

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 274/2023

CREDITRICE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Alessandro Maiola**

LOTTO 1

RELAZIONE ESTIMATIVA

Ausiliario del Giudice **Geom. Fabrizio Montini**

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445

Studio in Pavia Via Paolo Gorini n° 10

Tel./Fax 0382/26088 - 3356305296 – E- mail topografo@libero.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI
ISCRITTO ALBO N° 3383
Cod. Fisc. 038202712014388V
Part. IVA 07612480184

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Montini con studio in Pavia via Paolo Gorini n° 10, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445, veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Alessandro Maiola** in data 19-07-2023, quale Ausiliario per la stima del compendio immobiliare pignorato di cui alla procedura esecutiva epigrafata ed ha regolarmente prestato il giuramento di rito.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Preliminarmente lo scrivente Ausiliario

- 1) ha effettuato il riscontro della documentazione in atti e precisamente
 - art. 567 secondo comma c.p.c. con quella prodotta in atti ed ha accertato che è completa e che il creditore procedente ha depositato i seguenti documenti:
 - Certificato notarile
 - nota di trascrizione del pignoramento immobiliareNel fascicolo telematico è presente l'istanza di vendita
- 2) vengono sottoposte a pignoramento le sole quote di nuda proprietà degli esecutati
- 3) Il presente lotto è composto dai due lotti di terreno ubicati nel Comune di Rovescala meglio identificati al C.T. foglio 8 particelle 486 e 494

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Il più probabile valore di mercato della quota di nuda proprietà complessiva degli esecutati è di **€ 38.292,50 (trentotto mila duecento novantadue/50 euro)** quale risultato ottenuto dal più probabile valore di mercato degli immobili a cui è stata applicata la riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.

Le particelle 486 e 494 costituenti il presente lotto, come peraltro le particelle costituenti il lotto 2, sono oggetto di un contratto di locazione registrato il 10-08-2023 prot.n.23081039562059065-000001 presso l'Agenzia delle Entrate di Stradella al n. 001311-serie 3T, codice identificativo TN923T00131100FF, dalla durata dal 01-01-2023 al 31-12-2015. Detto contratto è stato stipulato non dagli esecutati ma dall'usufruttuaria la sig.ra

(non oggetto di pignoramento) con la società

ed è stato fornito dal sig. . Si precisa che lo

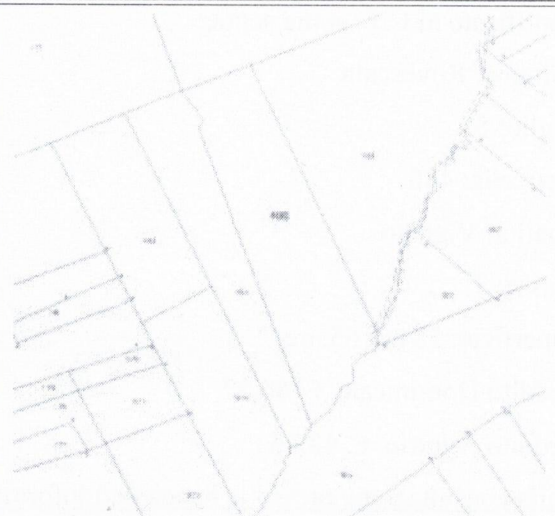
scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Stradella se erano presenti contratti locazione inerenti ai terreni oggetto di pignoramento e detto ente ha fornito il contratto di comodato n. 1326 serie 3 presso l'Ufficio di DPPV UT STRADELLA registrato in data 03/09/2013, si precisa che nella richiesta aveva indicato sia i nominativi degli esecutati che tutti i terreni sottoposti a pignoramento.

