l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico; il PR si pone quali obiettivi primari il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo, la promozione del patrimonio edilizio esistente.

In tale contesto il PR disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.

In merito all'attività edificatoria sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito riportate.

2.

Il "Tessuto Agricolo - "TA" viene classificato come "Zona Omogenea E" sulla base del D.M. 1444/68.

RIF.

CAPO VI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

ART. 69 - AMBITO RICOMPRESO IN CLASSE 4 DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI) - A4G

1.

Trattasi degli ambiti ai quali gli Studi Geologici dei Territori Comunali, alla cui lettura si rimanda, hanno attribuito la Classe di Fattibilità geologica 4 - "Fattibilità con gravi limitazioni": tale classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate.

La classe è stata scissa in sottoclassi conformemente alla natura dei terreni che ne fanno parte, alle quali fa riferimento una specifica vincolistica legislativa; le sottoclassi risultano essere, ai sensi degli studi geologici, le seguenti:

Comune di Canevino: sottoclasse 4A, sottoclasse 4B, sottoclasse 4C, sottoclasse 4D, sottoclasse 4E, sottoclasse 4F, sottoclasse 4G;

Comune di Golferenzo: sottoclasse 4A, sottoclasse 4B, sottoclasse 4C, sottoclasse 4d1, sottoclasse 4d2;

Comune di Montecalvo Versiggia: sottoclasse 4A, sottoclasse 4B, sottoclasse 4C;

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

4

Comune di Santa Maria Della Versa: sottoclasse 4, sottoclasse 4a1, sottoclasse 4a2, sottoclasse 4a3, sottoclasse 4P;

Comune di Volpara: sottoclasse 4A, sottoclasse 4B, sottoclasse 4C, sottoclasse 4D, sottoclasse 4E.

2.

L' "ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità' geologica (fattibilità con gravi limitazioni)" viene classificato come "Ambito non soggetto a trasformazione" ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompresa in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

3.

a) Normativa funzionale:

Usò principale: uso esistente.

Descrizione terreni di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena per la quota di 1/1, esecutato [redacted] di due appezzamenti di terreni agricoli, coltivati a vigneti siti nel comune di Santa Maria Della Versa (PV).

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione terreni:

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Descrizione terreni:

Comune di **Santa Maria Della Versa (PV)** riportato nel catasto terreni:

SEZ. A, PARTITA 3011, FOGLIO 14, MAPP. 33, Qualità Seminativo, Classe 3, HA 1.04.64, R.D. euro 81,06, R.A. euro 51,34.
Impianto meccanografico del 26.05.1976.

SEZ. A, PARTITA 3011, FOGLIO 14, MAPP. 123, Qualità Seminativo, Classe 3, HA 1.24.76, R.D. euro 96,65, R.A. euro 61,21.
Impianto meccanografico del 26.05.1976.

Coerenze in contorno ai terreni da nord in senso orario:

mapp. 135, Strada Provinciale per Vicobarone, mapp. 129, 30, 31, Strada di S. Ambrogio.

Accesso: si pratica da strada pubblica.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE LOTTO 4:

7.1 Criterio di stima

Fonte – Ufficio Provinciale di Pavia - Valori Agricoli Medi – Agenzia delle Entrate – Pubblicazione BUR N. 23 DEL 08.06.2022

REGIONE AGRARIA N. 2

COLTURA	-	VALORE AGRICOLO (EURO/HA)
SEMINATIVO	-	20000

LOTTO 004 - SEZ. A, PARTITA 3011, FOGLIO 14, MAPP. 33, Qualità Seminativo, Classe 3, HA 1.04.64
MQ 10.464 X EURO 2,00 = EURO 20.928,00

Si ritiene di attuare una maggiorazione alla stima del suddetto terreno in quanto coltivato a vitigni.

COLTURA	-	VALORE AGRICOLO (EURO/HA)
VIGNETO	-	40000
MQ 10.464 X 1,7 EURO = EURO = 17.788,80		

TOTALE STIMA LOTTO 4 - EURO 38.716,80

8. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 5.807,52
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Decurtazioni per lo stato di possesso:	Nessuno
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: i terreni oggetto di pignoramento sono preferibili non frazionarli in quanto già contenuti nelle dimensioni.

8.1. Prezzo base d'asta del Lotto 004

Valore dei terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano. **€ 32.909,28**

9. Criterio di stima

Fonte – Ufficio Provinciale di Pavia - Valori Agricoli Medi – Agenzia delle Entrate – Pubblicazione BUR N. 23 DEL 08.06.2022

REGIONE AGRARIA N. 2

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
 Custode: IVG
 Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

6

COLTURA	-	VALORE AGRICOLO (EURO/HA)
SEMINATIVO	-	20000

SEZ. A, PARTITA 3011, FOGLIO 14, MAPP. 123, Qualità Seminativo, Classe 3, HA 1.24.76

MQ 12.476 X EURO 2,00 = EURO 24.952,00

Si ritiene di attuare una maggiorazione alla stima del suddetto terreno in quanto coltivato a vitigni.

COLTURA	-	VALORE AGRICOLO (EURO/HA)
VIGNETO	-	40000

MQ 12.476 X 1,7 EURO = EURO = 21.209,20

TOTALE STIMA LOTTO 5 - EURO 46.161,20

10. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 6.924,18

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Decurtazioni per lo stato di possesso:

Nessuno

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:

Nessuno

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

Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: i terreni oggetto di pignoramento sono preferibili non frazionarli in quanto già contenuti nelle dimensioni.

10.1. Prezzo base d'asta del Lotto 005

Valore dei terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano.

€ 39.237,02

Milano, 11.07.2024

Il Perito

Arch. Anna Teresa Ritacco

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

7

Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - 2.1 - 2.2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visure per immobile;
- 4 - Estratto di mappa;
- 5 - Atto di compravendita;
- 6 - Certificato di Destinazione Urbanistica.