

TRIBUNALE DI PAVIA

COPIA PRIVACY

LOTTE: 9 - 10 - 11- 12 - 13 - 14

Procedure Esecutive

N° 182/2024 - N° 266/2024 – N° 54/2025

XXXXXXXX

Avv. Domenico Pellicanò

XXXXXX

Avv. Francesco Frigerio

XXXXXXXXXXXX

Avv. Simona Sgarbi

contro

XXXXXXXX

Avv. Michela Verdecchia

G.E. dott.ssa Cunati Maria Elena

IL C.T.U.

geom. Lino Fiori -

Via Roma 18. 27047 Santa Maria della Versa PV

tel. / fax . 0385.79606

E-mail : studiotecnicofiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it

INDICE

LOTTO	IMMOBILE - ubicazione	BASE D'ASTA	.Pagina
9	TERRENO IN STRADELLA Viale della Libertà - mappa.e 1334	€ 51.000,00	2
10	Box Magazzino in Stradella-Vicolo Rovati	€ 28.300,00	11
11	Terreno agricolo in Montescano	€ 6.250,00	18
12	Terreno agricolo in Montescano	€ 7.900,00	26
13	Vigneto in Montescano	€ 76.300,00	34
14	Cabina ENEL	€ - - -	41

LOTTO N. 9- TERRENO IN STRADELLA con Fabbricato in costruzione
Viale della Libertà



1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO UNICO -

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

Intera quota di piena proprietà di un lotto di terreno edificabile con sovrastante traccia di fabbricato in corso di costruzione ubicato presso il quadrante ovest della città di Stradella, nelle immediate vicinanze di viale Libertà, a circa 400 m dal centro storico con quota di ½ di area destinata a passaggio comune.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

- XXX

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera a tutto il

08/05/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 08.05.2024 – Registro Particolare 339 Registro Generale 3402, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 3823/2023, per un importo complessivo di € 1.093.548,74, a favore di XXXX L'ipoteca colpisce immobili siti in Canneto Pavese, Montescano e Stradella.
- Trascrizione di ordinanza di sequestro conservativo in data 07/08/2024 ai nn. 6437/5095 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Pavia repertorio n.1589/2024, a favore di XXXXXX

Il sequestro colpisce anche altri immobili.

Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 07.05.2025 – Registro Particolare 454 Registro Generale 3497, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 1947/2024, per un importo complessivo di € 20.000,00 a favore di XXXXX

. L'ipoteca colpisce immobili siti in Montescano e Stradella.

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

In seguito alla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate in data 10.04.2025 non risultano contratti di locazione registrati in nome dell'esecutato.

Il terreno, mappale 1334 (ex 1205), con progetto di immobile da costruire, è stato oggetto di un contratto preliminare di compravendita stipulato dal notaio Giorgio Beluffi in data 28.06.2021, rep. 8176/6140 registrato a Stradella in data 08.07.2021 al n° 12769 serie 1T e trascritto in data 08.07.2021 ai nn. 4296/5558.

In data 08/01/2024 è stato stipulato dal notaio Beluffi atto di scioglimento per mutuo dissenso rep. 10285/7762 registrato a Stradella il 19/01/2024 al n° 659 serie 1T.

L'immobile si considera libero.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene € 60.000,00

Adeguamento al valore con riduzione del 15% - € 9.000,00

Valore a base d'asta arrotondato € 51.000,00

2. DATI CATASTALI

Il bene è censito al catasto fabbricati del Comune di Stradella al:

Foglio 18 mappale 1334 Categoria F/3.

al N.C.T. il mappale 1334 risulta Ente Urbano di mq 557

e quota di ½ di piena proprietà del

Foglio 18 mapp. 1333 Cat. F/1 consistenza 850 mq.

La particelle sono intestate a :

XXXXXX

2.1 CONFINI

Confini del mappale 1334: a nord mapp. 1324, est mapp. 1333, sud mapp. 1330, ovest mappale 1550.

Confini mapp. 1333: nord viale Libertà, est. mappali 1204-1203-1202, sud mapp. 1330, ovest mappali 1334, 1324, 1312.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali indicati nell'istanza di vendita individuano

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 22/05/2025, posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

I mappali si trovano all'interno del quadrante ovest della città di Stradella, a circa 400 m dal centro storico, in un contesto prettamente residenziale ai piedi della collina.

3.2 Caratteristiche dei beni.

Trattasi di lotto di terreno edificabile (mapp.1334), avente superficie catastale di mq 557, sul quale insiste una traccia di muratura perimetrale riguardante il progetto di realizzazione di unità immobiliare (villetta residenziale). La pratica edilizia è scaduta.



Si accede al lotto tramite il mappale 1333, di fatto, un' area destinata a strada con sottoservizi e parcheggio secondo il progetto di edilizia

convenzionato che consente l'accesso anche al lotto 1324, nonché a quelli adiacenti.

L'area attualmente incolta è delimitata da una recinzione provvisoria di cantiere.

