

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. 205/2021

MAIOR SPV SRL

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Rocca

ALLEGATO 1
RELAZIONE DI STIMA IN FORMATO PRIVACY

Tecnico Incaricato: Arch. Alfredo Rumor

Pag. 1 di 6



1 – Conclusioni definitive

1.1 – Identificazione del bene

Si tratta di un terreno edificabile situato a Sannazzaro de' Burgondi (PV) in via Vigne, in prossimità della SP193bis e della ferrovia Pavia - Alessandria.

L'unità è censita al Catasto Terreni del Comune di Sannazzaro de' Burgondi ai seguenti estremi:

Foglio 11, Mappale 15 - Qualità seminativo irriguo - Classe 2 - Superficie 55 are 64 ca - Reddito Dominicale € 81,03 - Reddito Agrario € 43,10.

Coerenze, da nord in senso orario: Mappali 432 e 261, Mappale 419, Mappale 240, Mappale 257.

Le risultanze dei beni corrispondono alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

1.2 – Proprietà attuale

Sulla base delle risultanze dei vigenti registri catastali, a tutto il 13 dicembre 2021, il terreno risulta essere di piena proprietà della società **[REDACTED]** per una quota di proprietà di 1/1.

1.3 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come meglio dettagliato al punto 4.2 della presente perizia, a carico del bene risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 19/07/2007 ai nn. 9863/2520, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, contro **[REDACTED]** L, per una quota di proprietà di 1/1, gravante sul terreno oggetto dell'esecuzione.

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 14/05/2021 ai nn. 4702/3346, a favore di MAIOR SPV SRL, contro **[REDACTED]**, con sede a Binasco (MI), per una quota di proprietà di 1/1, gravante sul terreno oggetto dell'esecuzione.

1.4 – Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo in data 17/12/2021 il terreno oggetto di pignoramento risulta giuridicamente libero.

1.5 – Note finali

L'area è costituita da un terreno edificabile a destinazione produttiva. Sulla base dei documenti consultati, l'indirizzo risulta essere Via Vigne (snc), sebbene il tracciato viario nei pressi del terreno in oggetto ad oggi non sia ancora stato completato.

1.6 – Determinazione sintetica del valore

1.6.1 – Criteri di stima

Stima con **valutazione a corpo**, rapportata alla superficie del lotto, ottenuta assumendo come valore unitario il parametro determinato dal Comune di Sannazzaro de' Burgondi per terreni della stessa tipologia, pari a 43,16 €/mq.

Il metodo di stima analitico, basato sul valore di trasformazione, espresso dalla formula $Va = Vm - K$ (dove **Va** rappresenta il valore dell'area, **K** il costo di trasformazione e **Vm** il valore del fabbricato), non ha fornito risultati utilizzabili ai fini di una corretta valutazione, in quanto il valore medio degli immobili



potenzialmente edificabili sull'area in oggetto risulta essere attualmente superiore al costo medio di costruzione per i medesimi immobili.

Analogamente, la stima con metodo comparativo, estesa anche ai comuni limitrofi, non offre valori omogenei e confrontabili. Il valore medio dei terreni, calcolato in questo modo, risulta comunque analogo al valore calcolato dal Comune di Sannazzaro de' Burgondi ed adottato come riferimento.

Maggiori dettagli relativi ai criteri di valutazione sono riportati nell'allegato 5 della presente relazione.

1.6.2 – Fonti di informazione

Polo Catastale di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Vigevano; Ufficio Tecnico del Comune di Sannazzaro de' Burgondi; Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio; Operatori del settore immobiliare della zona; Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Prezzi Tipologie Edilizie.

1.6.3 – Valutazione

Immobilie	Superficie Commerciale	Valore superficie	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Terreno	5564 mq	A corpo	€ 240.000,00	€ 240.000,00

1.6.4 – Adeguamenti e correzioni di stima

1. Riduzione forfettaria del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta: € 36.000,00
2. Decurtazione per lo stato di possesso Nessuna
3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso Nessuna
4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuna

1.6.5 – PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: **€ 204.000,00**

2 – Storia Catastale

L'attuale identificazione catastale al Foglio 11, Mappale 15 è tale da impianto meccanografico del 03/09/1976.

3 – Provenienza

Sulla base delle Visure Catastali Storiche degli immobili, l'elenco dei precedenti proprietari, in ordine cronologico dal più recente al più antico, risulta essere, per gli ultimi 20 anni:

Proprietari Attuali:

- [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/1, per acquisto da [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 13/07/2007, rep. 172317/22491, a firma del notaio Massimo Mezzanotte, trascritto a Vigevano il 19/07/2007 ai nn. 9862/591.

Precedenti Proprietari:

- [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, in virtù di dei seguenti atti:
- Compravendita del 11/05/2007, rep. 171784/22237, a firma del notaio Massimo Mezzanotte, trascritta a Vigevano il 17/05/2007 ai nn. 6471/3867, per acquisto da [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1.



- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Milano del 12/09/2005, rep. 1972/2005, trascritto a Vigevano il 27/09/2005 ai nn. 12076/6812, da [REDACTED], per il diritto di 1/1 di piena proprietà superficiaria per la durata di anni 99.

Il [REDACTED] risulta essere proprietario al ventennio del terreno oggetto dell'esecuzione.

