

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°133/ 2023.

FINO 1 Securisation s.r.l. (mandataria do Value s.p.a.)
creditore procedente
contro
Xxxxxxx Xxxxxx
e
Xxxxxxx Xxxxxxx
debitori eseguiti

RELAZIONE DI STIMA DEI TERRENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTOR FRANCESCO ROCCA

Tecnico incaricato: architetto Mario Giorcelli

Beni in Santa Giuletta (PV).

Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.

Nel Catasto Terreni del Comune di Santa Giuletta (PV):

- Foglio 11, mappale 639, Classe 3, r.d. E 4,93, superficie 360 mq. (Vigneto);
- Foglio 12, mappale 567, Classe U, r.d. E 0,23, superficie 112mq. (Bosco ceduo);
- Foglio 12, mappale 568, Classe U, r.d. E 0,18, superficie 89 mq. (Bosco ceduo);
- Foglio 12, mappale 429, Classe U, r.d. E 0,31, superficie 1007 mq. (Incolto prod.);
- Foglio 14, mappale 10, Classe U, r.d. E 38,13, superficie 56 mq. (Incolto prod.);
- Foglio 14, mappale 130, Classe U, r.d. E 0,02, superficie 56 mq. (Incolto prod.)
- Foglio 14, mappale 144, Classe 4, r.d. E 13,00, superficie 3434 mq. (Vigneto)
- Foglio 14, mappale 145 Classe 5, r.d. E 4,93, superficie 1171 mq. (Vigneto)
- Foglio 14, mappale 146, Classe 4, r.d. E 1,21, superficie 3902 mq. (Incolto prod.)
- Foglio 14, mappale 152, Classe 5, r.d. E 4,93, superficie 360 mq. (Vigneto)
- Foglio 14, mappale 226, Classe 4, r.d. E 165,56, superficie 14910 mq. (Vigneto)
- Foglio 14, mappale 275, Classe 4, r.d. E 0,52, superficie 72 mq. (Seminativo)
- Foglio 14, mappale 320, Classe 3, r.d. E 282,61, superficie 28800 mq. (Seminativo arb.)

2.GEOGRAFIA.

Santa Giuletta si trova al centro dell'Oltrepò Pavese nel punto di inizio dell'Appennino Ligure e della fine della pianura Padana. E' attraversata dal Torrente Verzale e tocca la Val Sorda a sud, altri rili, come quello solforoso che scende dalla vallata di Redevalle o quello che forma la vallata di Santa Giuletta sono di minore importanza. La pianura ha una particolare geologia che causa talvolta, a determinate profondità, il ritrovamento di acque salate o calde, sulle colline il fenomeno si ripete. Analogamente, solo che le acque talvolta estratte sono solforose.

Il nucleo più antico detto *Castello* sorge sulla collina; il nucleo più moderno, detto *La Villa*, attuale capoluogo, si trova ai piedi della collina e si estende fino alla ex-statale 10 Padana Inferiore.

Santa Giuletta è servita da una stazione ferroviaria che si trova sulla linea Alessandria-Piacenza.

Santa Giuletta è attraversata dalla A21 Torino-Piacenza-Brescia anche se non dispone di uscita.

Dal centro di Santa Giuletta parte una strada che corre parallela alla SS10 che conduce a Redevalle,

Cassino Po e infine sulla strada provinciale 198 dello Scuropasso, da questa si possono raggiungere