In forza del certificato di destinazione urbanistica hanno la seguente destinazione *"Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri paesistici – Classe 4 fattibilità con gravi limitazioni"*.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI CON LA QUOTA DI NUDA PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI
OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI ROVESCALA FG. 8 PARTICELLE 486 E 494**



**STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI
CATASTO TERRENI FOGLIO 8 IN COMUNE
DI ROVESCALA**

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 274/2023**



Lotto di terreno

Quota di nuda proprietà degli esecutati del lotto di terreno in Comune di Rovescala – Frazione Pieve, meglio identificato al C.T. come segue:

Comune: Rovescala

Foglio: 8

Particella: 486

Qualità: Vigneto

Classe: 3

Superficie: 58 are 65 are

Reddito Dominicale: €. 80,27

Reddito Agrario: €. 48,46

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta intestata per la nuda proprietà agli esecutati ed è presente un'usufruttuaria ma è non interessata dalla procedura esecutiva immobiliare.

Coerenze in forza dell'estratto di cartografia di C.T.:

Nord: particella 388 è presente un cavo irriguo di modestissime dimensioni

Est: particella 588

Sud: particella 364

Ovest: particella 494

Lo scrivente ha potuto accedere accompagnato dall'esecutato.

L'accesso è avvenuto dapprima dalla strada comunale per poi percorrere la carrareccia insistente sulle porzioni delle particelle 479, 365, 572, 573, 514, 494 sino a giungere alla particella 486.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Lotto di terreno

Quota di nuda proprietà degli esecutati del lotto di terreno in Comune di Rovescala Frazione Pieve, meglio identificato al C.T. come segue:

Comune: Rovescala

Foglio: 8

Particella: 494

Qualità: Seminativo (dal sopralluogo è stato riscontrato che è presente la coltura a vigneto)

Classe: 2

Superficie: 37 are 10 are

Reddito Domenicale: €. 34,49

Reddito Agrario: €. 23,95

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia detta u.i. risulta intestata per la nuda proprietà agli esecutati ed è presente un' usufruttuaria ma non è interessata dalla procedura esecutiva immobiliare.

Coerenze in forza dell' estratto di cartografia di C.T.:

Nord: particella 171 è presente un cavo irriguo di modestissime dimensioni

Est: particella 486

Sud: particella 364

Ovest: particella 514, 493

Lo scrivente ha potuto accedere accompagnato dall' esecutato.

L' accesso è avvenuto dapprima dalla strada comunale per poi percorrere la carrareccia insistente sulle porzioni delle particelle 479, 365, 572, 573, 514, sino a giungere alla particella 494

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva delle particelle 486 e 494. sottoposte ad esecuzione, è giustificato porle in vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

La quota di nuda proprietà degli esecutati delle particelle oggetto di esecuzione sono ubicate in Comune di Rovescala con una coltura a vigneto e relativi filari. Dal certificato di destinazione urbanistica le particelle 484, 496 hanno la seguente destinazione: "Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri paesistici – Classe 4 fattibilità con gravi limitazioni".

STATO DI POSSESSO

L' accesso presso le particelle è avvenuto unitamente all' esecutato e sono oggetto di coltura a vigneto inoltre sono oggetto di un contratto di locazione registrato il 10-08-2023 prot.n.23081039562059065-000001 presso l' Agenzia delle Entrate di Stradella al n. 001311-serie 3T, codice identificativo TN923T00131100FF, dalla durata dal 01-01-2023 al 31-12-2015. Detto contratto è stato stipulato non dagli esecutati ma dall' usufruttuaria la sig.ra _____ (non oggetto di pignoramento) con la società _____ ed è stato fornito dal sig. _____. Si precisa

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

che lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Stradella se erano presenti contratti locazione inerenti ai terreni oggetto di pignoramento e detto ente ha fornito il contratto di comodato n. 1326 serie 3 presso l'Ufficio di DPPV UT STRADELLA registrato in data 03/09/2013, si precisa che nella richiesta aveva indicato sia i nominativi degli esecutati che tutti i terreni sottoposti a pignoramento.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Dalle ispezioni ipotecarie nulla è stato rilevato**

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **nessuna trattasi di terreni agricoli**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Vincoli ed oneri giuridici.

