

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 12/2023

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Con l'Avv. Valentina Astolfi

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Mariaelena Cunati

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 30
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com
PEC rosester.licursi@ingpec.eu

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1

R.G.E. n. 12/2023

1 – DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Appezamenti di terreno agricolo non limitrofi coltivati a vigneto e un piccolo bosco in comune di Borgoratto Mormorolo, della superficie totale di 42.610 m².

Dati catastali

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €	Proprietà
1	74	Vigneto	3	14878	80,68	115,26	
1	160	Incolto produttivo	3	5669	0,29	0,29	
1	161	Vigneto	3	1213	6,58	9,4	
11	146	Vigneto	3	2000	10,85	15,49	
11	172	Vigneto	3	1855	10,06	14,37	
11	268	Vigneto	3	3092	16,77	23,95	
11	269	Vigneto	3	698	3,79	5,41	
11	282	Vigneto	3	258	1,40	2,00	
11	284	Vigneto	3	630	3,42	4,88	
11	506	Vigneto	3	2938	15,93	22,76	
11	508	Vigneto	3	74	0,4	0,57	
12	63	Vigneto	3	2376	12,88	18,41	
12	64	Bosco misto	U	513	0,93	0,16	
12	76	Vigneto	3	3146	17,06	24,37	
12	240	Vigneto	3	3270	17,73	25,33	

2 – TITOLARITA', STATO PATRIMONIALE E STATO DI OCCUPAZIONE

Proprietà

Provenienze e stato patrimoniale

Terreni al Foglio 12 mappali 63, 64

Atto a rogito Notaio Giuseppe Corbellini rep. n. 198707/6018 del 07/02/1997, trascritto a Voghera il 04/03/1997 ai nn. 1464/1201. Gli esecutati dichiarano di essere rispettivamente nubile e celibe.

Terreni al Foglio 1 mappali 74, 160, 161

Atto a rogito Notaio Giuseppe Corbellini rep. n. 129525/4730 del 14/02/1989, trascritto a Voghera il 06/03/1989 ai nn. 1529/1178. L'esecutato dichiara di essere celibe.

Terreni al Foglio 11 mappali 506, 508 (originati dai mappali 291, 170)

Atto a rogito Notaio Giuseppe Corbellini rep. n. 124907/4647 del 18/07/1988, trascritto a Voghera il 29/07/1988 ai nn. 4925/3897. L'esecutato dichiara di essere celibe.

Terreni al Foglio 11 mappali 146, 172, 268, 269, 282, 284, al Foglio 12 mappale 240

Per la quota di 1/3 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED] registrata a Voghera l'01/06/1992 al n. 97 vol. 506, trascritta a Voghera il 03/06/1992 ai nn. 3774/2932; l'accettazione tacita di eredità è avvenuta con atto giudiziario del Tribunale di Pavia rep. n. 1542 del 27/11/2024, trascritto a Voghera il 24/02/2025 ai nn. 1300/983.

Per la quota di 1/6 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED] registrata a Pavia il 23/11/2020 al n. 376327 vol. 88888, trascritta a Voghera l'11/12/2020 ai nn. 7236/5473; l'accettazione tacita di eredità è avvenuta con atto giudiziario del Tribunale di Pavia rep. n. 1542 del 27/11/2024, trascritto a Voghera il 24/02/2025 ai nn. 1301/984.

Terreno al Foglio 12 mappale 76

Per la quota di 1/6 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED] e per la quota di 1/3 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED], in quanto i citati dante causa erano proprietari delle rispettive quote di 1/2 in forza di acquisto allegato alla presente tra gli atti di provenienza; **si segnala che**, sia nelle successioni che nelle relative accettazioni di eredità, la provenienza di questi terreni agli esecutati è stata assimilata agli altri di cui era originariamente titolare esclusivo il [REDACTED]

Stato di occupazione

Liberi, alcuni concessi in affitto con titoli non opponibili alla procedura.

3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Iscrizioni**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/07/2017 repertorio n. 37268/14473 a rogito Notaio Boiocchi Marco, iscritta a Voghera il 26/07/2017 R.G. n. 5285 R.P. n. 606, a favore di [REDACTED]

Con Annotazione di modifica e integrazioni condizioni di mutuo del 19/04/2019 R.P. 337.

Trascrizioni

1) Atto di costituzione di vincolo edificatorio del 18/07/1988 rep. n. 124908/4648 a rogito Notaio Giuseppe Corbellini, trascritto a Voghera il 29/07/1988 ai nn. 4926/3898, gravante sui mappali 291 e 170 del Foglio 11, originari degli odierni mappali 506 e 508.

2) Verbale di pignoramento immobiliare del 17/12/2022 repertorio n. 8438 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 03/02/2023 al R.G. n. 824 R.P. n. 661, a favore di [REDACTED]

5 – VALORE

Valore totale stimato immobili: € 168.623,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% € 25.293,45

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 143.000,00

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

LOTTO 2

R.G.E. n. 12/2023

1 - DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Appezzamenti non limitrofi di terreno agricolo incolto o adibito a bosco e prato in comune di Borgoratto Mormorolo, della superficie totale di 121.256 m².