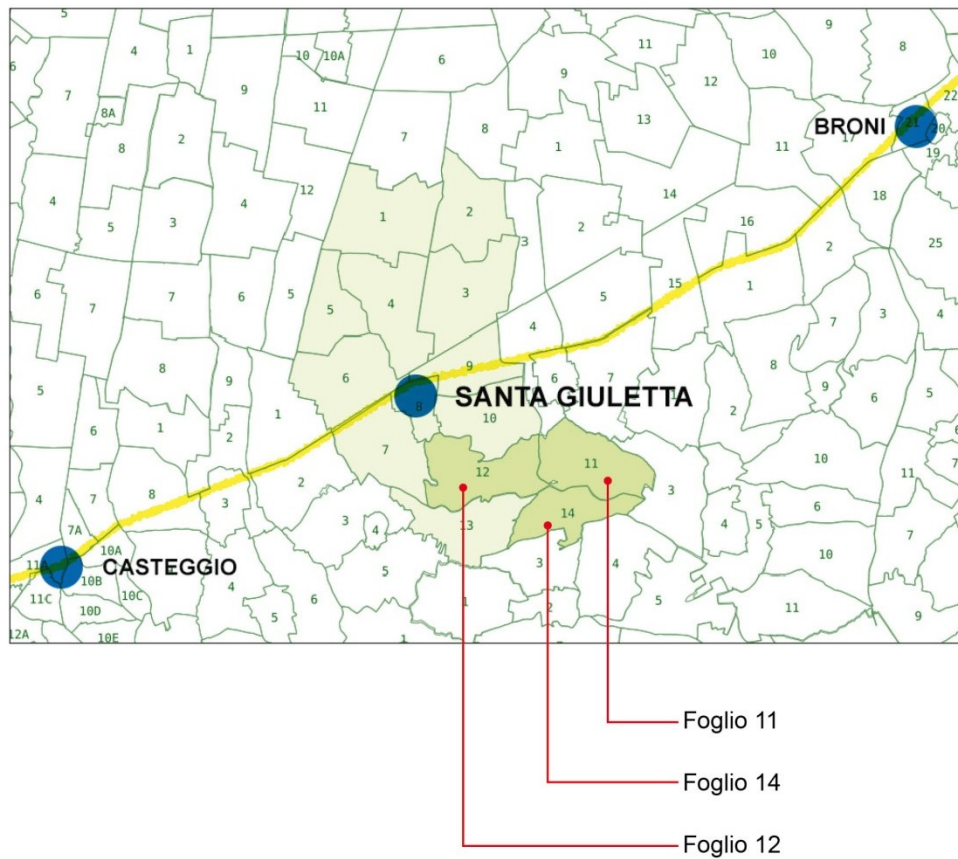
a destra il Passo del Carmine e Zavattarello, a sinistra Broni. Il paese è inoltre toccato dalla SP 139

che percorre la Val Sorda, appena retrostante alla Collina di Castello, del Monte Zavò e al Monte

Compone.

3.DOCUMENTAZIONE PLANIMETRICHE

Quadro d'insieme degli appezzamenti con individuazione al catasto terreni



A seguire l'individuazione dei mappali degli appezzamenti al catasto terreni

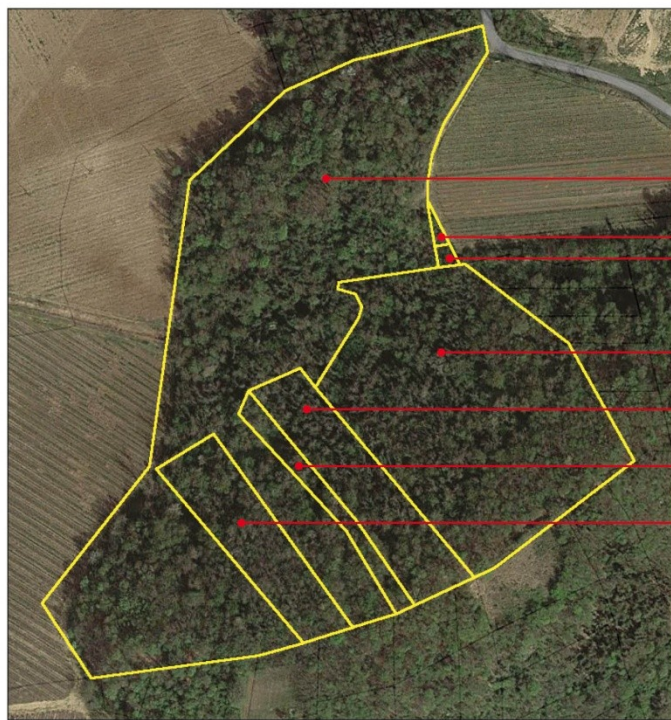
(Nota: data la grande differenza di dimensione degli appezzamenti non è stato possibile rappresentarli nella stessa scala.

