

**TRIBUNALE DI PAVIA**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Forzata**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. **58/2024**

Giudice: **Dott.essa Francesca Paola Claris Appiani**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RAPPORTO DI STIMA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682

iscritto all'Albo Nazionale dei C.T.U. al n.191

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale in Pavia (PV) c/o Labora via Luigi Porta, 14

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Relazione di stima**

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le unità immobiliari ed i terreni oggetto della presente stima si trovano principalmente nei comuni di Mornico Losana (PV) in frazione casa Ferrari una frazione a pochi chilometri dal centro storico ed amministrativo del comune amministrativo. La frazione è composta da poche abitazioni e non sono presenti negozi o attività commerciali. Alcuni appezzamenti di terreno sono nei Comuni di Oliva Gessi e Torricella (PV). La frazione è composta da poche abitazioni e non sono presenti negozi o attività commerciali.

Al fine di una migliore commerciabilità dei beni si è proceduto alla formazione di cinque lotti per la vendita.

Il Lotto 1, comprende le unità immobiliari, inserite in un unico edificio composto da due piani fuori terra. Al piano terra l'edificio è adibito a cantina vinicola mentre al piano primo sono situati degli uffici ed un locale al rustico. Completa il lotto il cortile dell'immobile e due piccole aree adiacenti.

Il Lotto 2 è composto da terreni coltivati prevalentemente a viti e poco distante dai precedenti.

Il Lotto 3 è composto da terreni coltivati prevalentemente a viti e poco distante dai precedenti.

Il Lotto 4 è composto da terreni coltivati prevalentemente a viti e poco distante dai precedenti.

Il Lotto 5 è composto da terreni coltivati prevalentemente a viti e poco distante dai precedenti.



Ortofoto della zona in cui sono inseriti i lotti

#### Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Per meglio identificare i lotti si rimanda agli estratti di mappa dove per colore sono stati evidenziati i singoli lotti: Lotto 1 Giallo, Lotto 2 Azzurro, Lotto 3 Rosa, Lotto 4 Verde, Lotto 5 Rosso.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:****LOTTO 1**

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Cantina vinicola, cortile	1088,58	€ 300,00	€ 326.574,00
Aree esterne	168,00	€ 0.35	€ 58,80
<b>Totale</b>			<b>€ 326.629,30</b>

<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 48.994,40
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 2.500,00
Sanzioni ed oneri comunali, subordinate ad un eventuale progetto di fattibilità	Da quantificare
<b>Note:</b>	
si precisa che le spese espresse di regolarizzazione urbanistica sono indicative e riferite solamente per l'eventuale progetto di fattibilità da presentare in Comune. Eventuali autorizzazioni o dinieghi da parte degli enti preposti per sanare le difformità riscontrate sono subordinati alla presentazione di tale progetto.	

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 273.634,91

**Arrotondato** € 274.000,00

**Relazione di stima**

**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**

## LOTTO 2

Identificazione	Superficie mq	Qualità/Prezzo €/mq	Valore
352	2554	Vigneto/ 4,00	10.216,00 €
380	2100	Vigneto/ 4,00	8.400,00 €
381	1770	Vigneto/ 4,00	7.080,00 €
351	1978	Vigneto/ 4,00	7.912,00 €
350	933	Vigneto/ 4,00	3.732,00 €
385	257	Vigneto/ 4,00	1.028,00 €
384	674	Vigneto/ 4,00	2.696,00 €
383	731	Vigneto/ 4,00	2.924,00 €
787	518	Vigneto/ 4,00	2.072,00 €
390	363	Vigneto/ 4,00	1.452,00 €
389	608	Vigneto/ 4,00	2.432,00 €
391	568	Vigneto/ 4,00	2.272,00 €
392	131	Bosco Misto/0,5	65,50 €
388	1300	Vigneto/4,00	5.200,00 €
386	335	Vigneto/4,00	1.340,00 €
153	2165	Vigneto/4,00	8.660,00 €
158	786	Bosco Misto/0,5	393,00 €
161	650	Vigneto/4,00	2.600,00 €
160	845	Vigneto/4,00	3.380,00 €
326	409	Vigneto/4,00	1.636,00 €
152	3680	Vigneto/4,00	14.720,00 €
788	12	Bosco Misto/0,5	6,00 €
789	18	Seminativo/2,00	36,00 €
<b>TOTALE</b>			<b>90.252,50€</b>

## Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

**8.4. 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 13.537,88
--	-------------

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore del al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.714,63

**Arrotondato**

€ 77.000,00

**LOTTO 3**

Identificazione	Superficie mq	Qualità/Prezzo €/mq	Valore
201	3100	Vigneto/ 4,00	12.400,00 €
202	1840	Vigneto/ 4,00	7.360,00 €
64	374	Vigneto/ 4,00	1.496,00 €
66 A	2082	Seminativo/2,00	4.164,00 €
66 B	1388	Vigneto/4,00	5.552,00 €
65	1124	Seminativo/2,00	2.248,00 €
57	398	Seminativo/2,00	796,00 €
58 A	600	Seminativo/2,00	1.200,00 €
58 B	674	Vigneto/4,00	2.696,00 €
56	560	Vigneto/4,00	2.240,00 €
55 A	5705	Seminativo/2,00	11.410,00 €
55 B	6306	Vigneto/4,00	25.224,00 €
52	2592	Vigneto/4,00	10.368,00 €
53	684	Seminativo/2,00	1.368,00 €
51 A	1820	Seminativo/2,00	3.640,00 €
51 B	1517	Vigneto/4,00	6.068,00 €
50	3213	Vigneto/4,00	12.852,00 €