Iscrizioni:

"IPOTECA VOLONTARIA" iscritta a Voghera il _____ registro generale n° _____,
registro particolare n° 1312 Atto Notarile pubblico del Notaio _____ stipulato in data _____,
repertorio n° _____ racc n° _____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO, della durata di 25 anni;

Favore: “

Contro:

Terzo datore:

Importo capitale: € 400.000,00 (quattrocento mila/00 euro)

Importo totale: € 600.000,00 (seicento mila/00 euro)

Interessa varie particelle e fra queste anche quelle oggetto del presente lotto.

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 02/12/2006 Servizio di P.I. di VOGHERA

Registro particolare n. _____ Registro generale n. _____

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto a Voghera il _____, registro generale n° _____, registro particolare n° _____, emesso da UFF.GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA il _____ repertorio n° _____ “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, richiedente _____

Favore:

Contro:

Per le rispettive quote di nuda proprietà su varie particelle e fra queste anche quelle oggetto del presente lotto.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente fa presente che le particelle 486 e 494:

sono oggetto, come peraltro le particelle costituenti il lotto 2, del contratto di locazione registrato il 10-08-2023 prot.n.23081039562059065-000001 presso l’Agenzia delle Entrate di Stradella al n. 001311-serie 3T, codice identificativo TN923T00131100FF, dalla durata dal 01-01-2023 al 31-12-2015. Detto contratto è stato stipulato non dagli esecutati ma dall’usufruttuaria la sig.ra _____ (non oggetto di pignoramento) con la società _____

ed è stato fornito dal sig. _____. Si precisa che lo scrivente ha richiesto all’Agenzia delle Entrate di Stradella se erano presenti contratti locazione inerenti ai terreni oggetto di pignoramento e detto ente ha fornito il contratto di comodato n. 1326 serie 3 presso l’Ufficio di DPPV UT STRADELLA registrato in data 03/09/2013, si precisa che nella richiesta aveva indicato sia i nominativi degli esecutati che tutti i terreni sottoposti a pignoramento.

- costituiscono un solo lotto di terreno coltivato a vigneto. Si consiglia di incaricare un tecnico per verificare i confini e materializzarne i vertici nonché, sempre mediante l’attività di un tecnico, di far variare la qualità colturale all’Agenzia delle Entrate di Pavia servizio Territorio relativamente alla particella 494, poiché nella visura catastale è indicata la qualità colturale Seminativo anziché Vigneto.
- In forza del certificato di destinazione urbanistica hanno la seguente destinazione “*Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri paesistici – Classe 4 fattibilità con gravi limitazioni*”

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: "TRASFERIMENTO DI DIRITTI IMMOBILIARI IN ADEMPIMENTO DI PRESTAZIONE PATRIMONIALE" stipulata dal Notaio _____ in data _____
repertorio n° _____ raccolta n° _____ trascritta in Voghera in data _____, presentazione n. _____,
registro generale n. _____ registro particolare n. _____ ove i sigg. _____

cedeva al sig.

la quota di $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà al sig. Rossi Andrea di vari terreni e fra questi quelli oggetto del presente lotto, nonché la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà di alcuni terreni.

Trascrizione: "ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'" stipulata dal Notaio _____ in data _____ repertorio n° _____ di raccolta, n° _____ di raccolta, trascritta in Voghera in data _____ presentazione n. _____, registro generale n. _____ registro particolare n. _____ riferita alla denuncia di successione testamentaria di _____ nato a _____
C.F.: _____ apertasi il _____ il quale come lascito testamentario disponeva l'attribuzione dell'usufrutto di tutti i beni a favore della moglie e la quota di $\frac{1}{2}$ ed $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà ai figli

sui predetti beni compresi quelli oggetto del presente lotto.

Trascrizione: "ACQUISTO DI LEGATO" stipulato dal Notaio _____ in data _____
repertorio n° _____ di raccolta, n° _____ di raccolta, trascritta in Voghera in data 26-01-2009,
presentazione n. _____, registro generale n. _____, registro particolare n. _____ riferito alla denuncia di successione testamentaria di _____
apertasi il _____ il quale come lascito testamentario disponeva l'attribuzione dell'usufrutto di tutti i beni a favore della moglie e la quota di $\frac{1}{2}$ ed $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà ai figli

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

sui predetti beni compresi quelli oggetto del presente lotto.

Trascrizione: "DENUNCIA DI SUCCESSIONE" apertasi il _____ del decuius
nato _____ C.F.: _____, presentata presso
l'Ufficio del Registro di Stradella il _____ rep.n. _____ e trascritta a Voghera il
pres. n. _____ registro generale _____ registro particolare _____, il quale come lascito testamentario
disponeva l'attribuzione dell'usufrutto di tutti i beni a favore della moglie e la quota di $\frac{1}{2}$ ed $\frac{1}{4}$ di nuda
proprietà ai figli

sui predetti beni compresi quelli oggetto del presente lotto.

Altre informazioni: Testamento olografo not. _____ reg. Stradella _____ eredi i figli
con usufrutto al coniuge

Trascrizione: "DIVISIONE" stipulata dal Notaio Dr. _____ in data _____ rep. n. _____
e n. _____ di raccolta, trascritta in Voghera il _____ variata in data _____ registro
generale n. _____ registro particolare _____ mediante il quale il sig. _____

assegnava al sig. _____

vari beni comprese le particelle costituenti il presente lotto.

Pratiche catastali

Catasto Terreni

Particella 486

- REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 30/12/1995 in atti dal 10/04/1997 COME DA MODELLO 26 (n. 5080.2/1990)
- REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 06/10/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 4437.47/1990)
- TIPO DI FRAZIONAMENTO del 29/03/1980 in atti dal 14/01/1988 (n. 13381) mediante il quale veniva frazionata la particella originaria 486 generando le particelle derivate 486 e 588

Particella 494

Risulta presente sin dall'impianto meccanografico del 26-05-1976.

VALUTAZIONE

Viene determinato il più probabile valore di mercato dei terreni ubicati nel Comune di Rovescala

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima).

Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

Anche nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato.

Un osservatorio di valori immobiliari è uno strumento che si prefigge di monitorare l'andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio e quanto altro, a disposizione di cittadini, imprese ed enti pubblici.

Perché è viva l'esigenza di un Osservatorio di valori immobiliari dei beni di natura agricola?

Sicuramente per:

- la carenza di informazioni economiche per tali tipi di beni;
- la confusione nell'individuazione del corretto valore per la molteplicità di tipologie di valori agricoli assunte per specifiche funzionalità
- la necessità di sviluppare e approfondire una cultura professionale per la valutazione di tali beni, supportando le relative operazioni di stima, sia di interesse privato che pubblico;
- disporre di uno strumento per una valutazione automatica del valore dei terreni agricoli, a partire da informazioni oggettive delle loro caratteristiche tecniche, rilevate secondo una predefinita codifica.

Preliminarmente è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di un terreno agricolo, al fine di qualificare la natura e le finalità dell'Osservatorio.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore che si andrà a ricercare, per l'Osservatorio, deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola).

È appena il caso di evidenziare come tale finalità dell'Osservatorio, da una parte semplifichi l'attività di costituzione, da un'altra non ne contrasti la piena aderenza al mercato immobiliare ordinario.

Tale scelta porta evidentemente ad escludere casi singolari di valori immobiliari influenzati da un'eccessiva presenza di fattori extragricoli che incidano sui valori medesimi. Anche in questi ultimi casi l'Osservatorio potrà, comunque, sempre offrire un valore di base, che con opportune analisi estimali può essere adattato alla finalità precipua della stima.

L'ambito territoriale di valenza dei valori dell'Osservatorio e quello comunale.

Ai fini della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle qualità di coltura da monitorare per la costituzione dell'Osservatorio. Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n. 107) ed in alcuni casi obsolete.

Appaiono più approcciabili, in quanto di più recente introduzione, ancorché non perfettamente standardizzate a livello nazionale le qualità di coltura individuate nelle tabelle dei valori agricoli medi per espropri (legge 865/71 e s.m.), che risultano in numero più ridotto e più vicine alla attuale realtà agricola. Si ritiene pertanto opportuno fare riferimento a queste ultime, salvo accorpamenti specifici ai fini dell'elaborazione dei dati quando il valore immobiliare e la natura della qualità di coltura siano sufficientemente omogenei.

L'Osservatorio, in questa prima fase, per accelerare il processo di costituzione è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio.

In una seconda fase, l'osservatorio assumerà, progressivamente, natura scientifica fondato su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche.

Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di "natura scientifica".

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", anche se finalizzata ad accertare il puro merito agricolo, ma soltanto di ausilio alla stessa.

Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

Un'ulteriore particolarità dei valori esposti nell'Osservatorio, sempre nell'ottica di consentirne una sua migliore utilizzabilità e di potere acquisire ogni informazione economica disponibile in tema di trasferimenti di terreni agricoli (ovviamente opportunamente resa omogenea al contesto), concerne il fatto che i valori agricoli sono considerati al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

La disciplina dell'estimo detta le modalità operative per armonizzare le due tipologie di valori onde consentire l'uso dei valori dell'Osservatorio, previ adattamenti, per ogni fine di stima.

Per quanto concerne i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo, che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi).

A tale fine la durata del ciclo ordinario della piantagione è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi (ad esempio tre: soprassuolo con un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo con un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo con un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo. Per i boschi si fa riferimento, invece, alla data in cui si può eseguire il taglio.

Altre problematiche concernono la corretta conduzione dei fondi in particolare per quanto riguarda la manutenzione delle opere di sistemazione, scolo e bonifica, se presenti. Oltre quelle sopra segnalate possono essere presenti molte altre condizioni particolari incidenti sui valori (vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.). In questi casi, l'Osservatorio non può che fare riferimento a condizioni di ordinarietà, prescindendo da queste.

Quindi, l'utilizzo delle quotazioni, non può che condurre ad indicazioni di valori agricoli di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.

Ciò premesso, come strumento di ausilio per il lettore sono state sviluppate specifiche analisi attraverso le quali sono state definite delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio (cfr. paragrafo "Algoritmo di calcolo del valore").

Nell'anno 2022 nel Comune di Rovescala in forza dell'Osservatorio dei valori agricoli per i terreni coltivati a Vigneto sono stati definiti i seguenti valori ovvero:

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RICONTRABILI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Vigneto

Val max 65.000

Val min 43.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Vigneto D.O.C. IGP

Val max 90.000

Val min 59.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Al momento del sopralluogo è stato riscontrato:

- assenza di una struttura di protezione alla coltura dalla grandine
- la vetustà dell'impianto (riferito dall'esecutato) e le condizioni dei filari
- l'ubicazione e l'esposizione
- la forma del lotto di terreno composto dalle predette particelle e particelle 486 e 494 (la cui qualità colturale non è corrispondente allo stato dei luoghi come evidenziato nelle pagine precedenti)

Pertanto a parere dello scrivente, in forza degli elementi sopra elencati e dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli – Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli Provincia di Pavia, il valore complessivo è di **€. 53.000,00 (cinquantatré mila/00 euro)**

Adeguamento e correzioni di stima.

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€. 7.950,00**
- Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**
- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **nessuna**

➤ **Il più probabile valore di mercato del lotto è stimato in €. 45.050,00 (quarantacinque mila cinquanta/00 euro)**

Considerato che è stata pignorata solo la quota di nuda proprietà degli esecutati ed è stata esclusa la quota dell'usufruttuaria, il valore della nuda proprietà è di **€. 38.292,50 (trentotto mila duecento novantadue /50 euro)**

Pavia 06/12/2023

L'ausiliario del Giudice

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA
Uff. Esecuzioni Immobiliari
Dott. Paolo Monti - 0372 410114
Pavia (PV) - 0372 410114