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

La piena proprietà dei beni è pervenuta a XXXXX per atto di compravendita a rogito Notaio Marco Boiocchi in data 08.10.2011 rep. 26.714 racc. 7.964 e trascritto a Voghera il 20.10.2011 al n. 5342/7505, da XXXXXX

-Alla predetta XXXXX i beni sono pervenuti per successione testamentaria di XXXX, denuncia registrata a Milano al n. 2645/72 e per atto di stralcio divisionale e compravendita notaio Boiocchi in data 29.06.2011 rep. 26272/7688, trascritto in data 25.07.2011 ai nn. 5704-5-6-7/4018-19-20-21.

I mappali in oggetto derivano dalla variazione del foglio 18 part. 1324 sub.1, a sua volta derivati dalla particella 1312 sub. 1 e 4.

La particella 1312 deriva dalla particella 1262 a sua volta derivata dalla particella 251.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **nessuna**

- atti di asservimento urbanistici, **nussuno**

- altre limitazioni : **nessuna**

Con il sopraccitato atto di provenienza è stata costituita a favore della parte venditrice e altre proprietà future attigue una servitù di passaggio pedonale e carraio (costruzione della strada) con il diritto per i fondi dominanti di interrare tubazioni per qualsiasi rete tecnologica e fognatura.

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

- Il lotto è stato oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato pratica 41/2011; in data 11.10.2011 prot. 13489 Comune di Stradella è stato richiesto permesso di costruire avente come oggetto la "realizzazione di unità residenziali, parcheggi e viabilità previa demolizione di fabbricato esistente".

Con Delibera di Giunta del Comune di Stradella, seduta del 19.12.2011, esecutiva il 07.01.2012, è stato dato assenso alla monetizzazione degli standard urbanistici.

- Con pratica n. 234/2012 è stata presentata variante al permesso di costruire n. 41/2011 per la realizzazione di unità residenziali, parcheggi e viabilità.

E' stato presentato progetto per la realizzazione di unità immobiliare residenziale – villa singola, con SCIA alternativa al Permesso di Costruire pratica 110/2021 del 20/05/2021 prot. 8048.

La pratica è decaduta.

8. - P.G.T. -

Maggior porzione dell'area su cui è insiste il fabbricato è individuata nel vigente PGT quale **“TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE – TCR3”**, e minor porzione in **“AMBITO A VERDE PRIVATO”**.

10 .VALORE E CONSISTENZA DEL BENE

Verificate le caratteristiche degli immobili ed effettuate le opportune comparazioni con lotti simili presenti sul mercato, si ritiene congruo attribuire al mappale 1334 nello stato di fatto in cui si trova, un valore a corpo di € 60.000,00, non si applicano detrazioni per l'eventuale asportazione delle porzioni di muratura, che limitano la futura costruzione al progetto di cui alla SCIA 110/2021.

Il mappale 1333 è, di fatto, privo di valore commerciale, essendo costituito da opere di urbanizzazione strada, parcheggio e servizi tecnologici, al servizio dei lotti circostanti.

10.1 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 9.000,00 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

$$\text{€ } 60.000,00 - 9.000,00 = \text{€ } 51.000,00$$

11. DIVISIBILITA'.

L'immobile non è divisibile deve formare un unico lotto.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

Piena proprietà di n. 1 lotto di terreno edificabile ubicato presso il quadrante ovest della città di Stradella, nelle immediate vicinanze di viale Libertà, a circa 400 m dal centro storico.

Trattasi della piena proprietà della quota di 1/1 del mappale 1334, avente superficie catastale di mq 557 e della quota di ½ di piena proprietà del mappale 1333 che di fatto è un' area destinata a strada con sottoservizi e parcheggio, secondo il progetto di edilizia convenzionata P.d.C 24/2011 che consente l'accesso al lotto 1334, nonché a quelli adiacenti.

Per la maggior porzione l'area è inserita nel "TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – TCR3", e minor porzione in "AMBITO A VERDE PRIVATO". Sul lotto insiste una traccia di muratura perimetrale riguardante il progetto di realizzazione di unità immobiliare (villetta residenziale). La pratica edilizia è decaduta.

Si accede al lotto da viale Libertà tramite il mappale 1333.

DATI CATASTALI :

Il bene è censito al catasto fabbricati del Comune di Stradella al:

Foglio 18 mappale 1334 Categoria F/3.

al N.C.T. il mappale 1334 risulta Ente Urbano di mq 557

le quota di ½ di piena proprietà della strada è censita al NCEU

Foglio 18 mapp. 1333 Cat. F/1 consistenza 850 mq.

Confini del mappale 1334: a nord mapp. 1324, est mapp. 1333, sud mapp. 1330, ovest mappale 1550.



Confini del mapp. 1333: nord viale Libertà, est. mappali 1204-1203-

1202, sud mapp. 1330, ovest mappali 1334, 1324, 1312.