**Relazione di stima**

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

## Esecuzione forzata N. R.G.E 58/2024

49	502	Vigneto/4,00	2.008,00 €
127	11140	Vigneto/4,00	44.560,00 €
132	1810	Vigneto/4,00	7.240,00 €
405 A	500	Vigneto/4,00	2.000,00 €
405 B	118	Seminativo/2,00	236,00 €
406 1	1955	Vigneto/4,00	7.820,00 €
406 2	655	Incolto Produttivo/0,35	229,25 €
408 A	600	Seminativo/2,00	1.200,00 €
408 B	1997	Vigneto/4,00	7.988,00 €
407 A	700	Seminativo/2,00	1.400,00 €
407 B	57	Vigneto/4,00	228,00 €
409 A	1582	Seminativo/2,00	3.164,00 €
409 B	396	Vigneto/4,00	1.584,00 €
395	1147	Vigneto/4,00	4.588,00 €
131	1470	Vigneto/4,00	5.880,00 €
195	5276	Vigneto/4,00	21.104,00 €
196	3025	Vigneto/4,00	12.100,00 €
413	9870	Vigneto/4,00	39.480,00 €
414 A	400	Vigneto/4,00	1.600,00 €
414 B	228	Incolto Produttivo/0,35	72,96 €
803	905	Vigneto/4,00	289,60 €
54 A	1611	Seminativo/2,00	3.222,00 €
460	384	Incolto Produttivo/0,35	134,40 €
54 B	3021	Vigneto/4,00	12.084,00 €
32 A	3617	Seminativo/2,00	7.234,00 €
32 B	5023	Vigneto/4,00	20.092,00 €
126	1946	Vigneto/4,00	7.784,00 €

Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

<b>TOTALE</b>			<b>326.404,21€</b>
---------------	--	--	--------------------

**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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 48.960,63

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore del al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 277.443,58

**Arrotondato**

€ 277.000,00

**LOTTO 4**

Identificazione	Superficie mq	Qualità/Prezzo €/mq	Valore
451	2216	Vigneto/4,00	8.864,00 €
452	2462	Vigneto/4,00	9.848,00 €
278	4260	Vigneto/4,00	17.040,00 €
301	716	Incolto Produttivo/0,35	250,60 €
302	911	Vigneto/4,00	3.644,00 €
277	7473	Vigneto/4,00	29.892,00 €
275 1	400	Vigneto/4,00	1.600,00 €
275 2	240	Incolto Produttivo/0,35	84,00 €
681	106	Incolto Produttivo/0,35	37,10 €
<b>TOTALE</b>			<b>71.259,70 €</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima****Relazione di stima**

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 10.688,96
--	-------------

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore del al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 60.570,75

**Arrotondato**

€ 61.000,00

**LOTTO 5**

Identificazione	Superficie mq	Qualità/Prezzo €/mq	Valore
266	2290	Vigneto/4,00	9.160,00 €
267	2651	Vigneto/4,00	10.604,00 €
445	2885	Vigneto/4,00	11.540,00 €
446	3128	Vigneto/4,00	12.512,00 €
229	1971	Vigneto/4,00	7.884,00 €
230	1132	Vigneto/4,00	4.528,00 €
555	1133	Vigneto/4,00	4.532,00 €
482	3132	Vigneto/4,00	12.528,00 €
226	256	Bosco Misto/0,5	128,00 €
497	1999	Vigneto/4,00	7.996,00 €
232	1647	Vigneto/4,00	6.588,00 €
233	1846	Vigneto/4,00	7.384,00 €
234	929	Vigneto/4,00	3.716,00 €
235	1139	Vigneto/4,00	4.556,00 €
236	2697	Vigneto/4,00	10.788,00 €
228	1366	Vigneto/4,00	5.464,00 €
237	4205	Vigneto/4,00	16.820,00 €
483	733	Vigneto/4,00	2.932,00 €

**Relazione di stima**

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

## Esecuzione forzata N. R.G.E 58/2024

484	763	Vigneto/4,00	3.052,00 €
485	783	Vigneto/4,00	3.132,00 €
225	1939	Vigneto/4,00	7.756,00 €
219	1854	Vigneto/4,00	7.416,00 €
224	882	Vigneto/4,00	3.528,00 €
481	1945	Vigneto/4,00	7.780,00 €
662	1918	Vigneto/4,00	7.672,00 €
<b>TOTALE</b>			<b>179.996,00 €</b>

**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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 26,999,40
--	-------------

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore del al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 152.996,60

**Arrotondato**

€ 153.000,00

**TOTALE Prezzo base d'asta dell' intero**

LOTTO 1	€ 274.000,00
LOTTO 2	€ 77.000,00
LOTTO 3	€ 277.000,00
LOTTO 4	€ 61.000,00
LOTTO 5	€ 153.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 842.000,00</b>

**Relazione di stima**

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

## TERRENI E IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA

A seguito viene riportato l'elenco dei terreni e degli immobili riportati nel verbale di pignoramento immobili del 04/03/2024 repertorio n. 1211 e trascritto in data 19/03/2024 ai nn. 2063/1667

- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 380; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 2100; reddito dominicale 31,99 €; reddito agrario 17,35 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 381; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 1770; reddito dominicale 26,97 €; reddito agrario 14,63 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 383; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 731; reddito dominicale 9,25 €; reddito agrario 5,66 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 787; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 518; reddito dominicale 7,89 €; reddito agrario 4,28 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 788; qualità bosco misto; classe U; superficie mq 12; reddito dominicale 0,02 €; reddito agrario 0,01 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 789; qualità seminativo; classe 3; superficie mq 18; reddito dominicale 0,14 €; reddito agrario 0,08 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 406 porz. 1; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 1955; reddito dominicale 33,32 €; reddito agrario 17,16 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 406 porz. 2; qualità incolt. prod.; classe U; superficie mq 655; reddito dominicale 0,24 €; reddito agrario 0,14 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 407 porz AA; qualità seminativo; classe 1; superficie mq 700; reddito dominicale 7,77 €; reddito agrario 3,62 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 407 porz AB; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 57; reddito dominicale 0,72 €; reddito agrario 0,44 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 277; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 7473; reddito dominicale 94,56 €; reddito agrario 57,89 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 278; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 4260; reddito dominicale 53,90 €; reddito agrario 33,00 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 301; qualità incolt prod; classe U; superficie mq 716; reddito dominicale 0,26 €; reddito agrario 0,15 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 302; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 911; reddito dominicale 11,53 €; reddito agrario 7,06 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 352; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 2554; reddito dominicale 38,91 €; reddito agrario 21,10 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 408 porz AA; qualità seminativo; classe 1; superficie mq 600; reddito dominicale 6,66 €; reddito agrario 3,10 €

**Relazione di stima**

**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**

- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 408 porz AB; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 1997; reddito dominicale 34,04 €; reddito agrario 17,53 €
- Comune di Mornico Losanna: foglio 1; particella 409 porz AA; qualità seminativo; classe 1; superficie mq 1582; reddito dominicale 17,57 €; reddito agrario 8,17 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 409 porz AB; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 396; reddito dominicale 6,75 €; reddito agrario 3,48 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 413; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 9870; reddito dominicale 124,89 €; reddito agrario 76,46 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 414 porz AA; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 400; reddito dominicale 5,06 €; reddito agrario 3,10 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 414 porz AB; qualità incolt prod; classe U; superficie mq 228; reddito dominicale 0,08 €; reddito agrario 0,05 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 460; qualità incolt prod; classe U; superficie mq 384; reddito dominicale 0,14 €; reddito agrario 0,08 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 681; qualità incolt prod; classe U; superficie mq 106; reddito dominicale 0,04 €; reddito agrario 0,02 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 275 porz 1; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 400; reddito dominicale 6,82 €; reddito agrario 3,51 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 275 porz 2; qualità incolt prod; classe U; superficie mq 240; reddito dominicale 0,09 €; reddito agrario 0,05 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 232; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 1647; reddito dominicale 28,07 €; reddito agrario 14,46 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 233; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 1846; reddito dominicale 31,46 €; reddito agrario 16,21 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 234; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 929; reddito dominicale 15,83 €; reddito agrario 8,16 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 235; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 1139; reddito dominicale 19,41 €; reddito agrario 10,00 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 236; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 2697; reddito dominicale 45,97 €; reddito agrario 23,68 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 219; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 1854; reddito dominicale 31,60 €; reddito agrario 16,28 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 224; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 882; reddito dominicale 15,03 €; reddito agrario 7,74 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 225; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 1939; reddito dominicale 24,53 €; reddito agrario 15,02 €

**Relazione di stima**

**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**

- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 481; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 1945; reddito dominicale 33,15 €; reddito agrario 17,08 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 483; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 733; reddito dominicale 12,49 €; reddito agrario 6,44 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 497; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 1999; reddito dominicale 30,46 €; reddito agrario 16,52 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 803; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 905; reddito dominicale 11,45 €; reddito agrario 7,01 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 662; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 1918; reddito dominicale 32,69 €; reddito agrario 16,84 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 405 porz AA; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 500; reddito dominicale 6,33 €; reddito agrario 3,87 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 405 porz AB; qualità seminativo; classe 3; superficie mq 118; reddito dominicale 0,91 €; reddito agrario 0,52 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 452; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 2462; reddito dominicale 37,51 €; reddito agrario 20,34 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 451; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 2216; reddito dominicale 33,76 €; reddito agrario 18,31 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 237; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 4205; reddito dominicale 71,67 €; reddito agrario 36,92 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 266; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 2290; reddito dominicale 39,03 €; reddito agrario 20,11 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 226; qualità bosco misto; classe U; superficie mq 256; reddito dominicale 0,33 €; reddito agrario 0,09 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 228; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 1366; reddito dominicale 23,28 €; reddito agrario 11,99 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 229; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 1971; reddito dominicale 33,59 €; reddito agrario 17,30 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 230; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 1132; reddito dominicale 19,29 €; reddito agrario 9,94 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 446; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 3128; reddito dominicale 53,31 €; reddito agrario 27,46 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 482; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 3132; reddito dominicale 53,38 €; reddito agrario 27,50 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 484; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 763; reddito dominicale 13,00 €; reddito agrario 6,70 €