Dati catastali

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €	Proprietà
1	1		Incolto produttivo	3	12559	0,65	0,65	
4	7	AA	Vigneto	2	708	7,68	6,95	
		AB	Bosco misto	U	1496	2,7	0,46	
4	8		Incolto produttivo	3	6900	0,36	0,36	
4	9		Incolto produttivo	1	774	0,16	0,08	
4	10		Vigneto	2	16503	178,98	161,94	
4	13		Vigneto	2	5003	54,26	49,09	
4	33		Vigneto	2	4127	44,76	40,5	
4	41		Incolto produttivo	2	1690	0,26	0,09	
4	42	AA	Vigneto	1	1132	16,37	14,03	
		AB	Bosco misto	U	421	0,76	0,13	
4	43	AA	Bosco misto	U	1075	1,94	0,33	
		AB	Vigneto	2	2274	24,66	22,31	
4	44		Seminativo	3	2908	16,52	14,27	
4	58		Seminativo	4	11599	35,94	41,93	
4	62		Vigneto	2	2277	24,70	22,34	
4	63		Vigneto	2	3228	35,01	31,68	
4	70	1	Vigneto	2	4020	43,60	39,45	I
		2	Seminativo	4	5680	17,60	20,53	
		3	Bosco misto	U	3250	5,87	1,01	I
4	71		Seminativo	4	4180	12,95	15,11	
4	98		Vigneto	2	1309	14,20	12,84	
4	102		Seminativo	4	115	0,36	0,42	

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €	Proprietà
4	103	AA	Bosco misto	U	324	0,59	0,1	[REDACTED]
		AB	Vigneto	1	2936	42,46	36,39	
4	105	1	Seminativo	4	2640	8,18	9,54	[REDACTED]
		2	Vigneto	2	1060	11,5	10,4	
4	108	AA	Prato	U	9700	117,73	60,12	[REDACTED]
		AB	Seminativo	4	2750	8,52	9,94	
4	112		Vigneto	2	754	8,18	7,4	[REDACTED]
9	128		Area rurale	-	158	-	-	[REDACTED]
9	152		Vigneto	2	4616	50,06	45,3	[REDACTED]
9	153		Vigneto	2	645	7,00	6,33	[REDACTED]
9	398		Vigneto	2	2431	26,37	23,85	[REDACTED]
9	401		Vigneto	2	14	0,15	0,14	[REDACTED]

2 – TITOLARITA', STATO PATRIMONIALE E STATO DI OCCUPAZIONE

Proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Provenienze e stato patrimoniale

Terreni al Foglio 4 mappali 70, 71, 102, 105, 108, 103

Atto a rogito Notaio Francesco Accolla rep. n. 110902/9507 del 17/12/1996, trascritto a Voghera il 03/10/1997 ai nn. 55/47. L'esecutato dichiara di essere celibe.

Terreni al Foglio 4 mappali 7, 8, 9

Atto a rogito Notaio Francesco Accolla rep. n. 175192/13477 del 10/05/2001, trascritto a Voghera il 06/06/2001 ai nn. 3861/2680. Gli esecutati dichiarano di essere rispettivamente coniugata in regime di separazione dei beni e celibe.

Terreni al Foglio 4 mappali 43, 44

Atto a rogito Notaio Francesco Accolla rep. n. 224538/15556 del 07/08/2003, trascritto a Voghera il 03/09/2003 ai nn. 7382/5380. Gli esecutati dichiarano di essere rispettivamente coniugata in regime di separazione dei beni e celibe.

Terreno al Foglio 1 mappale 1

Atto a rogito Notaio Giuseppe Corbellini rep. n. 119342/4555 dell'11/12/1987, trascritto a Voghera il 30/12/1987 ai nn. 7202/5649. L'esecutato dichiara di essere

celibe.

Terreni al Foglio 4 mappali 10, 13, 33, 58, 62, 63, 98, 112, al Foglio 9 mappali 128, 152, 398, 401

Per la quota di 1/3 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED] registrata a Voghera l'01/06/1992 al n. 97 vol. 506, trascritta a Voghera il 03/06/1992 ai nn. 3774/2932; l'accettazione tacita di eredità è avvenuta con atto giudiziario del Tribunale di Pavia rep. n. 1542 del 27/11/2024, trascritto a Voghera il 24/02/2025 ai nn. 1300/983

Per la quota di 1/6 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED] registrata a Pavia il 23/11/2020 al n. 376327 vol. 88888, trascritta a Voghera l'11/12/2020 ai nn. 7236/5473; l'accettazione tacita di eredità è avvenuta con atto giudiziario del Tribunale di Pavia rep. n. 1542 del 27/11/2024, trascritto a Voghera il 24/02/2025 ai nn. 1301/984.

Terreni al Foglio 4 mappali 41, 42, al Foglio 9 mappale 153

Per la quota di 1/6 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED] e per la quota di 1/3 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED], in quanto i citati dante causa erano proprietari delle rispettive quote di 1/2 in forza di acquisto allegato alla presente tra gli atti di provenienza; **si segnala che**, sia nelle successioni che nelle relative accettazioni di eredità, la provenienza di questi terreni agli esecutati è stata assimilata agli altri di cui era originariamente titolare esclusivo il [REDACTED]

Stato di occupazione

Liberi, alcuni concessi in affitto con titoli non opponibili alla procedura.

