
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 278/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione d.ssa F. Claris Appiani

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

**LOTTO 06
MORTARA TERRENI AGRICOLI
FOGLIO 21 MAPPALI 49**

Tecnico Incaricato: geom. Massimiliano Cannilla

RGE n. 278/2023 LOTTO 06**“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Quota indivisa di 1/1 di Terreni agricoli nel Comune di Mortara.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

XX

XXXXXXXXXXXX in forza di atto giudiziario ACCETTAZIONE
TACITA DI EREDITA' del 15/07/2015 n.ri 209 di rep. Tribunale di
Pavia, trascritta a Vigevano il 31/07/2017 n.ri 913/636

Contro

XX

XXXXXXXXXXXX

2. STATO DI POSSESSO

Non si rilevano da ispezione presso agenzia delle entrate contratti di affitto
agrario. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**3.2.1 Iscrizioni:**

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Vigevano il 18/09/2019 n.ri 7691/1128 a
seguito di DECRETO INGIUNTIVO del 10/11/2017 n.ri 6193 di rep.
TRIBUNALE DI PAVIA a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX per la quota di 1/1 del

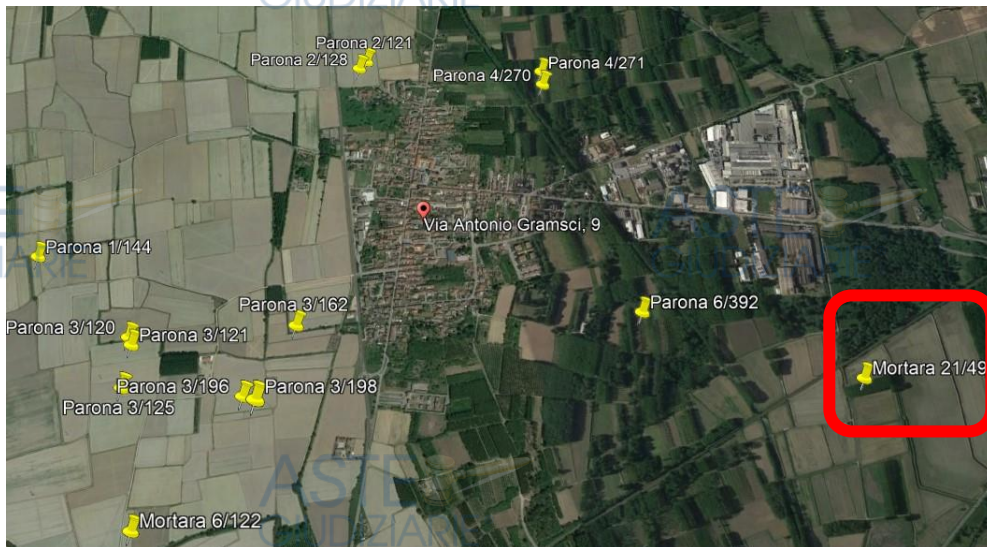
Beni in PARONA PV

LOTTO 06**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:****TERRENI A VOCAZIONE AGRICOLA.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

Terreni agricoli nel Comune di Mortara Pv.

Individuati nella vista di cui a seguire e meglio descritti nei paragrafi successivi:

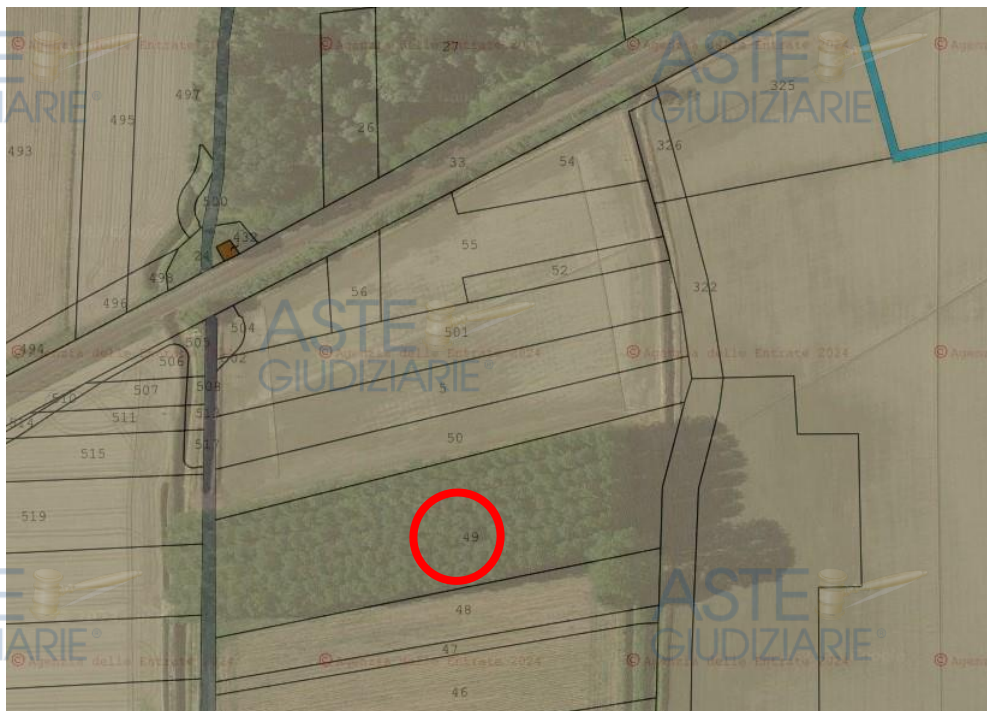
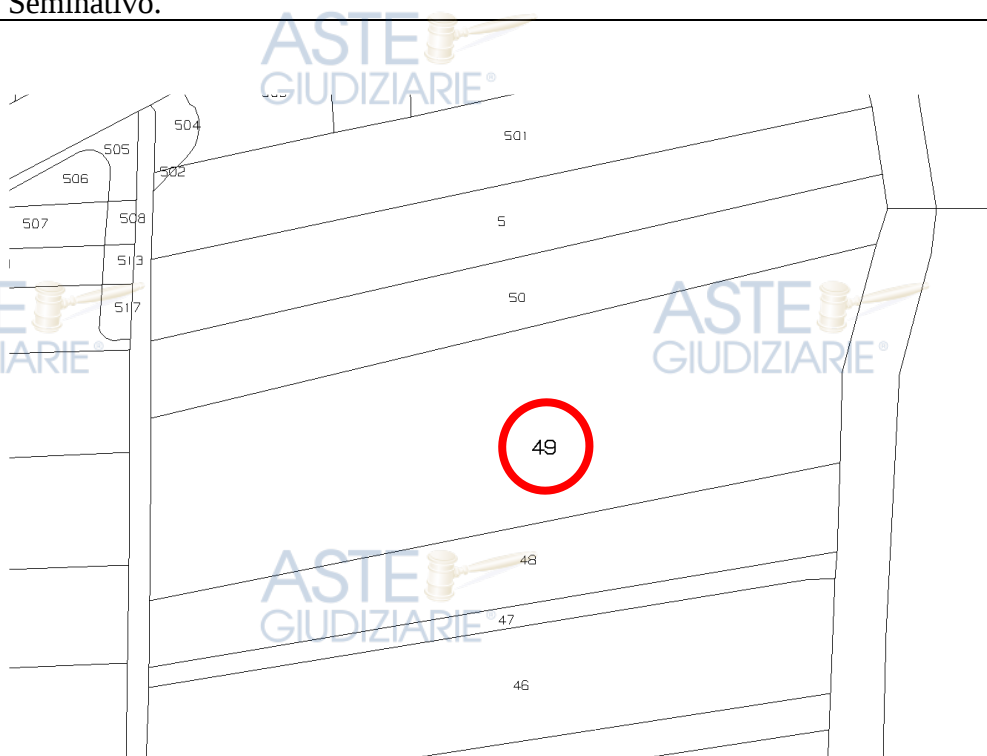


Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Mortara come segue:

Foglio 21 – mappale 49 – SEMIN. IRR – CL. 6 – are 71 ca 30 – RD 18,41 –
RA 55,24
Coerenze: strada carrareccia, mappali 50, 324, 48.



Descrizione: si accede da strada carrareccia di remota formazione.
Seminativo.





**N.B. NON PRESENTE PIOPPETO – ATTUALMENTE PRATO -
SEMINATIVO**

**Per tutti i mappali: Al lordo delle tare produttive quali strade di
accesso, rive di fossi e incolti improduttivi.**

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova: **€ 12.325,00**

2. STATO DI POSSESSO

Non si rilevano da ispezione presso agenzia delle entrate contratti di affitto agrario. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Vigevano il 18/09/2019 n.ri 7691/1128 a seguito di DECRETO INGIUNTIVO del 10/11/2017 n.ri 6193 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà degli immobili oggetto di E.I.;

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 01/08/2023 ai n.ri 7815/5647, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 17/07/2023 n. 3679 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, a favore XXXXXX



Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XX

XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto giudiziario ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 15/07/2015 n.ri 209 di rep. Tribunale di Pavia, trascritta a Vigevano il 31/07/2017 n.ri 913/636

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sezione D - Ulteriori informazioni

LA PRESENTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL SIG. XXXXXXXXXXXXX, IN FAVORE DELLA FIGLIA XXXXX XXXXXX, VIENE TRASCRTTA IN FORZA DI SENTENZA DI DIVISIONE DEL TRIBUNALE DI PAVIA PUBBLICATA IN DATA 15.07.2015 AL N. 248 RG E N. 209 RP E TRASCRTTA A SUA VOLTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VIGEVANO IN DATA 10.03.2016 AL REG. GEN. 1750 / REG. PART. 1239. MEDIANTE TALE SENTENZA, OLTRE ALLO SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE EREDITARIA TRA LA SIG.RA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E LA SIG.RA XXXXXXXXXXXXX, STATA ACCERTATA E DICHIARATA LA QUALITA' DI EREDE DI QUEST'ULTIMA, IN RELAZIONE ALL'EREDITA' IN MORTE DISMESSA DA XXXXXXXXXXXXX,



DECEDUTO IN DATA 26.05.2010. SEMPRE IN DATA 10.03.2016
STATA TRASCRITTA (REG. GEN.1750/ REG. PART. 1240)
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DA PARTE DI XXXXX
XXXXX IN RELAZIONE AI BENI DI PROPRIETA' XXXXXXXXX
XXXXXXX DI CUI IN SENTENZA.

Note: si precisa che ad oggi non risulta trascritta la successione ma
risulta trascritta l'accettazione come sopra descritto.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

A

XX
XXXXXX per titoli anteriori al ventennio.

7. URBANISTICA: Si allega CDU

Art. 47 – Aree destinate all'agricoltura

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa a corpo rapportata alla superficie
commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra
caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di
compravendita. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali
rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a
criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e**

non a misura.

8.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II - Ufficio Tecnico. Vam - Osservatorio Valori Agricoli – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore della zona.

La regione agraria n. 5 comprende il comune di Trovo. Ultimo bollettino disponibile quotazioni 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 25/05/2022

Pubb.
n. 23

REGIONE AGRARIA N°: 5 LOMELLINA ORIENTALE Comuni di: ALAGNA, ALBONESE, BORGO SAN SIRO, CASSOLNOVO, CERGNAGO, CILAVEGNA, DORNO, GAMBOLO, GARLASCO, GRAVELLONA, GROPELLO CAIROLI, MORTARA, PARONA, SAN GIORGIO LOMELLINA, TROMELLO, VIGEVANO, ZERBOLO				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7900	SI		
BOSCO D' ALTO FUSTO	11800	SI		
BOSCO MISTO	9200	SI		
INCOLTO PRODUTTIVO	5000	SI		
ORTO	30900	SI		
ORTO IRRIGUO	42500	SI	SI	
PRATO IRRIGUO	29000	SI		
PRATO MARCITO	30000	SI		
RISAIA STABILE	28600	SI		15-PER RISAIA STABILE SI INTENDE TERRENO CHE NON PERMETTE NESSUN ALTRO TIPO DI COLTIVAZIONE ALTERNATIVA
SEMINATIVO	34000	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	39500	SI		

LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI

PROVINCIA DI
PAVIA

LISTINO 2021 RILEVAZIONE ANNO 2020

quotazioni dei valori di mercato
dei terreni agricoli
entro un minimo e un massimo
per le principali colture
in ciascun comune



OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI PAVIA-RILEVAZIONE 2020

PARONA

Abitanti: 2.052
Superficie: kmq 9
Altitudine: m 113
Classificazione climatica:
zona E 2641 GG



Si trova nella Lomellina settentrionale. Comune a vocazione prevalentemente agricola. Dista circa 43 Km dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G388A	37.000	53.000
Seminativo irriguo	G388A	40.000	57.000
Orto	G388A	40.000	58.000
Orto irriguo	G388A	45.000	65.000
Prato irriguo	G388A	26.000	38.000
Bosco alto fusto	G388E	7.000	17.000
Bosco misto	G388F	2.300	9.000
Bosco ceduo	G388F	1.800	7.000
Pioppeto	G388D	24.000	50.000
Incolto sterile	G388G	2.200	3.800
Risaia	G388A	32.000	46.000

Copyright Exeo srl. Prodotto ottenuto in data 27/10/2021. Unica persona autorizzata a posarlo: MASSIMILIANO CANNILLA

© 2021 Exeo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Copyright Exeo srl. Il prodotto può essere utilizzato solo dalla persona fisica acquirente, o da un singolo soggetto se l'acquirente è diverso da persona fisica.
In caso di copie plurime il prodotto può essere utilizzato da un numero di persone pari al numero di copie acquistate. I contenuti possono essere riprodotti solo citandone la fonte.

130

8.3. Valutazione delle superfici

Al lordo delle tare produttive quali strade di accesso, rive di fossi e incoltri improduttivi. Complessivi 10,89 p.m.

Mappale 49 superficie catastale are 71 ca 30

Valore complessivo del lotto: € **24.500,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 24.500,00 X 15%

€ 3.675,00

Decurtazione per lo stato di possesso: **Nessuna**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € **20.825,00**

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.

Vigevano, 05/02/2024

il C.T.U. *geom. Massimiliano Cannilla*