**Relazione di stima**

**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**

- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 485; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 783; reddito dominicale 13,34 €; reddito agrario 6,87 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 555; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 1133; reddito dominicale 19,31 €; reddito agrario 9,95 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 267; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 2651; reddito dominicale 45,18 €; reddito agrario 23,28 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 445; qualità vigneto; classe 1; superficie mq 2885; reddito dominicale 49,17 €; reddito agrario 25,33 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 391; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 568; reddito dominicale 8,65 €; reddito agrario 4,69 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 392; qualità bosco misto; classe U; superficie mq 131; reddito dominicale 0,17 €; reddito agrario 0,05 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 388; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 1300; reddito dominicale 19,81 €; reddito agrario 10,74 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 389; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 608; reddito dominicale 7,69 €; reddito agrario 4,71 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 390; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 363; reddito dominicale 4,59 €; reddito agrario 2,81 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 395; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 1147; reddito dominicale 14,51 €; reddito agrario 8,89 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 350; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 933; reddito dominicale 11,81 €; reddito agrario 7,23 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 351; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 1978; reddito dominicale 30,14 €; reddito agrario 16,34 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 384; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 674; reddito dominicale 10,27 €; reddito agrario 5,57 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 385; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 257; reddito dominicale 3,25 €; reddito agrario 1,99 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 386; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 335; reddito dominicale 5,10 €; reddito agrario 2,77 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 131; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 1470; reddito dominicale 17,84 €; reddito agrario 11,01 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 195; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 5276; reddito dominicale 77,66 €; reddito agrario 42,23 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 196; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 3025; reddito dominicale 44,53 €; reddito agrario 24,22 €

**Relazione di stima****Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**

- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 201; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 3100; reddito dominicale 45,63 €; reddito agrario 24,82 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 202; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 1840; reddito dominicale 27,08 €; reddito agrario 14,73 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 51 porz AA; qualità seminativo; classe 3; superficie mq 1820; reddito dominicale 14,10 €; reddito agrario 8,46 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 51 porz AB; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 1517; reddito dominicale 22,33 €; reddito agrario 12,14 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 52; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 2592; reddito dominicale 38,15 €; reddito agrario 20,75 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 196; qualità seminativo; classe 3; superficie mq 684; reddito dominicale 5,30 €; reddito agrario 3,18 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 53; qualità seminativo; classe 3; superficie mq 684; reddito dominicale 5,30 €; reddito agrario 3,18€
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 54 porz AA; qualità seminativo; classe 3; superficie mq 1611; reddito dominicale 12,48 €; reddito agrario 7,49 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 54 porz AB; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 3021; reddito dominicale 44,47 €; reddito agrario 24,18 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 55 porz AA; qualità seminativo; classe 3; superficie mq 5705; reddito dominicale 44,20 €; reddito agrario 26,52 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 55 porz AB; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 6306; reddito dominicale 76,53 €; reddito agrario 47,22 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 56; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 560; reddito dominicale 6,80 €; reddito agrario 4,19 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 57; qualità seminativo; classe 3; superficie mq 398; reddito dominicale 3,08 €; reddito agrario 1,85 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 58 porz AA; qualità seminativo; classe 3; superficie mq 600; reddito dominicale 4,65 €; reddito agrario 2,79 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 58 porz AB; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 674; reddito dominicale 8,18 €; reddito agrario 5,05 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 64; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 374; reddito dominicale 5,50 €; reddito agrario 2,99 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 65; qualità seminativo; classe 3; superficie mq 1124; reddito dominicale 8,71 €; reddito agrario 5,22 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 66 porz AA; qualità seminativo; classe 3; superficie mq 2082; reddito dominicale 16,13 €; reddito agrario 9,68 €

**Relazione di stima**

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 66 porz AB; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 1388; reddito dominicale 20,43 €; reddito agrario 11,11 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 126; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 1964; reddito dominicale 28,91 €; reddito agrario 15,72 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 127; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 11140; reddito dominicale 135,20 €; reddito agrario 83,42 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 132; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 1810; reddito dominicale 21,97 €; reddito agrario 13,55 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 49; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 502; reddito dominicale 6,09 €; reddito agrario 3,76 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 50; qualità vigneto; classe 3; superficie mq 3213; reddito dominicale 39,00 €; reddito agrario 24,06 €
- Comune di Torricella Verzate: foglio 5; particella 152; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 3680; reddito dominicale 59,87 €; reddito agrario 31,36 €
- Comune di Torricella Verzate: foglio 5; particella 153; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 2165; reddito dominicale 35,22 €; reddito agrario 18,45 €
- Comune di Torricella Verzate: foglio 5; particella 326; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 409; reddito dominicale 6,65 €; reddito agrario 3,49 €
- Comune di Torricella Verzate: foglio 5; particella 161; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 650; reddito dominicale 10,57 €; reddito agrario 5,54 €
- Comune di Torricella Verzate: foglio 5; particella 160; qualità vigneto; classe 2; superficie mq 845; reddito dominicale 13,75 €; reddito agrario 7,20 €
- Comune di Torricella Verzate: foglio 5; particella 158; qualità bosco misto; classe U; superficie mq 786; reddito dominicale 1,01 €; reddito agrario 0,28 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 32 porz AA; qualità seminativo; classe 3; superficie mq 3617; reddito dominicale 28,02 €; reddito agrario 16,81 €
- Comune di Oliva Gessi: foglio 1; particella 32 porz AB; qualità Vigneto; classe 3; superficie mq 5023; reddito dominicale 60,96 €; reddito agrario 37,62 €
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 1067; qualità ente urbano; superficie mq 2520
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 811; qualità area rurale; superficie mq 10
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 370; qualità area rurale; superficie mq 118
- Comune di Mornico Losana: foglio 1; particella 378; qualità incolto produttivo; classe U; superficie mq 158

---

**Relazione di stima****Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**

**ATTUALI E PPRECEDENTI PROPIETARI**

A. Mornico Losana Foglio 1 Particelle 380, 381, 383, 787, 788, 789, 406, 407, 277, 278, 301, 302, 352, 408, 409, 413, 414, 460, 681, 275, 803.