3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/07/2017 repertorio n. 37268/14473 a rogito Notaio Boiocchi Marco, iscritta a Voghera il 26/07/2017 R.G. n. 5285 R.P. n. 606, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Con Annotazione di modifica e integrazioni condizioni di mutuo del 19/04/2019 R.P. 337.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 17/12/2022 repertorio n. 8438 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 03/02/2023 al R.G. n. 824 R.P. n. 661, a favore di [REDACTED]

5 – VALORE

Valore totale stimato immobili: € 69.584,45

Decurtazioni:

- forfettaria 15% € 10.437,67

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni: € 59.000,00

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

immobili costituiti da terreni, siti nel Comune di Borgoratto Mormorolo (PV), il tutto identificato al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

Unità negoziale n. 1

- Foglio 1, part. 1, Terreno
- Foglio 1, part. 74, Terreno
- Foglio 1, part. 160, Terreno
- Foglio 1, part. 161, Terreno
- Foglio 4, part. 103, Terreno
- Foglio 4, part. 70, Terreno
- Foglio 4, part. 71, Terreno
- Foglio 4, part. 102, Terreno
- Foglio 4, part. 105, Terreno
- Foglio 4, part. 108, Terreno
- Foglio 11, part. 506, Terreno
- Foglio 11, part. 508, Terreno

Unità negoziale n. 2

- Foglio 4, part. 7, Terreno
- Foglio 4, part. 8, Terreno
- Foglio 4, part. 9, Terreno
- Foglio 4, part. 43, Terreno
- Foglio 4, part. 44, Terreno
- Foglio 12, part. 63, Terreno
- Foglio 12, part. 64, Terreno

Unità negoziale n. 3

- Foglio 4, part. 10, Terreno
- Foglio 4, part. 13, Terreno
- Foglio 4, part. 62, Terreno
- Foglio 4, part. 63, Terreno
- Foglio 4, part. 41, Terreno
- Foglio 4, part. 42, Terreno
- Foglio 4, part. 33, Terreno
- Foglio 4, part. 98, Terreno
- Foglio 4, part. 112, Terreno
- Foglio 4, part. 58, Terreno
- Foglio 9, part. 128, Terreno
- Foglio 9, part. 152, Terreno
- Foglio 9, part. 398, Terreno
- Foglio 9, part. 401, Terreno
- Foglio 9, part. 153, Terreno
- Foglio 11, part. 146, Terreno
- Foglio 11, part. 172, Terreno
- Foglio 11, part. 268, Terreno
- Foglio 11, part. 269, Terreno
- Foglio 11, part. 282, Terreno
- Foglio 11, part. 284, Terreno
- Foglio 12, part. 76, Terreno
- Foglio 12, part. 240, Terreno

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

I beni oggetto di vendita sono costituiti da appezzamenti di terreno agricolo in diverse zone del territorio comunale di Borgoratto Mormorolo (Pv) della superficie totale di 163.866 m².

A seguito del sopralluogo effettuato e delle informazioni raccolte, è stato rilevato che alcuni appezzamenti (la minor parte) risultano coltivati a vigneto, mentre altri (la maggior parte) risultano incolti, abbandonati oppure adibiti a bosco e prato.

Un vigneto non coltivato va incontro a un progressivo degrado e perdita di valore. La mancanza di cure e potature adeguate porta a una diminuzione della produzione di uva e alla sua qualità, con conseguente calo del valore economico della vigna stessa. Inoltre, senza interventi culturali e di difesa fitosanitaria, il vigneto può diventare preda di infestazioni parassitarie e malattie.

Nel tentativo di ottimizzare le attività di vendita dei beni, la scrivente propone la formazione di due lotti distinti e, precisamente, il primo composto dai terreni adibiti a vigneto con coltivazioni in atto, mentre il secondo composto dagli altri appezzamenti di terreno di minor valore.

LOTTO 1

Appezzamenti di terreno agricolo coltivati a vigneto e un piccolo bosco in comune di Borgoratto Mormorolo, della superficie totale di 42.610 m².

LOTTO 2

Appezzamenti di terreno agricolo incolto o adibito a bosco e prato in comune di Borgoratto Mormorolo, della superficie totale di 121.256 m².

LOTTO 1**1.1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Appezamenti di terreno agricolo non limitrofi coltivati a vigneto e un piccolo bosco in comune di Borgoratto Mormorolo, della superficie totale di 42.610 m².

**1.2 – DATI CATASTALI**

Nella seguente tabella sono riepilogati i dati catastali degli immobili oggetto di stima, tutti censiti al N.C.T. del Comune di Borgoratto Mormorolo (Pv), con riferimento alle visure catastali riportate nell'**Allegato 2**.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €	Proprietà
1	74	Vigneto	3	14878	80,68	115,26	
1	160	Incolto produttivo	3	5669	0,29	0,29	
1	161	Vigneto	3	1213	6,58	9,4	
11	146	Vigneto	3	2000	10,85	15,49	
11	172	Vigneto	3	1855	10,06	14,37	
11	268	Vigneto	3	3092	16,77	23,95	
11	269	Vigneto	3	698	3,79	5,41	
11	282	Vigneto	3	258	1,40	2,00	
11	284	Vigneto	3	630	3,42	4,88	
11	506	Vigneto	3	2938	15,93	22,76	
11	508	Vigneto	3	74	0,4	0,57	
12	63	Vigneto	3	2376	12,88	18,41	
12	64	Bosco misto	U	513	0,93	0,16	
12	76	Vigneto	3	3146	17,06	24,37	
12	240	Vigneto	3	3270	17,73	25,33	

Intestazione catastale come indicata nella tabella:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nell'Allegato 3 si riportano i fogli di mappa relativi agli immobili oggetto di stima da cui si ricavano le seguenti coerenze, indicate da Nord in senso orario.