Per l'esatta definizione delle superfici degli stessi appezzamenti consultare la tabella di stima economica riportata nelle pagine seguenti)

FOGLIO 14

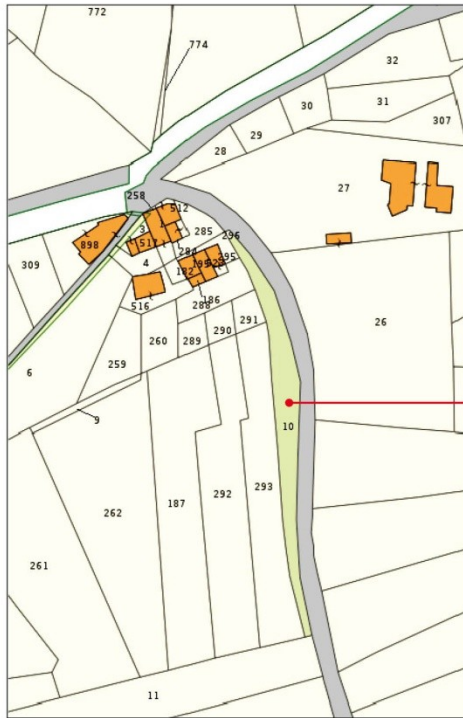


- mappale 320
- mappale 275
- mappale 152
- mappale 226
- mappale 146
- mappale 145
- mappale 144



- mappale 320
- mappale 275
- mappale 152
- mappale 226
- mappale 146
- mappale 145
- mappale 144