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 19/07/2006 ad oggi in forza di Atto di donazione a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 19/07/2006 con rep. n. 13547/6412, e contro OMISSIS trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 04/08/2006 ai nn. 7600/5183.

OMISSIS proprietario dei terreni per titoli anteriori al ventennio sino al 19/07/2006 in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 19/07/2006 con rep. n. 13547/6412, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 04/08/2006 ai nn. 7600/5183.

B. Mornico Losana Foglio 1 Particelle 232, 233, 234, 235, 236.

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 25/06/2009 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 25/06/2009 con rep. n. 117996/9583, e contro OMISSIS trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 14/07/2009 ai nn. 5346/3862.

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 30/06/2005 al 25/06/2009 in forza di Atto di donazione a firma del Notaio Trabace Gianbattista sede di Milano del 30/06/2005 con rep. n. 40460/4839, e contro OMISSIS trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 08/07/2005 ai nn. 6280/4063.

OMISSIS proprietaria dei terreni per titoli anteriori al ventennio sino al 30/06/2005 in forza di Atto di donazione a firma del Notaio Trabace Gianbattista sede di Milano del 30/06/2005 con rep. n.40460/4839, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 08/07/2005 ai nn. 6280/4063.

C. Mornico Losana Foglio 1 Particelle 219, 224, 225, 481, 483, 497, 662

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 30/07/2009 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 30/07/2009 con rep. n. 18172/9711, e contro OMISSIS trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 31/07/2009 ai nn. 5880/4212.

OMISSIS proprietari dei terreni dal 27/03/2006 al 30/07/2009 in forza di morte di OMISSIS avvenuta il 27/03/2006 in forza di Denuncia del 28/06/2006 n. 21/682, trascritta l'accettazione tacita di eredità presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 31/07/2009 ai nn. 5881/4213.

OMISSIS proprietaria dei terreni per titoli anteriori al ventennio sino al 30/07/2009 in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Canizzaro Vincenzo sede di Casteggio del 30/07/2009 con rep. n. 13547/6412, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 31/07/2009 ai nn. 5880/4212.

**Relazione di stima**

**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**

OMISSIS proprietario dei terreni per titoli anteriori al ventennio sino al decesso in data in forza di Denuncia del 28/06/2006 n. 21/682, trascritta l'accettazione tacita di eredità presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 31/07/2009 ai nn. 5881/4213.

**D. Mornico Losana Foglio 1 Particelle 1067 (NCEU), 811, 378**

A favore di OMISSIS per  $\frac{1}{2}$  ciascuno dell'intera quota dei terreni dal 19/07/2006 ad oggi in forza di Atto di donazione a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 19/07/2006 con rep. n. 13547/6412, e contro OMISSIS trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 04/08/2006 ai nn. 7601/5184.

OMISSIS proprietario dei terreni per titoli anteriori al ventennio sino al 19/07/2006 in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 19/07/2006 con rep. n. 13547/6412, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 04/08/2006 ai nn. 7601/5184.

**E. Mornico Losana Foglio 1 Particelle 405, 452, 451; Olivia Gessi Foglio 1 Particelle 131, 195, 196, 201, 202**

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 17/06/2002 ad oggi in forza di Atto di donazione a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 17/06/2002 con rep. n. 96345, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 03/07/2002 ai nn. 4916/3764.

**F. Mornico Losana Foglio 1 Particella 237.**

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 25/06/2009 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 25/06/2009 con rep. n. 17996/9583, e contro OMISSIS trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 14/07/2009 ai nn. 5347/3863.

OMISSIS per titoli anteriori al ventennio sino al 25/06/2009 in forza di Atto di compravendita del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 25/06/2009 con rep. n. 17996/9583, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 14/07/2009 ai nn. 5347/3863.

**G. Mornico Losana Foglio 1 Particella 266.**

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 30/07/2009 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 30/07/2009 con rep. n. 18172/9711, e contro OMISSIS trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 31/07/2009 ai nn. 5877/4209.

---

**Relazione di stima**

**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**

OMISSIS per titoli anteriori al ventennio sino al 30/06/2009 in forza di Atto di compravendita del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 25/07/2009 con rep. n. 18172/9711, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 21/07/2009 ai nn. 5877/4209.

**H. Mornico Losana Foglio 1 Particelle 226, 228, 229, 230, 446, 482, 484, 485, 555.**

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 30/07/2009 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 30/07/2009 con rep. n. 18172/9711, e contro OMISSIS trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 31/07/2009 ai nn. 5878/4210.

OMISSIS proprietario di parte dei beni dal 11/07/2005 al 30/07/2009 in forza di Atto di compravendita del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 11/07/2005 con rep. n. 11818/5336, e contro OMISSIS trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 15/07/2005 ai nn. 6558/4239.

OMISSIS proprietario di parte dei terreni per titoli anteriori al ventennio sino al 30/07/2009 in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 30/07/2009 con rep. n. 18172/9711, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 31/07/2009 ai nn. 5878/4210.

OMISSIS proprietari per 1/3 ciascuno per titoli anteriori al ventennio sino al 11/07/2005 in forza di Atto di compravendita del Notaio Carlo Cavagna di Voghera con rep. n. 11818/5336, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 15/07/2005 ai nn. 6558/4239.

**I. Mornico Losana Foglio 1 Particelle 267, 445**

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 30/07/2009 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 30/07/2009 con rep. n. 18172/9711, e contro OMISSIS, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 31/07/2009 ai nn. 5879/4211.

