

TRIBUNALE DI PAVIA

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

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione d.ssa F. Claris Appiani

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

**LOTTO 04
PARONA F3 MAPP. 120, 121, 125, 162, 196, 198
PARONA F1 MAPP. 144
MORTARA F6 MAPP. 122**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

RGE n. 278/2023 LOTTO 04**“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Quota di 1/1 di Terreni agricoli nel Comune di Parona e Mortara Pv.

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

2. STATO DI POSSESSO

I terreni oggetto di pignoramento F3/121, 162 erano concessi in affitto con contratto di anni 4 a proroga di precedente conduzione: decorrenza 11/11/2019 – 10/11/2023 registrato a Mortara il 18/02/2020 n. 591 serie 3T.

Si da atto che le parti con la stipula hanno concordato l'esclusione del tacito rinnovo o di proroga del contratto. Si rimette al Giudice per ogni valutazione giuridica in merito alla durata legale dei contratti agrari. Lo scrivente salvo diverse indicazioni ritiene il fondo 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXX
XX contro
XX
XXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima quota 700/720	125.000,00
Decurtazioni: 15% a garanzia, adeguamenti: 20% stato di possesso	18.750,00
Valore al netto delle decurtazioni	106.250,00



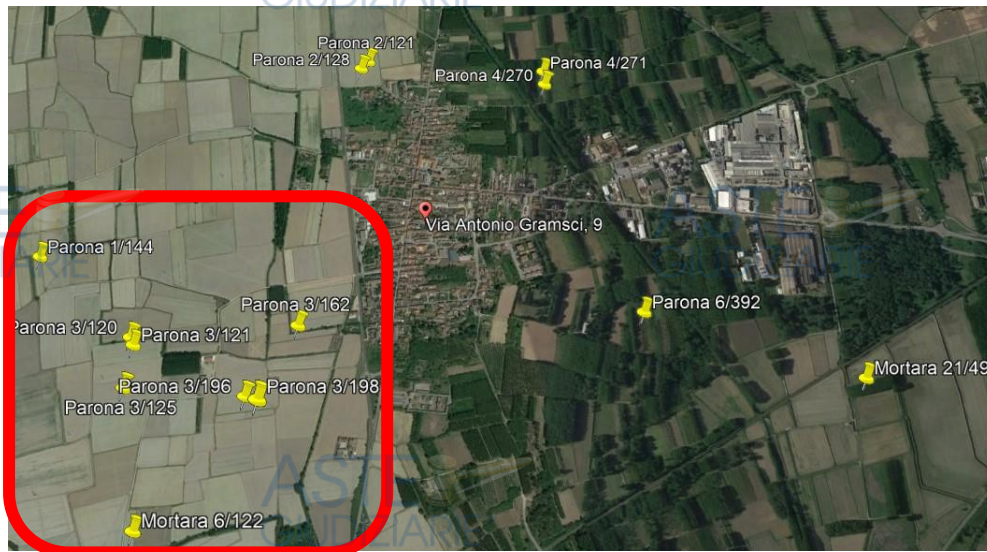
Beni in PARONA PV

LOTTO 04**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:****TERRENI A VOCAZIONE AGRICOLA.**

QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Terreni agricoli nel Comune di Parona e 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 Parona e Mortara come segue:

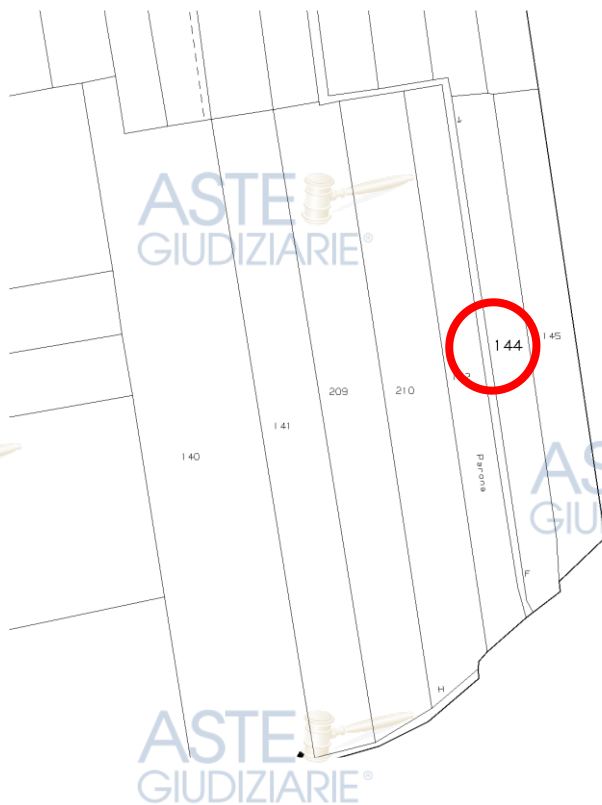


COMUNE DI PARONA FOGLIO 1 MAPPALI 144

Foglio 1 – mappale 144 – SEMIN IRRIG – CL. 1 – are 20 ca 00 – RD 9,81
– RA 20,14

Coerenze: mappale nel comune di Mortara, canale irriguo, 1/64, 176, 145.

Descrizione: si accede da strada agricola di antica formazione e in servitù non trascritta per altri mappali. Mappale a semintativo inserito in campo maggiore indiviso con altri mappali di terzi.





vista Mappecatasto.it



vista Google earth



**COMUNE DI PARONA FOGLIO 3
MAPPALI 120, 121, 125**

Foglio 3 – mappale 120 – RISAIA STAB – CL. 1 – are 41 ca 58 – RD 31,14 – RA 25,77

Foglio 3 – mappale 121 – RISAIA STAB – CL. 1 – are 90 ca 41 – RD 67,70 – RA 56,03

Coerenze: mappale 268, 100, 119, canale irriguo, 127, 240, 126, 122, mappale nel comune di Mortara F6/70.

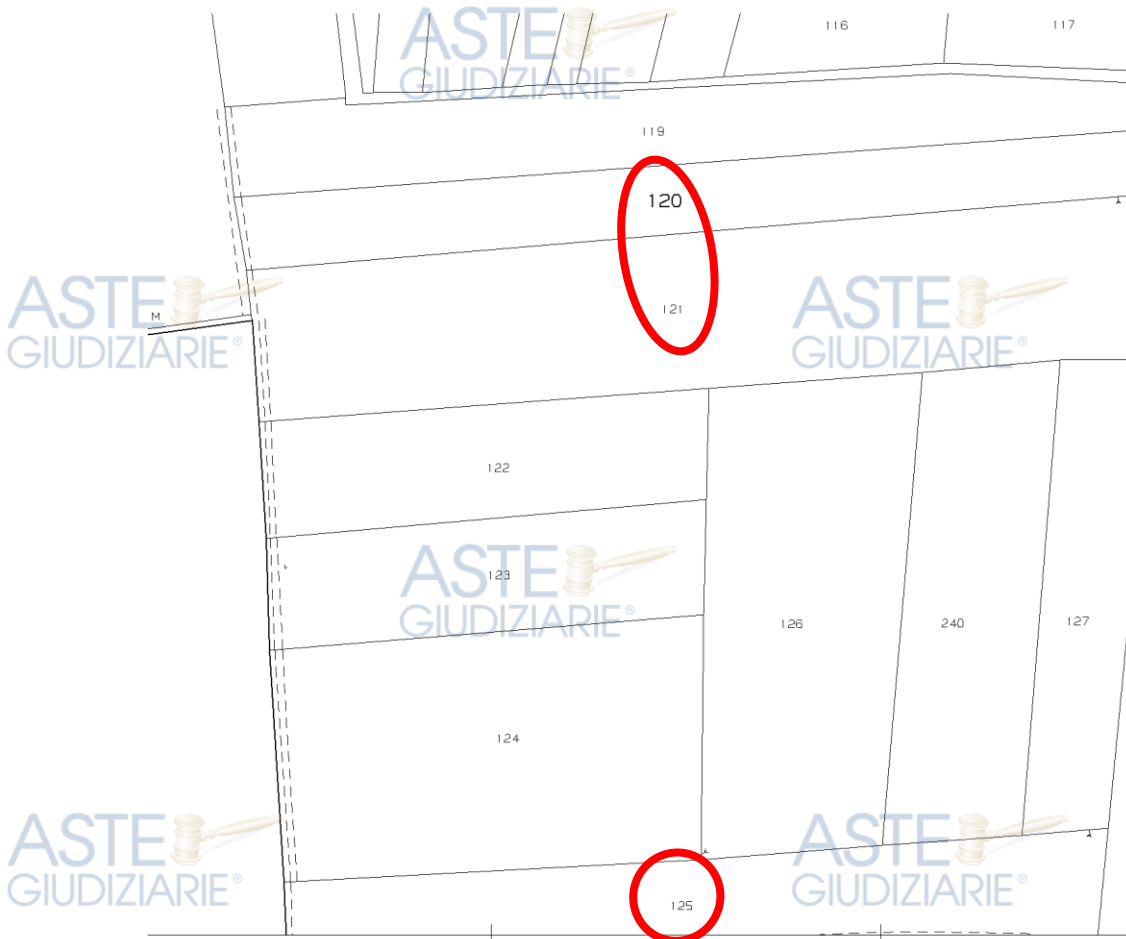
Descrizione: si accede da strada agricola di antica formazione e in servitù non trascritta per altri mappali. Mappale a semintativo irriguo inserito in campo maggiore indiviso con altri mappali di terzi.