FOGLIO 14

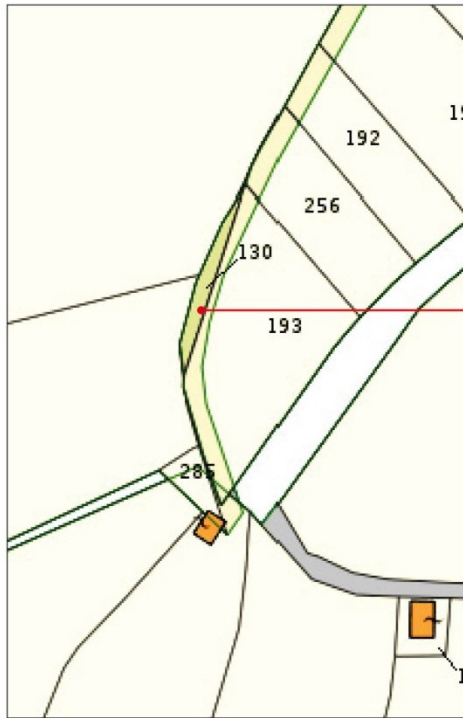


mappale 10



mappale 10

FOGLIO 14

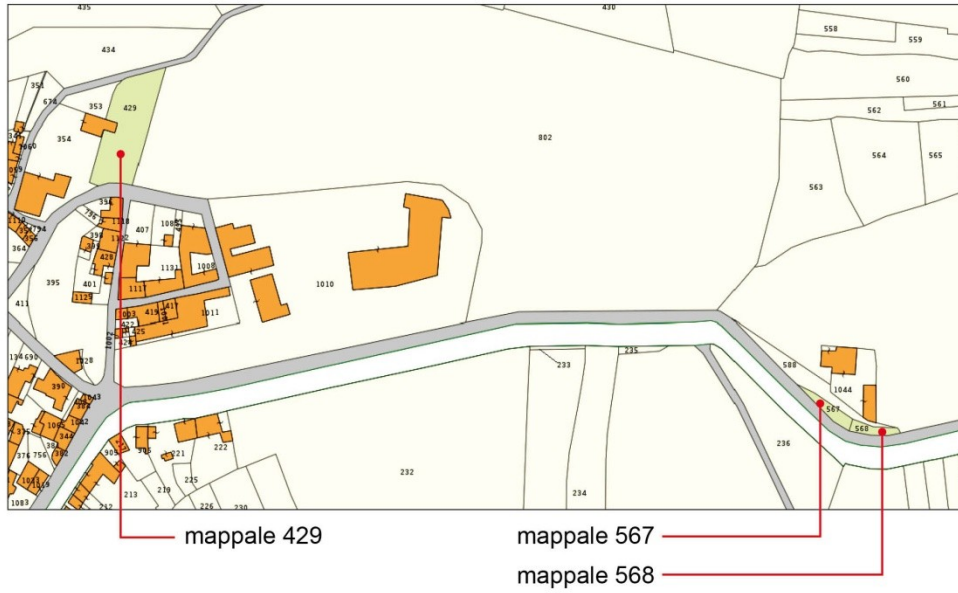


mappale 130



mappale 130

FOGLIO 12



FOGLIO 11



mappale 639



mappale 639

4.STATO DI POSSESSO.

I beni oggetto della presente risultano intestati a:

-XXXXXXXX XXXXXnato a Trofarello (TO) il 02/01/1952 C.f.XXXXXXXXXXXXXXXXXX

-XXXXXXXX XXXXXX nata a Varese (VA) il 20/03/1956 C.f.XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Non si riscontrano contratti di affitto in essere e si verificano condizioni di manutenzione che ho tenuto in conto economico durante la presente stima.

5.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Il sottoscritto C.T.U. rimanda alla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo.catastale (Allegato 5)

6.ALTE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

6.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna a conoscenza dello scrivente.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna a conoscenza dello scrivente.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

7.1. Criteri di stimaLa stima si deve intendere sintetico-comparativa a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al metro quadrato, dell'ubicazione geografica , della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona per immobili simili.

7.2. Fonti di informazioni.

Catasto di Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di Vigevano.

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio e del mercato immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici.

Dati catastali	Superficie	Coltura	Prezzo unit.	Valore parziale
F11, mapp.639	360	vigneto	E /mq. 5,04	E 1.814,40
F12, mapp.567	112	bosco ceduo	E/mq. 0,48	E 53,76
F12, mapp.568	89	bosco ceduo	E/mq. 0,48	E 42,72
F12, mapp.429	1007	Incolto produttivo	E/mq.0,48	E 483,36
F14, mapp.10	813	pascolo	E/mq.3,06	E 2.487,78
F14, mapp.130	56	Incolto produttivo	E/mq,0,48	E 26,88
F14,mapp.144	3434	vigneto	E/mq.5,04	E 17.307,36
F14, mapp.145	1171	vigneto	E/mq.5,04	E 5.901,84
F14, mapp.146	3902	Incolto produttivo	E/mq.0,48	E 1.872,96
F14, mapp.152	85	seminativo	E/mq.2,00	E 170,00
F14, mapp.226	14910	vigneto	E/mq. 5,04	E 75.146,40
F14, mapp.275	72	seminativo	E/mq.144	E 144
F14,mapp.320	28800	Semin. arboratoa	E/mq.2,21	E 63.648,00
Sommano				E 169.099,46

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, e per assenza per garanzia per vizi, a dedurre

Euro 25.364,91

Ulteriore riduzione del valore del 10% per eventuali spese di riordino delle colture, a dedurre

Euro 14.373,40

Decurtazione per lo stato di possesso:

Euro 0

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	Euro 0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	Euro 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	Euro 0

8.5. Prezzo base d'asta.

In funzione della quota di 1000/1000 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 126.824,93 (centoventseimilaottocentoventiquattro/93)**.

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

Vigevano, 31 gennaio 2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Mario Giorcelli

Allegati:

1-Visure catastali

2-Mappe catastali

3-Stralcio del Piano di Governo del Territorio

4-Copia di Atti d'acquisto

5-Certificazione notarile

6-Stralcio Quotazioni dei Valori Agricoli Medi della provincia di Pavia a cura della Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Pavia.

7-Copia anonima della perizia.