Valore di stima € 60.000,00, **valore a base d'asta € 51.000,00.**



Box - magazzino in vicolo Rovati – Stradella



1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE -

1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -

In Stradella, vicolo Rovati snc, piena proprietà di locale al piano terra uso box doppio/magazzino, della superficie di mq 29.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

- XXXXX

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia a tutto il

08/05/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 14.07.2023 – Registro Particolare 530 Registro Generale 5811, Pubblico Ufficiale Tribunale di Lodi Repertorio 1107 del 28/06/2023, per un importo complessivo di € 140.000,00, a favore di XXXXX contro XXXX. L'ipoteca colpisce altri

immobili siti in Canneto Pavese, Montescano e Stradella.

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 08.05.2024 – Registro Particolare 339 Registro Generale 3402, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 3823/2023, per un importo complessivo di € 1.093.548,74, a favore di XXXXX L'ipoteca colpisce altri immobili siti in Canneto Pavese, Montescano e Stradella.

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di XXXXX notificato dal Tribunale di Pavia in data 24.07.2024 n.1589 e trascritto a Voghera in data 07.08.2024 ai n. 5095/6437 contro XXXXXX sino alla concorrenza della somma complessiva di euro 250.000,00.

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 07.05.2025 – Registro Particolare 454 Registro Generale 3497, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 1947/2024, per un importo complessivo di € 20.000,00 a favore di XXXX . L'ipoteca colpisce immobili siti in Montescano e Stradella.

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

In esito alla richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate in data 10.04.2025 non risultano contratti di locazione registrati in nome dell'esecutato. L' immobile si considera LIBERO, al momento del sopralluogo svolto in data 06.05.2025 all'interno del box era presente un' automobile incidentata.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene € 33.350,00

Adeguamento al valore con riduzione del 15% - € 5.002,50

Valore a base d'asta arrotondato

€ 28.300,00

2. DATI CATASTALI

Il bene è censito al N.C.E.U del Comune di Stradella al:

Foglio 17 mapp. 1175 Sub. 1 Cat. C/2 cl. 2 cons. 29 m² RC €. 76,38

Graffato a mappale 1176.

Il tutto è intestato a : XXXX

2.1 Confini :

In senso orario da nord: mappale 513, 1089, 1175 sub. 2 graffato al 1177 e mappale 688.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 02/05/2025 e 06/05/2025 posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il bene è collocato all'interno del tessuto urbano del comune di Stradella, in zona assolutamente centrale, nella zona retrostante gli edifici prospicienti la via principale corso XXVI Aprile, in contesto residenziale e commerciale di grande interesse.

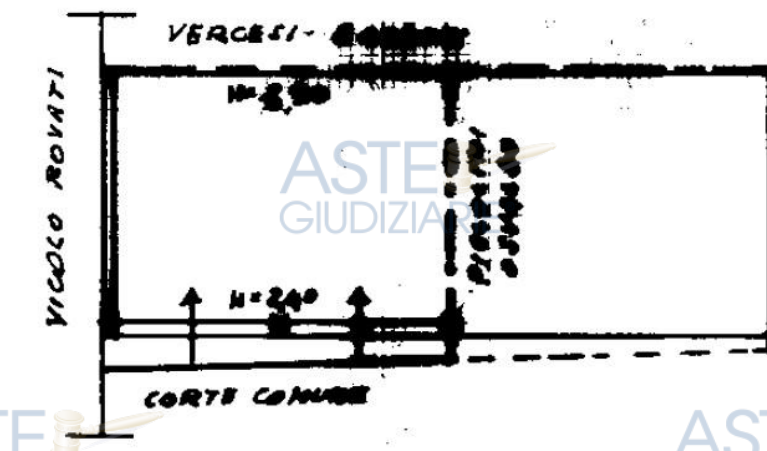
3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi della porzione di fabbricato composta da un box doppio, facente parte di un manufatto in muratura di complessivi 4 posti auto.



La costruzione presenta un discreto stato di conservazione, e buone caratteristiche costruttive, pareti in muratura e blocchi di cemento, intonaco al civile, solaio inclinato di copertura in latero-cemento.

Il manto di copertura è in coppi, i canali in rame in parte sono stati danneggiati e sono da sostituire, il pavimento è in cemento le basculanti sono in lamiera zincata. La superficie del box è di mq 29 l'altezza media è di m. 3,12, Il manufatto è sprovvisto d'impianti, l'area d'accesso circostante è in ghiaia.



4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

L'immobile in oggetto è pervenuto al XXXXX tramite atto di compravendita a rogito Notaio Franco Tonalini di Stradella in data 5 luglio 1983 rep. 21.155 racc. 9.902 e trascritto a Voghera il 28 luglio 1983 al n. 3572/4233 di formalità.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nussuno**
- atti di asservimento urbanistici: **nussuno**
- altre limitazioni : **nessuna**

6. Condominio e Spese condominiali:

I box non fanno parte dell'adiacente condominio, non vi sono spese condominiali.

7. REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche fatte presso il comune di Stradella non sono state reperite pratiche. Trattasi di una costruzione edificata in data antecedente il 1967

8. - P.G.T. -

L'area su cui è insistono i fabbricati è individuata nel vigente PGT quale

“TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE TCR1”.