Coerenze a corpo dei terreni al Foglio 1 mappali 74, 160, 161

Mappali 201, 200, 199, 198, 197, 196, 5, confine di foglio, mappali 221, 151, 75 e 73 tutti del Foglio 1.

Coerenze del terreno al Foglio 11 mappali 146, 172, 268, 269, 282, 284, 506, 508

Confine di foglio, Strada comunale del Belvedere, mappali 507, 509, 507, 510 tutti del Foglio 11, confine di foglio.

Coerenze a corpo dei terreni al Foglio 12 mappali 63, 64, 76, 240

Mappali 78, 79, 187, 74, 62, 60, 65, 254, 73, 72 e 77, tutti del Foglio 12.

Le qualità colturali indicate nelle visure catastali non sono sempre conformi allo stato di fatto rilevato.

1.3 – DESCRIZIONE DEI BENI

Foglio 12 mappali 240, 76, 63, 64, appezzamento sulla sommità della collina, coltivato a vigneto, con presenza di un piccolo bosco.



Foglio 1 mappali 74, 160, 161 terrani in cima alla collina coltivati a vigneto.



Foglio 11 mappali 506, 508, 268, 146, 172, 292, 296, 284, terreni coltivati a vigneto lungo la S.P. 203.



Nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Borgoratto Mormorolo i terreni sono tutti identificati tra le aree agricole produttive oppure tra le aree agricole di rilevanza paesaggistica, ai sensi del Titolo VIII delle Norme Tecniche di Attuazione. Per eventuali approfondimenti, anche sulla componente idrogeologica, si rimanda alla lettura degli elaborati del P.G.T.

1.4 – PROVENIENZA, REGIME PATRIMONIALE E STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati in forza dei seguenti titoli (**Allegato 4**).

Terreni al Foglio 12 mappali 63, 64

Atto a rogito Notaio Giuseppe Corbellini rep. n. 198707/6018 del 07/02/1997, trascritto a Voghera il 04/03/1997 ai nn. 1464/1201. Gli esecutati dichiarano di essere rispettivamente nubile e celibe.

Terreni al Foglio 1 mappali 74, 160, 161

Atto a rogito Notaio Giuseppe Corbellini rep. n. 129525/4730 del 14/02/1989, trascritto a Voghera il 06/03/1989 ai nn. 1529/1178. L'esecutato dichiara di essere

celibe.

Terreni al Foglio 11 mappali 506, 508 (originati dai mappali 291, 170)

Atto a rogito Notaio Giuseppe Corbellini rep. n. 124907/4647 del 18/07/1988, trascritto a Voghera il 29/07/1988 ai nn. 4925/3897. L'esecutato dichiara di essere celibe.

Terreni al Foglio 11 mappali 146, 172, 268, 269, 282, 284, al Foglio 12 mappale 240

Per la quota di 1/3 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED] registrata a Voghera l'01/06/1992 al n. 97 vol. 506, trascritta a Voghera il 03/06/1992 ai nn. 3774/2932; l'accettazione tacita di eredità è avvenuta con atto giudiziario del Tribunale di Pavia rep. n. 1542 del 27/11/2024, trascritto a Voghera il 24/02/2025 ai nn. 1300/983

Per la quota di 1/6 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED] registrata a Pavia il 23/11/2020 al n. 376327 vol. 88888, trascritta a Voghera l'11/12/2020 ai nn. 7236/5473; l'accettazione tacita di eredità è avvenuta con atto giudiziario del Tribunale di Pavia rep. n. 1542 del 27/11/2024, trascritto a Voghera il 24/02/2025 ai nn. 1301/984.

Terreno al Foglio 12 mappale 76

Per la quota di 1/6 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED] e per la quota di 1/3 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED], in quanto i citati dante causa erano proprietari delle rispettive quote di $\frac{1}{2}$ in forza di acquisto allegato alla presente tra gli atti di provenienza; **si segnala che**, sia nelle successioni che nelle relative accettazioni di eredità, la provenienza di questi terreni agli esecutati è stata assimilata agli altri di cui era originariamente titolare esclusivo il [REDACTED]

Al momento del sopralluogo effettuato in data 14/07/2025 i seguenti terreni risultavano concessi in affitto con contratti non opponibili alla procedura in quanto stipulati successivamente alla data del pignoramento (**Allegato 5**):

- Foglio 1, mappali 74, 160, 161 oggetto di Contratto di affitto di fondo rustico del 01/01/2025 registrato a Voghera il 29/05/2025 al n. 1541 serie 3T;
- Foglio 11, mappali 506, 508 oggetto di Contratto di affitto del 30/03/2023 registrato a Voghera il 03/04/2023 al n. 1102 serie 3T;

Foglio 12, mappali 63, 76, 240 oggetto di Contratto di affitto di fondo rustico del 01/01/2025 registrato a Voghera il 27/03/2025 al n. 1034 serie 3T;

Gli altri terreni oggetto della presente risultavano liberi.