OMISSIS proprietari dei terreni dal 27/03/2006 al 30/07/2009 in forza di morte di OMISSIS avvenuta il in forza di Denuncia del 28/06/2006 n. 21/682, trascritta l'accettazione tacita di eredità presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 31/07/2009 ai nn. 5881/4213.

OMISSIS proprietaria dei terreni per titoli anteriori al ventennio sino al 30/07/2009 in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Canizzaro Vincenzo sede di Casteggio del 30/07/2009 con rep. n. 13547/6412, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 31/07/2009 ai nn. 5880/4212.

OMISSIS proprietario dei terreni per titoli anteriori al ventennio sino al decesso in data in forza di Denuncia del 28/06/2006 n. 21/682, trascritta l'accettazione tacita di eredità presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 31/07/2009 ai nn. 5881/4213.

---

**Relazione di stima**

**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**

**J. Mornico Losana Foglio 1 Particelle 391, 392**

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 11/09/2000 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Girolamo Accolla sede di Casteggio del 11/09/2000 con rep. n. 160647, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 30/09/2000 ai nn. 6928/5218.

**K. Mornico Losana Foglio 1 Particelle 388, 389, 390, 395**

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 20/02/2001 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Girolamo Accolla sede di Casteggio del 20/02/2001 con rep. n. 169768, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 10/03/2001 ai nn. 1661/1167.

**L. Mornico Losana Foglio 1 Particelle 350, 351, 384, 385, 386**

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 30/05/1998 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Girolamo Accolla sede di Casteggio del 30/05/1998 con rep. n. 125058, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 18/06/1998 ai nn. 3692/2824.

**M. Oliva Gessi Foglio 1 Particelle 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 64, 65, 66**

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 19/07/2006 ad oggi in forza di Atto di donazione a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 19/07/2006 con rep. n. 13547/6412, e contro OMISSIS trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 04/08/2006 ai nn. 7598/5181.

OMISSIS proprietario dei terreni per titoli anteriori al ventennio sino al 19/07/2006 in forza di Atto di donazione a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 19/07/2006 con rep. n. 13547/6412, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 04/08/2006 ai nn. 7598/5181.

**N. Oliva Gessi Foglio 1 Particella 126**

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 19/07/2006 ad oggi in forza di Atto di donazione a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 19/07/2006 con rep. n. 13547/6412, e contro OMISSIS trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 04/08/2006 ai nn. 7599/5182.

OMISSIS proprietari dei terreni per titoli anteriori al ventennio sino al 19/07/2006 in forza di Atto di donazione a firma del Notaio Carlo Cavagna sede di Voghera del 19/07/2006 con rep. n. 13547/6412,

---

**Relazione di stima**

**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**

trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 04/08/2006 ai nn. 7599/5182.

**O. Oliva Gessi Foglio 1 Particelle 127, 132, 49, 50, 32**

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 17/05/1997 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Girolamo Accolla sede di Casteggio del 17/05/1997 con rep. n. 114833, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 31/05/1997 ai nn. 3600/2880.

**P. Torricella Verzate Foglio 5 Particella 158**

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 30/05/1998 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Girolamo Accolla sede di Casteggio del 30/05/1998 con rep. n. 125058, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 18/06/1998 ai nn. 3693/2825.

**Q. Torricella Verzate Foglio 5 Particelle 152, 153, 326**

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 30/05/1998 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Girolamo Accolla sede di Casteggio del 30/05/1998 con rep. n. 125058, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 18/06/1998 ai nn. 3694/2826.

**R. Torricella Verzate Foglio 5 Particelle 160, 161**

A favore di OMISSIS per l'intera quota dei terreni dal 30/05/1998 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Girolamo Accolla sede di Casteggio del 30/05/1998 con rep. n. 125058, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio di Voghera in data 18/06/1998 ai nn. 3695/2827.

---

**Relazione di stima**

**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento. Deposita telematicamente la presente relazione e deposita presso la cancelleria una chiavetta USB contenente i filmati effettuati durante i sopralluoghi.

Pavia li 22/09/2024

ALLEGATI :

- 1- Relazione fotografica
- 2- Visure storiche catasto
- 3- Estratti di mappa lotti evidenziati
- 4- Documenti comunali
- 5- Ispezione ipotecaria
- 6- Atti notarili
- 7- VAM PV 2023
- 8- OMI
- 9- Scheda catastale
- 10- Contratti d' affitto
- 11- Perizia Annerita



Relazione di stima

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

OMISSIS

OMISSIS

N. Gen. Rep. 58/2024

Giudice: **Dott.essa Francesca Paola Claris Appiani**  
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

**RAPPORTO DI STIMA**  
**LOTTO 1**

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pavia al N. 682

iscritto all'Albo Nazionale dei C.T.U. al n.191

C.F. BTTMRC70D16B885G

con recapito professionale in Pavia (PV) c/o Labora via Luigi Porta, 14

cellulare:347.700.60.56

e-mail: arch.butta@gmail.com

PEC: marco.butta@archiworldpec.it

**LOTTO 1**

Tecnico incaricato: **Arch. Marco Butta**

**Beni in Mornico Losana (PV) Frazione Casa Ferrari, 4  
LOTTO 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Unità immobiliare sito in Mornico Losanna frazione casa Ferrari, 4 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per ½ dell' intera quota ciascuno. Unità immobiliare composta da due piani fuori terra. Il PT è occupato principalmente dalla cantina vinicola mentre il P1 ospita gli uffici  
Identificato in catasto fabbricati:
- Comune di Mornico Losana : foglio 1; mappale 1067; categoria D/10; classe 3; Consistenza vani 4; rendita catastale: 2.840,04 €; posto al piano PT -1.