9. IMPIANTI

Il manufatto non è provvisto di impianti.

10. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE

In merito alla stima, dopo aver verificato le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e l'ubicazione, acquisite le informazioni di mercato tramite la pubblicità di agenzie immobiliari nonché la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, si è individuato per il manufatto in questione un valore di mercato pari a € 1.150,00/mq.

Sulla scorta dei dati acquisiti si produce la seguente valutazione:

superficie commerciale mq 29 x € 1.150,00 = € 33.350,00

10.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 5.002,50 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il valore dell'immobile da porsi in vendita ammonta a:

€ 33.350,00 - € 5.002,50 = € 28.347,50 che si arrotonda in

€ 28.300,00 .

11. DIVISIBILITA'.

L'immobile non è divisibile deve formare un unico lotto.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Stradella, vicolo Rovati snc, piena proprietà locale al piano terra uso box doppio/magazzino, della superficie di mq 29.

Il bene è censito al N.C.E.U del Comune di Stradella al:

Foglio 17 mapp. 1175 Sub. 1 Cat. C/2 cl. 2 cons. 29 m² RC €. 76,38

Graffato a mappale 1176.

Confini in senso orario da nord: mappale 513, 1089, 1175 sub. 2 graffato al 1177 e mappale 688.

VALORE di stima €. 33.350,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO **€ 28.300,00**

LOTTO 11-**TERRENO AGRICOLO IN MONTESCANO****1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE -****1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

In Montescano, località Pianazza, piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo incolto della superficie catastale di mq 2023 e quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà di un'area di mq 510 destinata a strada.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

XXXXX

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia a tutto il 08/05/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 14.07.2023 – Registro Particolare 530 Registro Generale 5811, Pubblico Ufficiale Tribunale di Lodi Repertorio 1107 del 28/06/2023, per un importo complessivo di € 140.000,00, a favore di XXXX L'ipoteca colpisce altri immobili siti in

Canneto Pavese, Montescano e Stradella.

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 08.05.2024 – Registro Particolare 339 Registro Generale 3402, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 3823/2023, per un importo complessivo di € 1.093.548,74, a favore di XXX L'ipoteca colpisce altri immobili siti in Canneto Pavese, Montescano e Stradella.

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di XXXX notificato dal Tribunale di Pavia in data 24.07.2024 n.1589 e trascritto a Voghera in data 07.08.2024 ai n. 5095/6437 contro XXXXX sino alla concorrenza della somma complessiva di euro 250.000,00.

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 07.05.2025 – Registro Particolare 454 Registro Generale 3497, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 1947/2024, per un importo complessivo di € 20.000,00 a favore di XXXX L'ipoteca colpisce immobili siti in Montescano e Stradella.

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

In esito alla richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate in data 10.04.2025 non risultano contratti di locazione registrati in nome dell'esecutato. L'area si considera LIBERA.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	7.383,95
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	1.107,59
Valore a base d'asta arrotondato	€	6.250,00

2. DATI CATASTALI

In comune di Montescano, quota di 1/1 di terreno censito al N.C.E.U al

Foglio 2 mappale 1002 Cat. F/2 consistenza 2.023 m²

Quota di ¼ di area destinata a passaggio censita al

Foglio 2 mappale 1000 Cat. F/1 consistenza 510 m²

Il mappale 1002 è intestato a: XXXX

Il mappale 1000 è intestato a : XXX proprietà 500/1000.

XXXX proprietà 1/2

2.1 Confini :

In senso orario da nord per il mappale 1002 : mappale 562, torrente Versa, mappale 1001, 1000, 893.

In senso orario da nord per il mappale 1000 : mappale 893, 1002, 1001, torrente Versa, mappale 287, 888, 887, 413, strada provinciale Stradella-Zavattarello.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento immobili individuano correttamente i beni.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il 02/05/2025 posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il bene è collocato in località Pianazza ai bordi del nucleo abitato tra la strada Provinciale e il torrente Versa.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi di un lotto di terreno agricolo, attualmente incolto, con all'interno piante spontanee di alto fusto. Il piccolo appezzamento è posto a valle del nucleo abitato di via Pianazza e il torrente Versa.

Si accede al lotto tramite un passaggio comune di ghiaia che parte dalla strada Provinciale Stradella -Zavattarello.



4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

I terreni in oggetto sono pervenuti al sig. XXX dalla società tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Boiocchi in data 6 dicembre 2011 rep. 27029 racc. 8159 e trascritto a Voghera il 19 dicembre 2011 al n. 9069/6542 di formalità.