La società [REDACTED] risulta essere titolare al ventennio del diritto di piena proprietà superficiaria, per la durata di anni 99.

4 – Vincoli ed Oneri Giuridici

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

- Nessuno

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

4.2.1 – Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 19/07/2007 ai nn. 9863/2520, per un importo di € 600.000,00 (capitale € 400.000,00), derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, con atto a firma del notaio Massimo Mezzanotte del 13/07/2007, rep. 172318/22492, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, con sede in Bergamo, C.F. 03034840169, con domicilio ipotecario eletto in Piazza Vittorio Veneto n°8, Bergamo, contro [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/1, gravante sul terreno oggetto dell'esecuzione.

4.2.2 – Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 14/05/2021 ai nn. 4702/3346, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 23/04/2021, rep. 1868, a favore di MAIOR SPV SRL, con sede a Conegliano (TV), C.F. 04951650268, contro [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, gravante sul terreno oggetto dell'esecuzione.

5 – Altre informazioni per l'acquirente

5.1 – Cause in corso

Nessuna

6 – Pratiche Edilizie

6.1 – Accertamento di destinazione urbanistica

Con riferimento al PGT vigente del Comune di Sannazzaro de' Burgondi, il terreno in oggetto risulta inserito nell'ambito delle "Zone produttive consolidate" in area denominata "Zona produttiva normale (ex zona omogenea D2)". I parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:

- Indice di utilizzazione fondiaria - $U_f = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di Sf
- Rapporto di copertura - $R_c = 60\%$
- Altezza massima degli edifici - $H =$ Massimo m 12,00 per gli edifici - Massimo m 20,00 per i locali tecnici
- Distanza dalle strade - $D_s =$ Secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5,00
- Distacco tra fabbricati - $D_f =$ Altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00
- Distanza dei confini - $D_c =$ Metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m 5,00
- Superficie per parcheggi pertinenziali - $S_{Pp} = 5,00 \text{ m}^2$ ogni 100 m^2 di S_{lp}
- Superficie a verde - $S_{Vp} =$ Superficie minima pari a 1/20 della Sf



7 – Descrizione dei beni

7.1 – Caratteristiche della zona

Il terreno oggetto dell'esecuzione è situato al margine occidentale dell'abitato di Sannazzaro de' Burgondi, nei pressi della raffineria ENI, del tracciato ferroviario e della SP193bis. La zona è caratterizzata dalla presenza di alcuni insediamenti produttivi, situati a nord del terreno in oggetto, circondati da appezzamenti ineditati o destinati a fini agricoli.

Si segnala la presenza di un'antenna ripetitore di grandi dimensioni a ridosso del lotto pignorato.

Si evidenzia inoltre che il tracciato viario previsto dal Piano di Governo del Territorio, che deve collegare il terreno in oggetto alla rete viaria esistente, non è ancora stato ancora completato.

7.2 - Caratteristiche area urbana e collegamenti pubblici

Il Comune di Sannazzaro de' Burgondi è un antico centro agricolo della bassa Lomellina, di origine medievale (attestato nelle fonti scritte a partire dall' XI secolo), situato a pochi chilometri a nord del fiume Po, non distante dalla confluenza con il fiume Agogna. È composto dal centro storico principale e dalle frazioni di Buscarella, Mezzano e Savasini; conta circa 5500 abitanti.

Il territorio comunale, a fronte di un centro storico di limitata estensione, è occupato per la gran parte da terreni agricoli; buona parte degli insediamenti residenziali sono di recente realizzazione, costituiti da villette e piccole palazzine. All'interno del territorio comunale è presente una importante raffineria del gruppo ENI. Dista circa 20 km dal capoluogo di provincia, cui è collegato per mezzo della SP 193Bis Pavia - Alessandria e circa 50 km da Milano, cui è collegato per mezzo dell'autostrada A7 e dalla SP 206 Voghera - Novara. Le uscite autostradali più vicine sono quelle di Gropello Cairoli e Casei Gerola, sull'autostrada A7 Milano - Genova.

La stazione ferroviaria di Sannazzaro de' Burgondi è posta lungo la linea Pavia - Alessandria.

7.3 – Descrizione analitica dei beni

Si tratta di un terreno edificabile, al momento incolto, occupato da alberi e fitta vegetazione, accessibile dalla SP193bis per mezzo di Via dell'Olmo, adiacente alla ferrovia e alla raffineria.

7.3.1 – Superfici

Descrizione	Destinazione catastale	Superficie
Terreno	Seminativo irriguo	5564 mq

Nota: La superficie commerciale è calcolata come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle norme UNI 10750:2005 e D.P.R. 138/98, allegato C.

Le percentuali indicate nelle normative citate possono variare in funzione di elementi attentamente valutati dal perito, tra cui la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e altri fattori che possono influire sul livello di qualità dell'immobile oggetto di stima.



Con quanto contenuto nella presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Milano, 18 dicembre 2021

Il C.T.U.

Arch. Alfredo Rumor



Allegati:

- 1- Copia della Perizia in formato privacy
- 2- Documentazione fotografica
- 3- Visure Conservatoria RR.II.
- 4- Copia Atto di Provenienza
- 5- Criteri di stima e quotazioni immobiliari
- 6- Estratti di Mappa
- 7- Visure N.C.E.U (attuale + storiche)
- 8- Stralcio P.G.T. con N.T.A.

Pag. 6 di 6