- B.** Area rurale sita in Mornico Losanna frazione casa Ferrari, 4 di proprietà dei OMISSIS per ½ dell' intera quota ciascuno. Area sita all' ingresso della Cantina vinicola.

Identificato in catasto terreni:

- Comune di Mornico Losanna: foglio 1; particella 811; qualità area rurale; sup. 10 mq

- C.** Area sita in Mornico Losanna frazione casa Ferrari, 4 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS per ½ dell' intera quota ciascuno. Area sita ai margini della strada.  
Identificato in catasto terreni:

- Comune di Mornico Losanna: foglio 1; particella 378; qualità incolto produttivo; sup. 158 mq

Sopralluogo effettuato in data 06/08/2024, 14/08/2024 e 09/09/2024

**2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:**

Caratteristiche zona: Area a vocazione agricola, sita in una frazione a pochi chilometri dal centro amministrativo.

Servizi della zona: I principali servizi quali biblioteca, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi e verde attrezzato sono presenti nel vicino Comune amministrativo.

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Mornico Losana è un paese della provincia di Pavia. Si trova sulle colline dell'Oltrepò Pavese, nella valle del torrente Verzate; dal colle su cui si allunga il paese, sovrastato da un castello, si domina la sottostante Pianura Padana. La collina, sulla quale è situata Mornico Losana fa da divisorio tra la valle del torrente Verzate e la Val Sorda. Risulta collegato con Stradella e Casteggio

**LOTTO 1**

**Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta**

da linee di bus extraurbane. Le principali attività produttive sono legate al settore primario e terziario.

### 3. STATO DI POSSESSO:

I OMISSIS per ½ dell'intera quota ciascuno

L'immobile risulta Libero (occupato di fatto dall'attuale proprietario. Non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura della procedura esecutiva).

NOTE:

Alcune terreni/immobili risultano occupati con regolare contratto di affitto in fase di acquisizione

### 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 e provv. d'assegnazione casa coniugale: *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. Iscrizioni:

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (terzo datore di ipoteca), a seguito di atto notarile del Notaio Maurizio DeBlasi di Voghera del 20/07/2010 rep. n. 62389/24316, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 26/07/2010 ai nn. 5774 /1198.

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (terzo datore di ipoteca), a seguito di atto notarile del Notaio Maurizio DeBlasi di Voghera del 12/04/2011 rep. n. 63557/25271, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 19/04/2011 ai nn. 2902/503.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 3450 del 20/04/2016, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 10/05/2016 ai nn. 2901/2190 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

**Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 8390 del 27/10/2017, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 09/11/2017 ai nn. 7667/5405 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

LOTTO 1

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

**Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 2066 del 31/03/2022, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 12/05/2022 ai nn. 3681/2778 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

**Pignoramento** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio 1211 del 04/03/2024, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data 19/03/2024 ai nn. 2063 /1667 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuno

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Si sono riscontrate difformità urbanistiche per la costruzione di volumi, tettoie esterne e distribuzione di parte interne.

Si precisa che eventuali autorizzazioni o dinieghi da parte degli enti preposti per sanare le difformità riscontrate sono subordinati alla presentazione di un progetto di fattibilità.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Si sono riscontrate difformità catastali per la costruzione di volumi, tettoie esterne e distribuzione di parte interne.

4.4. **Note:**

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

5.1 *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:*

Previste per la gestione 2024

Edificio

€ 3.500,00 circa

5.2 *Spese condominiali scadute ed insolute e dichiarate alla data della perizia:*

Note:

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

Si fa riferimento alla premessa alla lettera: D

6.2 **Precedenti proprietari:**

Si fa riferimento alla premessa alla lettera: D

LOTTO 1

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Le unità in oggetto sono state modificate precedentemente al 01/09/1967 e successivamente modificati con:

- Concessione edilizia del 30/12/1978 n. 31/79
- Concessione edilizia n. 24/85
- Concessione edilizia n. 22/87
- Concessione edilizia del 09/11/1990 n. 34/90
- Permesso di agibilità riferita alla precedente concessione edilizia del 20/05/1992
- Concessione edilizia del 25/07/2002 n. 01/02 prot n. 1322
- DIA in variante alla precedente concessione edilizia de 30/05/2005 prot.n. 1667
- Concessione edilizia del 20/03/2003 n. 03/03 prot.n. 806
- Permesso di costruire in sanatoria del 19/05/2010 n. 02/2010 prot. n. 1222
- Autorizzazioni – Dichiarazioni Legge 47/85  
Comune Mornico Losana prot.n. 593 del 30/04/86 numero progressivo 0343104103 con n  
Concessione in sanatoria
- Autorizzazioni – Dichiarazioni Legge 47/85  
Comune Mornico Losana prot.n. 594 del 30/04/86 numero progressivo 0343104107 con  
Concessione in sanatoria

**Descrizione unità immobiliare**

Immobile costruito ed ampliato in fasi successive. Il corpo principale è un edificio di antica costruzione realizzato prevalentemente con pareti portanti in mattoni e solai in putrelle e tavelle. Successivamente si sono edificati, a completamento dell' edificio principale, dei capannoni e delle tettoie con elementi prefabbricati in C.A. In generale la copertura è a falde.