Alla predetta società XXX i beni sono pervenuti tramite atto di compravendita notaio M. Boiocchi in data 13/09/2007 rep. 19308/3034, trascritto in data 20/09/2007 ai nn.8682/5591 dalla società XXXX

Alla predetta XXXX i beni sono pervenuti tramite atto notaio Angelina Rossi in data 16/09/2003 rep. 47478/3884, trascritto in data 27/09/2003 ai nn. 7855/5680 dalla XXXX

5 .VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nussuno**

- atti di asservimento urbanistici: **nussuno**

- altre limitazioni : **nessuna**

Nell'atto di provenienza notaio Boiocchi del 06/12/2011 si cita:

Con annessa quota di comproprietà di metà sull'area destinata a strada comune di accesso distinta al catasto fabbricati foglio 2 mappale 1000 via Pianazza area urbana di mq. 510 e coerenziata a nord, con altra proprietà, mappale 1002 e mappale 1001; ad est, mappale 1001 e con salto sporgente il torrente; a sud, altre proprietà tra cui il mappale 888; ad ovest, la strada provinciale e beni di terzi. _____

La manutenzione di detta strada sarà a carico dei fondi che usufruiscono della strada, come specificato nell'atto di provenienza di cui infra. _____

6. - P.G.T. -

L'area su cui insiste il mappale 1002 e parte del mappale 1000 è individuata nel vigente PGT nel **“TESSUTO AGRICOLO DI RIQUALIFICAZIONE E DI RICOMPOSIZIONE DELLA TRAMA NATURALISTICA – TAR”**.

Minor porzione del mappale 1000 ricade in parte nel “TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE TCR3” e in parte in area di “SERVIZIO ESISTENTE DISCIPLINATA DAL PIANO DEI SERVIZI”.

Si precisa che, per dimensioni e destinazione “passaggio comune”, tale porzione di area non ha alcuna potenzialità edificatoria.

7. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE

Vista la conformazione del lotto, l'ubicazione e le caratteristiche dell'area, si ritiene di attribuire alla stessa il valore medio fra il seminativo e il vigneto desunto dalla tabella dei V.A.M. della provincia di Pavia.

Si è così individuato per il terreno in questione un valore di mercato pari a € 3,62/mq. Ritengo di non attribuire alcun valore alla quota di area destinata a passaggio comune.

Sulla scorta dei dati acquisiti si produce la seguente valutazione:

mappale 1002 superficie catastale mq 2.023 x € 3,65 = € 7.383,95

8 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 1.107,59 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il valore del lotto da porsi in vendita ammonta a:

€ 7.383,95 - € 1.107,59 = € 6.276,36 che si arrotonda in € **6.250,00**

9. DIVISIBILITA'.

Il bene è da porsi in vendita in un unico lotto.

10. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Montescano, località Pianazza, piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo incolto della superficie catastale di mq 2023 e quota di 1/4 di piena proprietà di un'area di mq 510 destinata a strada.

DATI CATASTALI

In comune di Montescano, quota di 1/1 di terreno censito al N.C.E.U al

Foglio 2 mapp. 1002 Cat. F/2 consistenza 2.023 m²

Quota di ¼ di area destinata a passaggio censita al

Foglio 2 mapp. 1000 Cat. F/1 consistenza 510 m²

Confini:

In senso orario da nord per il mappale 1002 : mappale 562, torrente

Versa, mappale 1001, 1000, 893.

In senso orario da nord per il mappale 1000 : mappale 893, 1002, 1001,
torrente Versa, mappale 287, 888, 887, 413, strada provinciale Stradella-
Zavattarello.

VALORE di stima mq 2.023 x € 3,65/mq = € 7.383,95

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 6.250,00

LOTTO 12-**TERRENO AGRICOLO IN MONTESCANO – località Pianazza .****1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE -****1.A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

In Montescano, località Pianazza, piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo incolto della superficie catastale di mq 1330 e quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà di un'area di mq 510 destinata a strada.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

XXXXX

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia a tutto il 08/05/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 14.07.2023 – Registro Particolare 530 Registro Generale 5811, Pubblico Ufficiale Tribunale di Lodi Repertorio 1107 del 28/06/2023, per un importo complessivo di € 140.000,00, a favore di XXXXX L'ipoteca colpisce altri immobili siti in Canneto Pavese, Montescano e Stradella.

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 08.05.2024 – Registro Particolare 339 Registro Generale 3402, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 3823/2023, per un importo complessivo di € 1.093.548,74, a favore di XXXX L'ipoteca colpisce altri immobili siti in Canneto Pavese, Montescano e Stradella.

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di xxxx notificato dal Tribunale di Pavia in data 24.07.2024 n.1589 e trascritto a Voghera in data 07.08.2024 ai n. 5095/6437 contro xxxx sino alla concorrenza della somma complessiva di euro 250.000,00.

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 07.05.2025 – Registro Particolare 454 Registro Generale 3497, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 1947/2024, per un importo complessivo di € 20.000,00 a favore di xxxx L'ipoteca colpisce immobili siti in Montescano e Stradella.

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

In esito alla richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate in data 10.04.2025 non risultano contratti di locazione registrati in nome dell'esecutato. L'area si considera LIBERA.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	9.310,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	1.396,50
Valore a base d'asta arrotondato	€	7.900,00

2. DATI CATASTALI

In comune di Montescano, quota di 1/1 di terreno censito al N.C.T. al

Foglio 2 mappale 888 Semin.Arbor. cl.4 are 13.30 RD € 9,96 RA € 10,65.