1.5 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari dal ventennio a oggi dei terreni al Foglio 12 mappali 63, 64

[REDACTED]

Proprietario dal ventennio a oggi dei terreni al Foglio 1 mappali 74, 160, 161

[REDACTED]

Proprietario dal ventennio a oggi dei terreni al Foglio 11 mappali 506, 508 (originati dai mappali 291, 170)

[REDACTED]

Proprietari dal ventennio al 25/10/2019 dei terreni al Foglio 11 mappali 146, 172, 268, 269, 282, 284, al Foglio 12 mappali 240

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietari dal ventennio al 25/10/2019 del terreno al Foglio 12 mappali 76

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1.6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera (periodo informatizzato dal 01/12/1989 al 23/07/2025), di seguito si riportano i vincoli (**Allegato 6**) gravanti sui beni oggetto di stima (la nota di trascrizione del pignoramento è in atti).

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

Altri pesi o limitazioni: Atto di costituzione di vincolo edificatorio del 18/07/1988 rep. n. 124908/4648 a rogito Notaio Giuseppe Corbellini, trascritto a Voghera il 29/07/1988 ai nn. 4926/3898, gravante sui mappali 291 e 170 del Foglio 11, originari degli odierni mappali 506 e 508.

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/07/2017 repertorio n. 37268/14473 a rogito Notaio Boiocchi Marco, iscritta a Voghera il 26/07/2017 R.G. n. 5285 R.P. n. 606, a favore [REDACTED]

Con Annotazione di modifica e integrazioni condizioni di mutuo del 19/04/2019 R.P. 337.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 17/12/2022 repertorio n. 8438 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 03/02/2023 al R.G. n. 824 R.P. n. 661, a favore di [REDACTED]

1.7 – VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei terreni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, l'ubicazione e l'utilizzo con i valori delle banche dati disponibili sulle compravendite agricole.

Si precisa che non sono stati fatti rilievi topografici per l'accertamento della consistenza e della correttezza dei confini dei terreni; pertanto, la stima è basata sulla superficie catastale e gli oneri per eventuali attività di accertamento e di riconfinamento si intendono compresi nel deprezzamento finale applicato al valore

dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti; allo stesso modo sono considerate le eventuali attività di rettifica dei dati catastali per le qualità colturali non conformi.

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, nella seguente tabella si illustrano i valori dei terreni.

Foglio	Particella	Superficie m2	Valore €
1	74	14.878	59.512,00
1	160	5.669	22.676,00
1	161	1.213	4.852,00
11	146	2.000	8.000,00
11	172	1.855	7.420,00
11	268	3.092	12.368,00
11	269	698	2.792,00
11	282	258	1.032,00
11	284	630	2.520,00
11	506	2.938	11.752,00
11	508	74	296,00
12	63	2.376	9.504,00
12	64	513	235,00
12	76	3.146	12.584,00
12	240	3.270	13.080,00
Totale		42.610	168.623,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incertivo all'acquisto all'asta: € 25.293,45

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute nel biennio: nessuna.