La cantina vinicola è disposta su due piani fuori terra ed uniti tra loro da scale a rampe rettilinee interne. Il pianoterra è adibito a locali per la lavorazione del vino, sono presenti depositi per damigiane e bottiglie, cantina vasi vinari, aree di pigiatura ed aree di stoccaggio. Le finiture sono in discreto stato manutentivo. I pavimenti sono di varie tipologia e pose, le pareti sono genericamente intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti prefabbricate. L' altezza interna varia a secondo del periodo e della tipologia di costruzione. Al piano terra è presente un locale accessorio utilizzato come area dedicata ad accogliere eventuali visitatori e come ingresso agli uffici siti al P1.

Il piano primo è adibito ad uffici, è presente un ingresso, un corridoio distributivo su cui si affacciano due uffici ed una sala riunioni. Al piano è presente un locale di ampie dimensioni, si accede ad esso attraversando la sala riunioni. Le pareti sono genericamente tinteggiate ed intonacate con altezza interna di 2,70 m circa. I pavimenti sono uniformi sia per tipologia di piastrellatura che di posa. E' presente l' impianto elettrico, il riscaldamento è garantito da stufette elettriche oppure a legna. Si precisa che il locale dopo la sala riunioni è al rustico, non è presente il pavimento, le pareti sono solo intonacate ed il tetto risulta a vista, si segnala la presenza del camino.

Nel compendio immobiliare è presente un unico bagno sito al piano terra. E' composto da bagno ed antibagno. Nel bagno è presente un lavandino ed un wc e nell' antibagno un secondo lavandino. Le pareti sono rivestite di piastrelle ceramiche con motivo a mosaico ed il pavimento è in gres. L' acqua calda è garantita dalla presenza di uno scaldabagno elettrico.

**LOTTO 1**

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria quali la tinteggiatura delle pareti e inoltre sono necessari interventi di manutenzione straordinaria, si sono riscontrate numerosi segni di umidità, principalmente al piano terra.

Annesso all'unità immobiliare un ampio cortile disposto su due lati utilizzato principalmente per il carico e scarico delle merci.

Piano	Destinazione	Sup. netta (mq.)	Esposizione	Condizioni
PT	Cantina vasi vinari 1	180,00	Nord	Discrete
PT	Cantina vasi vinari 2	109,00	Est	Discrete
PT	Cantina vasi vinari 3	70,00	Interna	Discrete
PT	Deposito damigiane e bottiglie	81,00	Interno	Discrete
PT	Loc. Imbottigliamento e deposito	77,00	Sud	Discrete
PT	Deposito 2 e 3	77,00	Sud	Discrete
PT	Bagno	23,00	Sud	Buone
PT	Locale pigiatrice	51,00	Est	Discrete
PT	Locale accessorio	37,00	Sud	Buone
P1	Sala	72,00	Sud	Non finita
P1	Ufficio 1	41,00	Sud	Discrete
P1	Ufficio 2	26,00	Sud	Discrete
P1	Ufficio 3	18,00	Sud	Discrete
P1	Disimpegno	16,00	interno	Discrete
PT-1	Scale	27,00	interno	Discrete

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm.
Cantina vinicola	776,00	1	776,00
Uffici	251,00	1	251,00

**LOTTO 1**

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Accessorio PT	43,00	0,5	21,50
Cortile	2.004,00	0,02	40,08
<b>Totale sup commerciale</b>			<b>1088,58</b>
Aree esterne al cortile	168,00	1	168,00
<b>Totale sup commerciale</b>			<b>168,00</b>

**Nota-** non sono state calcolate le superfici della aree e degli edifici non conformi ai parametri urbanistici e catastali.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a falde, condizioni: non verificabile

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Porta Ingresso*

Porta in legno con serratura a doppi a mappa, condizioni buone

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno: condizioni: discrete

*Infissi interni:*

protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: discrete

*Pareti esterne:*

tamburato cieco: condizione discrete

*Pareti interne:*

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento e cappotto, condizioni: buone

*Pavim. Interna:*

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di gesso e

*Pavim. Bagno:*

successivamente tinteggiato, condizioni: sufficienti

*Rivestimento bagno:*

ubicazione: piano primo ;materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete

### NOTE:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il sistema di stima utilizzato è quello sintetico/comparato. Nella la valutazione degli immobili in oggetto vengono considerati: la consistenza, la destinazione d' uso, le caratteristiche e le finiture, lo stato d' uso, la manutenzione e conservazione, l' epoca di costruzione e l' esistenza nella zona di servizi primari e secondari.

Si considera in oltre la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona ed il prezzo di compravendita.

### 8.2. Fonti di informazione

#### LOTTO 1

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Mornico Losana, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, principali agenzie immobiliari presenti sul territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi				
ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Cantina vinicola, cortile	1088,58	€ 300,00	€ 326.574,00
	Aree esterne	168,00	€ 0.35	€ 58,80
	<b>Totale</b>			<b>€ 326.629,30</b>

8.4. 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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 48.994,40
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, si precisa che le spese esposte sono indicative e riferite solamente per l' eventuale progetto di fattibilità da presentare in Comune. Eventuali autorizzazioni o dinieghi da parte degli enti preposti per sanare le difformità riscontrate sono subordinati alla presentazione di tale progetto.	€ 2.500,00
Sanzioni ed oneri comunali, subordinate ad un eventuale progetto di fattibilità	Da quantificare
<b>Note:</b> si precisa che le spese esposte di regolarizzazione urbanistica sono indicative e riferite solamente per l' eventuale progetto di fattibilità da presentare in Comune. Eventuali autorizzazioni o dinieghi da parte degli enti preposti per sanare le difformità riscontrate sono subordinati alla presentazione di tale progetto.	

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 273.634,91

Arrotondato

€ 274.000,00

#### LOTTO 1

Tecnico incaricato: Arch. Marco Butta