Quota di ¼ di area destinata a passaggio censita al N.C.E.U.

Foglio 2 mappale 1000 Cat. F/1 consistenza 510 m²

Il mappale 888 è intestato a: xxxx per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il mappale 1000 è intestato a : xxxx proprietà 500/1000.

Xxxx proprietà 1/2

2.1 Confini :

In senso orario da nord per il mappale 888 : mappali 1000, 287, 1018, 887.

In senso orario da nord per il mappale 1000 : mappale 893, 1002, 1001, torrente Versa, mappale 287, 888, 887, 413, strada provinciale Stradella-Zavattarello.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nell'Ordinanza di sequestro cautelativo individuano correttamente i beni.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso del sopralluogo effettuato il

02/05/2025 posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il bene è collocato in località Pianazza ai bordi del nucleo abitato tra la strada Provinciale e il torrente Versa.

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi di un lotto di terreno agricolo, attualmente incolto, con all'interno piante spontanee di alto fusto. Il piccolo appezzamento è posto a valle del nucleo abitato di via Pianazza e il torrente Versa.

Si accede al lotto tramite un passaggio comune di ghiaia che parte dalla strada Provinciale Stradella -Zavattarello.





La folta vegetazione presente copre anche cumuli di pietre di grandi dimensioni sparse per il campo. Non si applicano detrazioni alla stima per la pulizia dalle pietre perché materiale che può essere utilizzato in edilizia.

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

I terreni in oggetto sono pervenuti al sig. xxxxx tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Boiocchi in data 6 dicembre 2011 rep. 27029 racc. 8159 e trascritto a Voghera il 19 dicembre 2011 al n. 9069/6542 di formalità.

Alla predetta xxxx i beni sono pervenuti tramite atto di compravendita notaio M. Boiocchi in data 22/06/2007 rep. 18938/2794, trascritto in data 12/07/2007 ai nn.65952/4239 dalla xxxxx

Alla predetta xxxx beni sono pervenuti per successione xxxx trascritta a Voghera in data 30/05/1997 ai nn. 3531/2817.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nussuno**

- atti di asservimento urbanistici: **nussuno**
- altre limitazioni : **nessuna**

Nell'atto di provenienza notaio Boiocchi del 06/12/2011 si cita:

La parte venditrice dichiara che il fondo al mappale 888 in contratto trae accesso dalla via pubblica per servitù attiva di passaggio pedonale e carraio sulla striscia di terreno di cui al mappale 887 già destinata a strada (mappale 1000) che corre lungo il confine con il mappale 893 come da atto a rogito Notaio Paola Rognoni di Pavia 9/03/2006 rep.n. 1667/2426 registrato a Pavia e trascritto a Voghera il 17/03/2006 ai nn. 1667/2426, ed è gravato da servitù passiva di passaggio a favore dei mappali 527 e 338 come da atto Notaio Rossi Angelina di Stradella 16/09/2003 rep.n. 47478 registrato a Stradella e trascritto a Voghera il 27/09/2003 ai nn. 5680/7855 e come specificato nell'atto di provenienza di cui infra.

6. - P.G.T. -,

L'area su cui insiste il mappale 1002 e parte del mappale 1000 è

individuata nel vigente PGT nel “**TESSUTO AGRICOLO DI RIQUALIFICAZIONE E DI RICOMPOSIZIONE DELLA TRAMA NATURALISTICA – TAR**”.

Minor porzione del mappale 1000 ricade in parte nel “ TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE TCR3” e in parte in area di “SERVIZIO ESISTENTE DISCIPLINATA DAL PIANO DEI SERVIZI”.

Si precisa che, per dimensioni e destinazione “ passaggio comune”, tale porzione di area non ha alcuna potenzialità edificatoria.

7 . STIMA E CONSISTENZA DEL BENE

Vista la conformazione del lotto, la forma di quadrilatero regolare e la posizione pianeggiante in prossimità a lotti già edificati, considerate le caratteristiche dell'area, si ritiene di attribuire alla stessa un valore superiore ai valori agricoli della zona, con stima di € 7,00/mq

Non si attribuisce valore alla quota di area destinata a passaggio comune.

Sulla scorta dei dati acquisiti si produce la seguente valutazione:

mappale 888 superficie catastale mq 1330 x € 7,00 = € 9.310,00

8 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 1.396,50 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il valore del lotto da porsi in vendita ammonta a:

€ 9.310,00 - € 1.396,5 = € 7.913,50 che si arrotonda in **€ 7.900,00**

9. DIVISIBILITA'

Il bene è da porsi in vendita in un unico lotto.

10. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Montescano, località Pianazza, piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo incolto della superficie catastale di mq 1330 e quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà di un'area di mq 510 destinata a strada.

DATI CATASTALI

In comune di Montescano, quota di 1/1 di terreno censito al N.C.T al

Foglio 2 mappale 888 Semin.Arbor. cl.4 are 13.30 RD € 9,96 RA € 10,65.