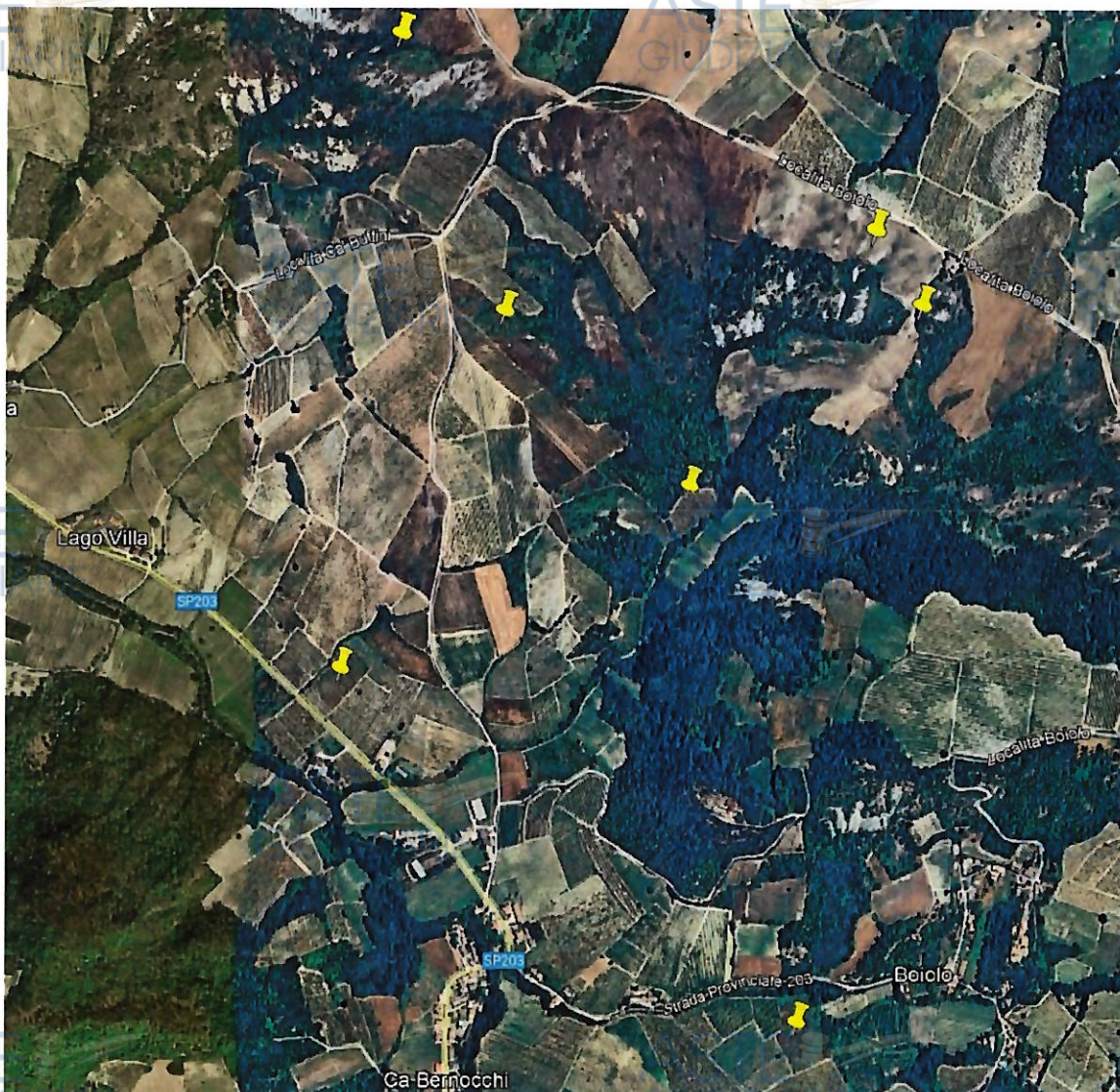
Spese di regolarizzazione: nessuna.

Valore della piena proprietà dei beni del LOTTO 1 al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):

€ 143.000,00 (Euro centoquarantatremila/00)

LOTTO 2**2.1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Appezziamenti non limitrofi di terreno agricolo incolto o adibito a bosco e prato in comune di Borgoratto Mormorolo, della superficie totale di 121.256 m².



1.2 – DATI CATASTALI

Nella seguente tabella sono riepilogati i dati catastali degli immobili oggetto di stima, tutti censiti al N.C.T. del Comune di Borgoratto Mormorolo (Pv), con riferimento alle visure catastali riportate nell'**Allegato 2**.

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €	Proprietà
1	1		Incolto produttivo	3	12559	0,65	0,65	
4	7	AA	Vigneto	2	708	7,68	6,95	
		AB	Bosco misto	U	1496	2,7	0,46	
4	8		Incolto produttivo	3	6900	0,36	0,36	
4	9		Incolto produttivo	1	774	0,16	0,08	
4	10		Vigneto	2	16503	178,98	161,94	
4	13		Vigneto	2	5003	54,26	49,09	
4	33		Vigneto	2	4127	44,76	40,5	
4	41		Incolto produttivo	2	1690	0,26	0,09	
4	42	AA	Vigneto	1	1132	16,37	14,03	
		AB	Bosco misto	U	421	0,76	0,13	
4	43	AA	Bosco misto	U	1075	1,94	0,33	
		AB	Vigneto	2	2274	24,66	22,31	
4	44		Seminativo	3	2908	16,52	14,27	
4	58		Seminativo	4	11599	35,94	41,93	
4	62		Vigneto	2	2277	24,70	22,34	
4	63		Vigneto	2	3228	35,01	31,68	
4	70	1	Vigneto	2	4020	43,60	39,45	I
		2	Seminativo	4	5680	17,60	20,53	
		3	Bosco misto	U	3250	5,87	1,01	I
4	71		Seminativo	4	4180	12,95	15,11	
4	98		Vigneto	2	1309	14,20	12,84	
4	102		Seminativo	4	115	0,36	0,42	
4	103	AA	Bosco misto	U	324	0,59	0,1	
		AB	Vigneto	1	2936	42,46	36,39	
4	105	1	Seminativo	4	2640	8,18	9,54	
		2	Vigneto	2	1060	11,5	10,4	
4	108	AA	Prato	U	9700	117,73	60,12	
		AB	Seminativo	4	2750	8,52	9,94	
4	112		Vigneto	2	754	8,18	7,4	
9	128		Area rurale	-	158	-	-	
9	152		Vigneto	2	4616	50,06	45,3	
9	153		Vigneto	2	645	7,00	6,33	
9	398		Vigneto	2	2431	26,37	23,85	
9	401		Vigneto	2	14	0,15	0,14	

Intestazione catastale come indicata nella tabella:

A table with redacted content, consisting of several horizontal black bars of varying lengths.

Nell'**Allegato 3** si riportano i fogli di mappa relativi agli immobili oggetto di stima da cui si ricavano le seguenti coerenze, indicate da Nord in senso orario.