Foglio 3 – mappale 125 – RISAIA STAB – CL. 1 – are 50 ca 33 – RD 37,69 – RA 31,19

Coerenze: strada agricola per due lati, mappale 124, 126, 240, 127, 129.

Descrizione: si accede da strada agricola di antica formazione e in servitù non trascritta per altri mappali. Semintativo irriguo in campo unico con margini di perimetrazione.

F3 MAPPALI 120-121-125





COMUNE DI PARONA FOGLIO 3

MAPPALI 162, 196, 198

Foglio 3 – mappale 162 –

AA seminativo – CL. 1 – are 14 ca 50 – RD 14,60 – RA 10,11

AB risaia stab. – CL.1 – are 41 ca 00 – RD 69,88 – RA 25,41

Coerenze: mappale 375 strada di accesso, 335, 161, canale irriguo, 164.

Descrizione: si accede da strada agricola di antica formazione e in servitù non trascritta per altri mappali. Semintativo irriguo in campo unico con margini di perimetrazione.

Foglio 3 – mappale 196

AA risaia stab. – CL. 1 – are 15 ca 00 – RD 11,23 – RA 9,30

AB semin. irr. – CL.1 – are 23 ca 44 – RD 11,50 – RA 23,61

Foglio 3 – mappale 198

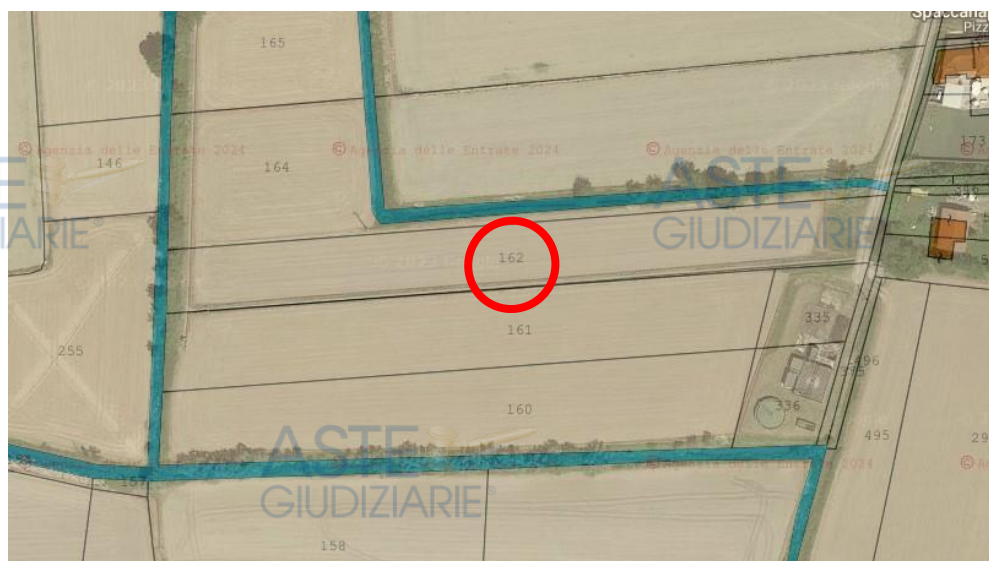
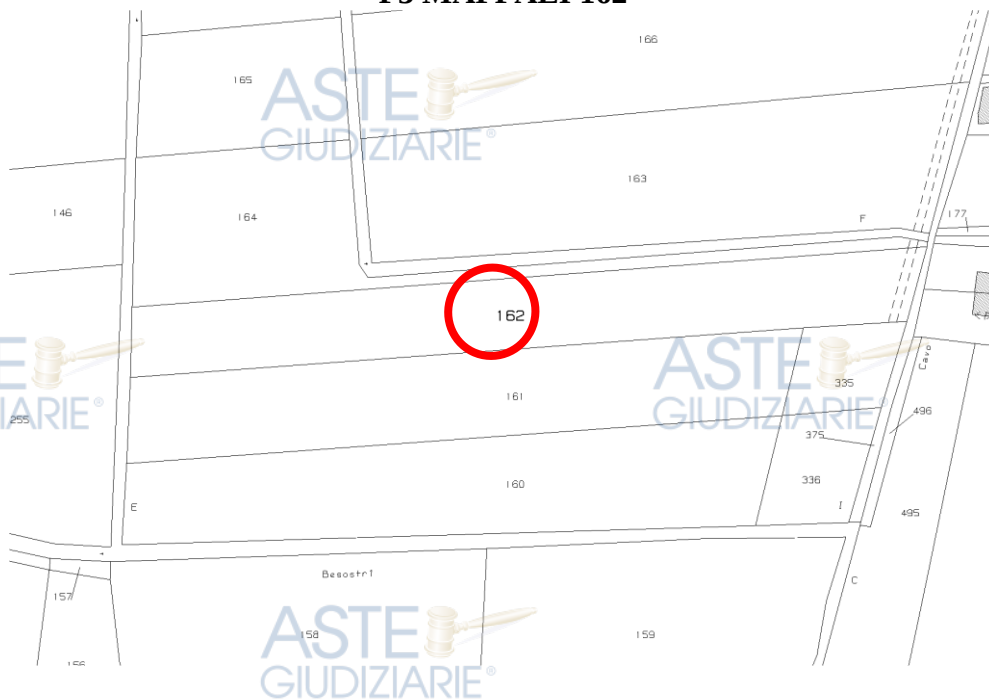
AA risaia stab. – CL. 1 – are 15 ca 00 – RD 11,23 – RA 9,30

AB semin. irr. – CL.1 – are 07 ca 39 – RD 3,63 – RA 7,44

Coerenze: strada agricola su mappale 195, mappale 197, 202, 201, 199, 215, 183, 184.

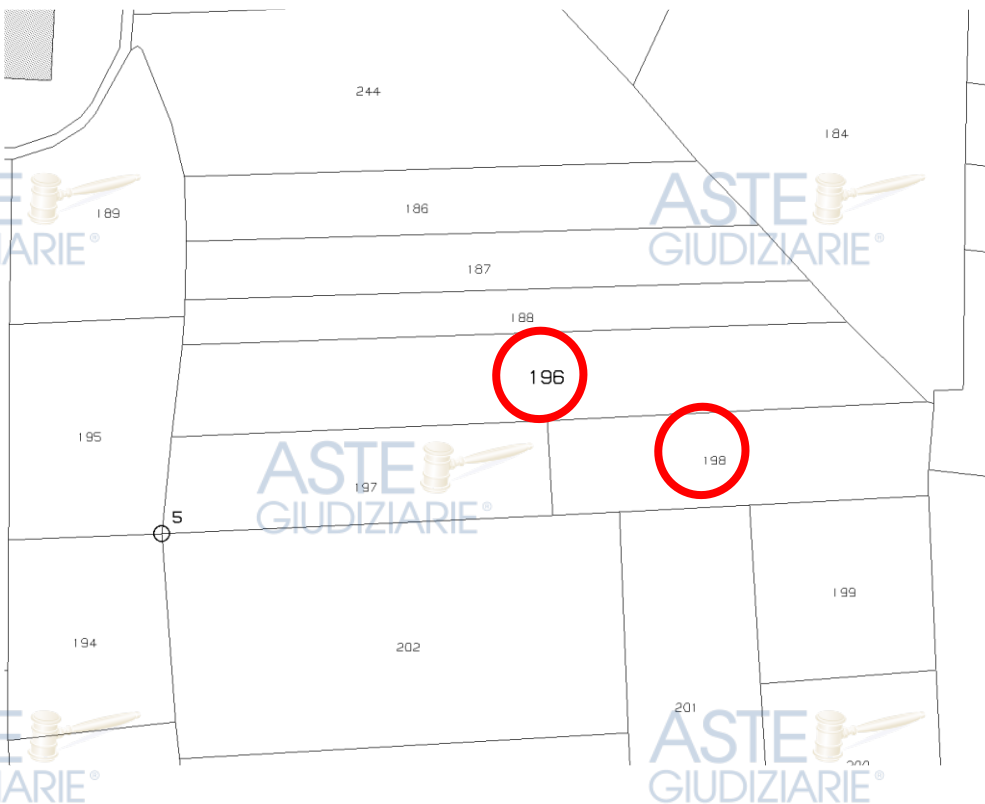
Descrizione: si accede da strada agricola di antica formazione e in servitù non trascritta per altri mappali. Il 196 semintativo irriguo inserito in campo maggiore indiviso con altri mappali di terzi, presente tara produttiva, il 198 campo con argini perimetrali di lavorazione.