Quota di $\frac{1}{4}$ di area destinata a passaggio censita al N.C.E.U.

Foglio 2 mappale 1000 Cat. F/1 consistenza 510 m²

Confini:

In senso orario da nord per il mappale 888 : mappali 1000, 287, 1018, 887.

In senso orario da nord per il mappale 1000 : mappale 893, 1002, 1001, torrente Versa, mappale 287, 888, 887, 413, strada provinciale Stradella-Zavattarello.

VALORE di stima mq 1330 x € 7,00/mq = € 9.310,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO **€ 7.900,00**

TERRENO AGRICOLO- VIGNETO IN COMUNE DI MONTESCANO –**1. - CONCLUSIONI DEFINITIVE****1. A- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ed UBICAZIONE -**

In Montescano, piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo coltivato a vigneto con uve barbera, croatina e uva rara della superficie catastale di mq 31.790 pari a pertiche milanesi 48,57.

1. B - Esecutato e regime patrimoniale .

Xxxxx

1. C - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia a tutto il 08/05/2025 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di xxxx notificato dal Tribunale di Pavia in data 24.07.2024 n.1589 e trascritto a Voghera in data 07.08.2024 ai n. 5095/6437 contro xxxxx sino alla concorrenza

34

della somma complessiva di euro 250.000,00.

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale in data 07.05.2025 – Registro Particolare 454 Registro Generale 3497, Pubblico Ufficiale Tribunale di Pavia Repertorio 1947/2024, per un importo complessivo di € 20.000,00 a favore di xxxx L'ipoteca colpisce immobili siti in Montescano e Stradella.

1- D - STATO DI POSSESSO DEI BENI.

Il vigneto è condotto in locazione con contratto registrato a Stradella in data 22/08/2003 al n° 1566 serie 3 avente durata di 25 annate agrarie con decorrenza dal 11.11.2003 e termine al 10.11.2028. Il canone ai tempi concordato era di € 1.800,00 per ogni annata agraria.

1- E - DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE :

Valore di stima del bene	€	95.370,00
Adeguamento al valore con riduzione del 15%	- €	14.305,50
Riduzione del 5% per il vincolo della locazione	- €	4.768,50
Valore a base d'asta arrotondato	€	76.300,00

2. DATI CATASTALI

In comune di Montescano, quota di 1/1 di terreno censito al N.C.T. al Foglio 2 mappale 65 Ha 2.81.00 RD € 348,30 RA € 181,40
Foglio 2 mappale 1956 Ha 0.36.90 RD € 61,94 RA € 33,35

I mappali sono intestati a: xxxx

2.1 Confini :

In senso orario da nord: Montescano Foglio 23 mappali 62, 63, 64, 65, 66, strada vicinale della Stanga, Foglio 2 mappali 1957, 911, 907, 909,

71, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 46, foglio 23 mappali 57 e 58.

2.2 VERIFICA DEI DATI CATASTALI E PIGNORAMENTO.

Gli identificativi catastali riportati nell'Ordinanza di sequestro cautelativo individuano correttamente i beni.

Si precisa che il mappale 1056 deriva dal frazionamento del mappale 1010 presentato all'Agenzia del territorio in data 11/07/2025 protocollo 109095/2025.

3. DESCRIZIONE DEI BENI.

In base alle verifiche svolte nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 02 maggio e 10 luglio 2025 posso fornire la seguente descrizione:

3.1 caratteristiche della zona:

Il bene è collocato in Montescano a monte della villa padronale che costituisce il lotto 1, è raggiungibile dalla Provinciale Stradella-Zavattarello attraverso la strada vicinale sterrata denominata " della Stanga".

3.2 Caratteristiche dei beni. -

Trattasi di un vigneto di uve di uve croatina per circa il 75%, barbera per circa il 15% e uva rara per circa il 10% impiantato nell'anno 2004.

La tipologia è a spalliera - GUYOT con sesto su fila 100, sesto tra file 250. L'impianto è formato da pali di cemento, il vigneto presenta diverse fallanze. La superficie catastale del lotto è di Ha 3.17.90 pari a pertiche milanesi 48,57.



Si precisa che l'accesso al lotto sarà da praticarsi esclusivamente
tramite la strada vicinale della Stanga.

4. PROVENIENZE. e storia catastale ed ipotecaria

Al sig. xxxxx i beni sono pervenuti, per la quota di $\frac{1}{2}$ per compravendita,
a rogito Notaio Franco Tonalini di Santa Maria della Versa in data

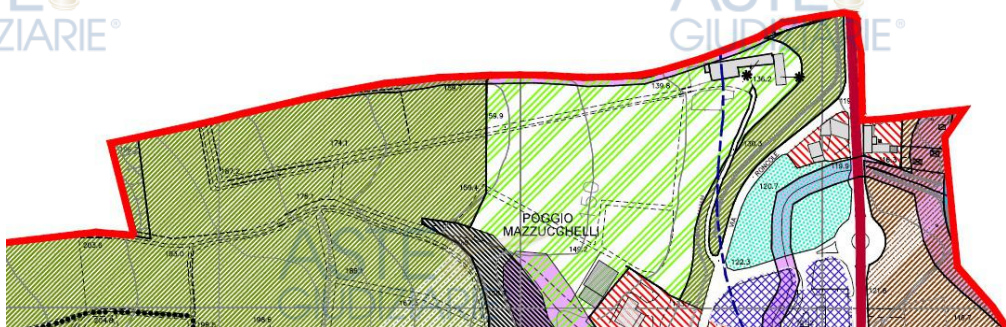
22.01.1972 rep. 6.276 racc. 2.552 trascritto a Voghera il 19.02.1972 ai nn. 808/72; per la restante quota di $\frac{1}{2}$ per atto di cessione di quota a rogito Notaio Franco Tonalini di Santa Maria della Versa in data 27.11.1976 rep. 11.477 racc. 5.197 e trascritto a Voghera il 23.12.1976 al n. 5506 di formalità.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono stati individuati altri vincoli gravanti sul bene ad eccezione delle formalità descritte al punto 1C e il contratto di locazione citato al punto 1D.

- **Domande giudiziali**, o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nussuno** - atti di asservimento urbanistici: **nussuno**
- altre limitazioni : **nessuna**

6. - P.G.T. -



L'area su cui è insiste il vigneto è individuata nel vigente PGT parte nel "Tessuto agricolo – TA" e parte nel "Tessuto Agricolo di salvaguardia-TAS.

7. STIMA E CONSISTENZA DEL BENE

Sulla scorta dei dati acquisiti e dei rilievi svolti, considerate le difficoltà

che, in questo momento, il mercato mostra per i terreni agricoli e in particolare per i vigneti nella zona dell'Oltrepò Pavese, ritengo congruo per lo stato di conservazione del vigneto stimarne il più probabile valore di mercato in € 30.000,00 all'ettaro pari a circa € 2.000,00 alla pertica milanese. Il valore del lotto pertanto risulta di:

Ha 3,1790 x € 30.000,00 = € 95.370,00

8 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Adeguamento al valore con una riduzione del 15% pari a € 14.305,50 per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Riduzione del 5% pari a € 4.768,50 per il vincolo della locazione sino al 10/11/2028.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.

Il valore del lotto da porsi in vendita ammonta a:

€ 95.370,00 - (€ 14.305,50 + 4.768,50) = € 76.296,00 che si arrotonda in **€ 76.300,00**.

9. DIVISIBILITA'.

Il bene è da porsi in vendita in un unico lotto.

10. PROSPETTO RIASSUNTIVO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO.

In Montescano, piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo coltivato a vigneto di uva croatina per circa il 75%, barbera per circa il 15% e uva rara per circa il 10% impiantato nell'anno 2004.

La tipologia è a spalliera - GUYOT con sesto su fila 100, sesto tra file 250. L'impianto è formato da pali di cemento, il vigneto presenta diverse fallanze. La superficie catastale del lotto è di Ha 3.17.90 pari a pertiche

milanesi 48,57.

Il vigneto è condotto in locazione con contratto avente termine in data
10.11.2028.

L'accesso al lotto sarà da praticarsi esclusivamente tramite la strada
vicinale della Stanga.

DATI CATASTALI

In comune di Montescano, quota di 1/1 di terreno censito al N.C.T. al

Foglio 2 mappale 65 Ha 2.81.00 RD € 348,30 RA € 181,40

Foglio 2 mappale 1956 Ha 0.36.90 RD € 61,94 RA € 33,35

Confini in senso orario da nord: Montescano Foglio 23 mappali 62, 63,
64, 65, 66, strada vicinale della Stanga, Foglio 2 mappali 1957, 911, 907,
909, 71, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 46, foglio 23 mappali 57 e 58.

VALORE di stima € 95.370,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO € 76.300,00

LOTTO 14 .**CABINA ENEL - Stradella via Nazionale .**

L'ordinanza di sequestro conservativo trascritta in data 07/08/2024 ai nn. 6437/5095, tra i vari beni colpisce anche la quota di $\frac{1}{2}$ della particella censita al N.C.E.U. di Stradella al Foglio 19 mappale 1016 cat. D/1 RC € 82,80.

La predetta particella in catasto risulta intestata a:

xxxxxx

Trattasi di una particella su cui è costruita una cabina elettrica al servizio dei capannoni commerciali adiacenti, probabilmente per errore la predetta particella non è stata trasferita assieme al lotto creato per l'edificazione dell'adiacente capannone.





Per la natura del bene e destinazione “Cabina elettrica” si può affermare che la stessa non ha alcun riscontro sul mercato, per questo ritengo che sia antieconomico formare un lotto di tale natura e di non attribuire valore commerciale al manufatto.





Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto

Santa Maria della Versa li. 08.08.2025

II CTU

Geom. Lino Fiori

**Geom. Lino Fiori via Roma 18 - 27047 Santa Maria della Versa - PV -
tel. 0385 79606 mail: studiotecnico fiori@libero.it - PEC: lino.fiori@geopec.it**