Coerenze a corpo dei terreni al Foglio 4 mappali 70, 71, 102, 105, 108

Mappali 59, 114, 115, 61, 110, 104, 107, 54, 109 e 55 tutti del Foglio 4.

Coerenze del terreno al Foglio 4 mappale 103

Mappali 52, 51, strada vicinale, 49, tutti del Foglio 4.

Coerenze a corpo dei terreni al Foglio 4 mappali 7, 8, 9, 10, 13, 62, 63

Mappali 4, 75, 5, 6, 82, 91, 89, 93, 14, 94, 16, 96, 86, 17, 12, 111, strada comunale, tutti del Foglio 4.

Coerenze del terreno al Foglio 1 mappale 1

Confine comunale, strada vicinale, mappali 190, 195, 15 del Foglio 1

Coerenze a corpo dei terreni al Foglio 4 mappali 33, 112, 98

Altro foglio catastale (Foglio 1), mappali 67, 32, 31, 30, 83, 34 del Foglio 4.

Coerenze del terreno al Foglio 4 mappale 58

Altro foglio catastale (Foglio 3), mappali 59, 56, 57 del Foglio 4.

Coerenze a corpo dei terreni Foglio 4 mappali 41, 42, 43, 44

Mappali 100, 45, corso d'acqua, 38, 68 del Foglio 4.

Coerenze a corpo dei terreni Foglio 9 mappali 152, 153, 398, 401

Corso d'acqua, mappali 154, 155, 400, 399, 321, 143, 137 del Foglio 9.

Coerenze a corpo del terreno Foglio 9 mappale 128

Altro foglio catastale (Foglio 11), mappale 129 del Foglio 9, corso d'acqua.

Le qualità culturali indicate nelle visure catastali non sono sempre conformi allo stato di fatto rilevato.

2.3 – DESCRIZIONE DEI BENI

Foglio 4 mappali 70, 71, 102, 105, 108, appezzamento denominato Campo della

Rossa e Ronco, prevalentemente adibito a bosco e a seminativo non coltivato, in minima parte destinato a prato.

Foglio 4 mappale 103, appezzamento denominato Casotto destinato prevalentemente a vigneto, oggi non coltivato, e in minima parte a bosco.

Foglio 4 mappali 7, 8, 9, 10, 13, 62, 63 terreni costituiti da vigneti non coltivati e una piccola parte a bosco.

Foglio 1 mappale 1, terreno incolto.

Foglio 4 mappali 33, 112, 98, terreni nelle adiacenze della S.P. 203 occupati da vigneti non coltivati.



Foglio 4 mappale 58, terreno adibito a prato.

Foglio 4 mappali 41, 42, 43, 44, terreni adibiti in parte a vigneto e a seminativo non coltivati e in parte a bosco.



Foglio 9 mappali 152, 153, 398, 401, terreni occupati da vigneti non coltivati.



Foglio 9 mappale 128 costituito da piccolo sedime stradale, privo di valore di mercato.

Nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Borgoratto Mormorolo i terreni sono tutti identificati tra le aree agricole produttive oppure tra le aree agricole di rilevanza paesaggistica, ai sensi del Titolo VIII delle Norme Tecniche di Attuazione. Per eventuali approfondimenti, anche sulla componente idrogeologica, si rimanda alla lettura degli elaborati del P.G.T.

2.4 – PROVENIENZA, REGIME PATRIMONIALE E STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati in forza dei seguenti titoli (**Allegato 4**).

Terreni al Foglio 4 mappali 70, 71, 102, 105, 108, 103

Atto a rogito Notaio Francesco Accolla rep. n. 110902/9507 del 17/12/1996, trascritto a Voghera il 03/10/1997 ai nn. 55/47. L'esecutato dichiara di essere celibe.

Terreni al Foglio 4 mappali 7, 8, 9

Atto a rogito Notaio Francesco Accolla rep. n. 175192/13477 del 10/05/2001, trascritto a Voghera il 06/06/2001 ai nn. 3861/2680. Gli esecutati dichiarano di essere rispettivamente coniugata in regime di separazione dei beni e celibe.

Terreni al Foglio 4 mappali 43, 44

Atto a rogito Notaio Francesco Accolla rep. n. 224538/15556 del 07/08/2003, trascritto a Voghera il 03/09/2003 ai nn. 7382/5380. Gli esecutati dichiarano di essere rispettivamente coniugata in regime di separazione dei beni e celibe.

Terreno al Foglio 1 mappale 1

Atto a rogito Notaio Giuseppe Corbellini rep. n. 119342/4555 dell'11/12/1987, trascritto a Voghera il 30/12/1987 ai nn. 7202/5649. L'esecutato dichiara di essere celibe.