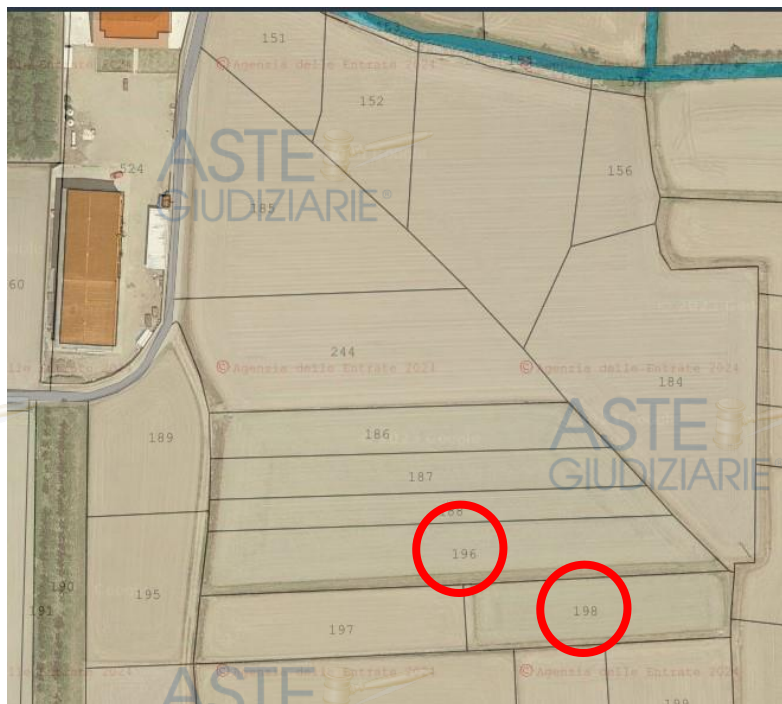
F3 MAPPALI 162





F3 MAPPALI 196-198



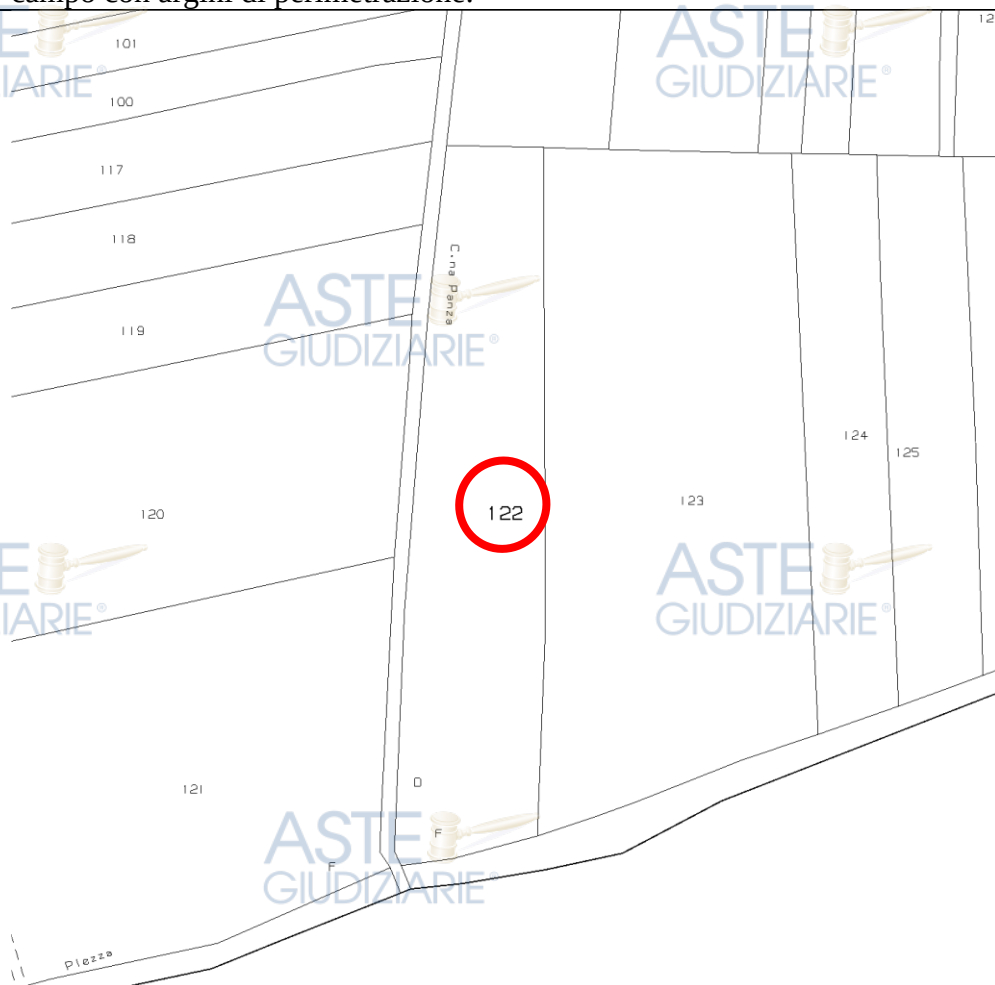


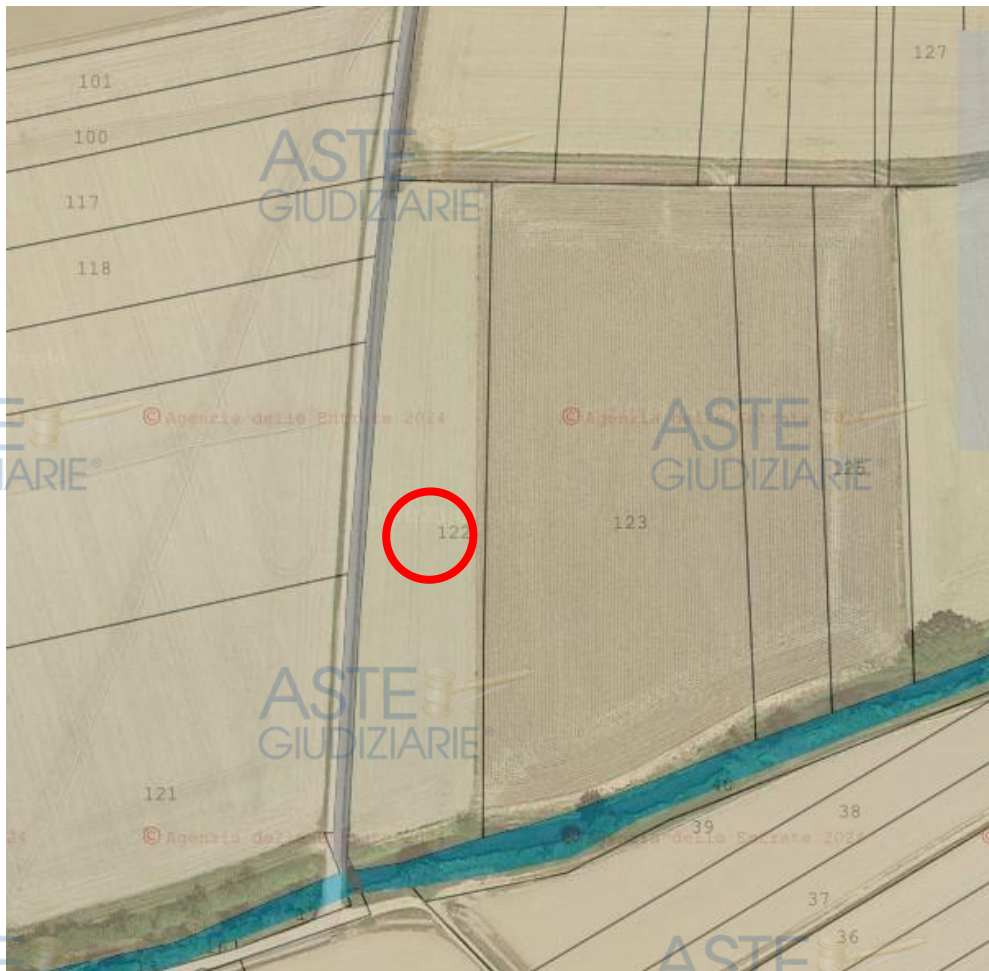
MORTARA FOGLIO 6 MAPPALI 122

Foglio 6 – mappale 122 – RISAIA STAB. – CL. 1 – are 53 ca 10 – RD
38,39 – RA 32,91

Coerenze: canale irriguo, strada 116, 123.

Descrizione: si accede da strada comunale, Mappale a semintativo irriguo in
campo con argini di perimetrazione.







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

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **106.250,00**

2. STATO DI POSSESSO

I terreni oggetto di pignoramento F3/121, 162 erano concessi in affitto con contratto di anni 4 a proroga di precedente conduzione: decorrenza 11/11/2019 – 10/11/2023 registrato a Mortara il 18/02/2020 n. 591 serie 3T. Si da atto che le parti con la stipula hanno concordato l'esclusione del tacito rinnovo o di prorogadel contratto. Si rimette al Giudice per ogni valutazione

giuridica in merito alla durata legale dei contratti agrari. Lo scrivente salvo diverse indicazioni ritiene il fondo 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXX
XX contro



XX

XXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

Non ricorre

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Nulla da rilevare

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia

i beni risultano ancora intestati in banca dati Catastale al de cuius per mancata voltura dell'accettazione tacita di eredità. Necessaria voltura a carico della procedura.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Concessioni idriche: irrigati con acque consorziali Est Sesia come da comunicazione allo scrivente ctu del 19/02/2024 prot. 669. Non risultano essere iscritti nel catasto consorziale i mappali 3/196-198.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

NON RICORRE

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei 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.

XXXXXXXXXXXX, IN FAVORE DELLA FIGLIA XXXXX

XXXXXX, VIENE TRASCRITTA 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 TRASCRITTA 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

XXXXXXXXXXXX, STATA ACCERTATA E DICHIARATA LA

QUALITA' DI EREDE DI QUEST'ULTIMA, IN RELAZIONE

ALL'EREDITA' IN MORTE DISMESSA DA XXXXXXXXXXXXXXXX,

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

Parona

Art. 6.2.2. – Ambito normativo: Aree agricole speciali

Mortara

Art. 47 Aree destinate all'agricoltura

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione 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*

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 5 LOMELLINA ORIENTALE Comuni di: ALAGNA, ALBONESE, BORGO SAN SIRO, CASSOLNOVO, CERNAGO, CILAVEGNA, DORNO, GAMBOLO, GARLASCO, GRAVELLONA, GROPELLO CAIROLI, MORTARA, PARONA, SAN GIORGIO LOMELLINA, TROMELLO, VIGEVANO, ZERBOLO			
	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 55,73 p.m.

Mappale 1/144	superficie catastale	are 20 ca 00
Mappale 3/120	superficie catastale	are 41 ca 58
Mappale 3/121	superficie catastale	are 90 ca 41
Mappale 3/125	superficie catastale	are 50 ca 33
Mappale 3/162	superficie catastale	are 55 ca 50
Mappale 3/196	superficie catastale	are 33 ca 44
Mappale 3/198	superficie catastale	are 20 ca 39
Mappale 6/122	superficie catastale	are 53 ca 10

Valore complessivo del lotto: € 125.000,00

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:

€ 125.000,00 X 15%

€ 18.750,00

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

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **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: € 106.250,00



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*