Terreni al Foglio 4 mappali 10, 13, 33, 58, 62, 63, 98, 112, al Foglio 9 mappali 128, 152, 398, 401

Per la quota di 1/3 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED] registrata a Voghera l'01/06/1992 al n. 97 vol. 506, trascritta a Voghera il 03/06/1992 ai nn. 3774/2932; l'accettazione tacita di eredità è avvenuta con atto giudiziario del Tribunale di Pavia rep. n. 1542 del

27/11/2024, trascritto a Voghera il 24/02/2025 ai nn. 1300/983

Per la quota di 1/6 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED] registrata a Pavia il 23/11/2020 al n. 376327 vol. 88888, trascritta a Voghera l'11/12/2020 ai nn. 7236/5473; l'accettazione tacita di eredità è avvenuta con atto giudiziario del Tribunale di Pavia rep. n. 1542 del 27/11/2024, trascritto a Voghera il 24/02/2025 ai nn. 1301/984.

Terreni al Foglio 4 mappali 41, 42, al Foglio 9 mappale 153

Per la quota di 1/6 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED] e per la quota di 1/3 ciascuno sono pervenuti agli esecutati in forza di successione di [REDACTED], in quanto i citati dante causa erano proprietari delle rispettive quote di 1/2 in forza di acquisto allegato alla presente tra gli atti di provenienza; **si segnala che**, sia nelle successioni che nelle relative accettazioni di eredità, la provenienza di questi terreni agli esecutati è stata assimilata agli altri di cui era originariamente titolare esclusivo il [REDACTED]

Al momento del sopralluogo effettuato in data 14/07/2025 i seguenti terreni risultavano concessi in affitto con contratti non opponibili alla procedura in quanto stipulati successivamente alla data del pignoramento (**Allegato 5**):

- Foglio 4, mappali 33, 98, 112 e Foglio 11, mappali 146, 172, 268, 269, 284, 282 oggetto di Contratto di affitto del 30/03/2023 registrato a Voghera il 03/04/2025 al n. 1103 serie 3T.

Gli altri terreni oggetto della presente risultavano liberi.

2.5 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario dal ventennio a oggi dei terreni al Foglio 4 mappali 70, 71, 102, 105, 108, 103

[REDACTED]

Proprietari dal ventennio a oggi dei terreni al Foglio 4 mappali 7, 8, 9

[REDACTED]

Proprietari dal 07/08/2003 a oggi dei terreni al Foglio 4 mappali 43, 44

[REDACTED]

Proprietario dal ventennio a oggi del terreno al Foglio 1 mappale 1

Proprietari dal ventennio al 25/10/2019 dei terreni al Foglio 4 mappali 10, 13, 33, 58, 62, 63, 98, 112, al Foglio 9 mappali 128, 152, 398, 401

Proprietari dal ventennio al 25/10/2019 dei terreni al Foglio 4 mappali 41, 42, al Foglio 9 mappali 153

2.6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera (periodo informatizzato dal 01/12/1989 al 23/07/2025), di seguito si riportano i vincoli (**Allegato 6**) gravanti sui beni oggetto di stima (la nota di trascrizione del pignoramento è in atti).

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

Altri pesi o limitazioni: nessuno.

Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/07/2017 repertorio n. 37268/14473 a rogito Notaio Boiocchi Marco, iscritta a Voghera il 26/07/2017 R.G. n. 5285 R.P. n. 606, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Con Annotazione di modifica e integrazioni condizioni di mutuo del 19/04/2019 R.P. 337.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare del 17/12/2022 repertorio n. 8438 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 03/02/2023 al R.G. n. 824 R.P. n. 661, a favore di [REDACTED]
[REDACTED].

2.7 – VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei terreni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, l'ubicazione e l'utilizzo con i valori delle banche dati disponibili sulle compravendite agricole.

Si precisa che non sono stati fatti rilievi topografici per l'accertamento della consistenza e della correttezza dei confini dei terreni; pertanto, la stima è basata sulla superficie catastale e gli oneri per eventuali attività di accertamento e di riconfinamento si intendono compresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti; allo stesso modo sono considerate le eventuali attività di rettifica dei dati catastali per le qualità colturali non conformi.

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, nella seguente tabella si illustrano i valori dei terreni.

Foglio	Particella	Superficie m2	Valore €
1	1	12.559	4.395,65
4	7	2.204	995,80
4	8	6.900	2.415,00
4	9	774	270,90
4	10	16.503	5.776,05
4	13	5.003	1.751,05
4	33	4.127	1.444,45
4	41	1.690	692,90
4	42	1.553	606,70
4	43	3.349	1.333,40
4	44	2.908	1.017,80
4	58	11.599	11.599,00
4	62	2.277	796,95
4	63	3.228	1.226,55
4	70	12.950	9.777,25
4	71	4.180	4.180,00
4	98	1.309	458,15
4	102	115	155,25
4	103	3.260	1.189,60
4	105	3.700	1.850,00
4	108	12.450	14.691,00
4	112	754	263,90
9	128	158	0,00
9	152	4.616	1.615,60
9	153	645	225,75
9	398	2.431	850,85
9	401	14	4,90
Totale		121.256	69.584,45

Adeguamenti e correzioni di stima

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti e per incerto all'acquisto all'asta: € 10.437,67

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute nel biennio: nessuna.

Spese di regolarizzazione: nessuna.

Valore della piena proprietà dei beni del LOTTO 2 al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):

€ 59.000,00 (Euro cinquantanovemila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 22 dicembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosester Licursi

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visure catastali

Allegato 3: Estratti di mappa catastale

Allegato 4: Atti di provenienza

Allegato 5: Contratti di affitto

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie