

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

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

PROMOSSA DA

**XXXXXXXXXX**

CONTRO

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Giudice dell'Esecuzione d.ssa F. Claris Appiani**

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

**LOTTO 05  
PARONA TERRENI AGRICOLI  
FOGLIO 4 MAPPALI 270, 271  
FOGLIO 6 MAPPALI 392**

**Tecnico Incaricato: geom. Massimiliano Cannilla**

---

**RGE n. 278/2023 LOTTO 05****“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

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

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

**2. STATO DI POSSESSO**

Il fondo risulta piantumato a pioppeto in continuità con i campi limitrofi.  
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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**Beni in PARONA PV****LOTTO 05****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:****TERRENI A VOCAZIONE AGRICOLA.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

Terreni agricoli nel Comune di Parona 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 come segue:

Foglio 4 – mappale 270 – SEMINATIVO – CL. 3 – are 12 ca 64 – RD 5,88  
RA 5,88

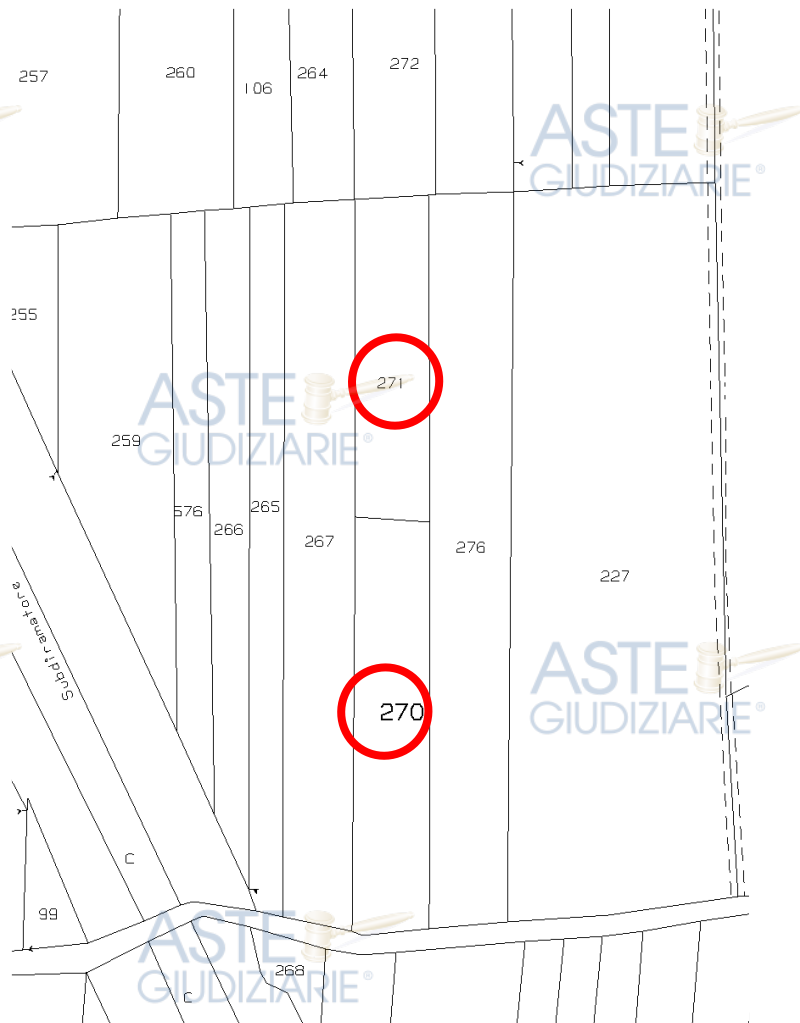
Foglio 4 – mappale 271 – VIGNETO – CL. U – are 09 ca 64 – RD 6,22 –



RA 4,73

Coerenze: strada comunale via carducci, mappali 267, 272, 276.

Descrizione: si accede da strada comunale. Mappali a pioppeto di 5 anni circa in due filari.

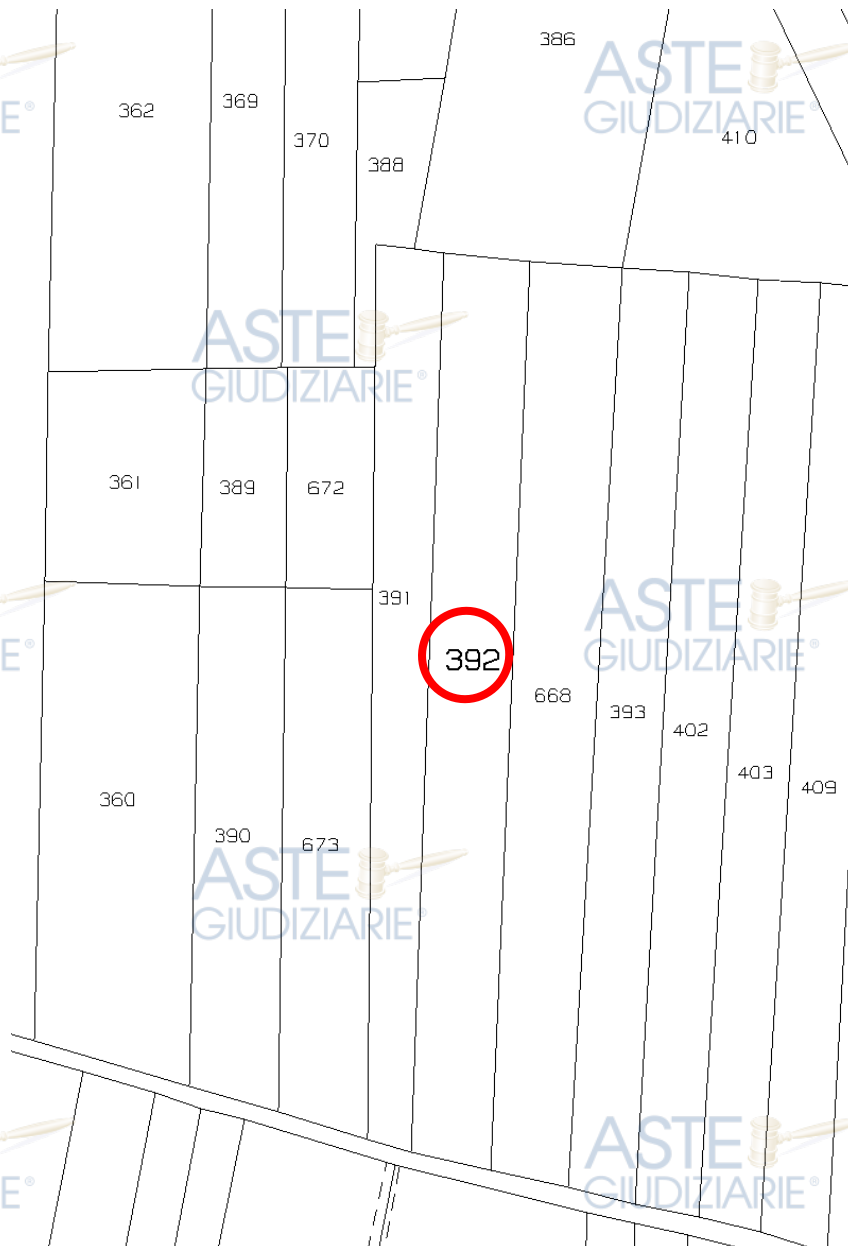




Foglio 6 – mappale 392 – SEMIN. ARB. – CL. 2 – are 19 ca 89 – RD 13,87  
– RA 11,30

Coerenze: strada comunale, mappali 391, 386, 668.

Descrizione: si accede da strada comunale. Mappali a pioppeto di 3 anni  
circa in due filari.





**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

Il fondo risulta piantumato a pioppeto in continuità con i campi limitrofi.  
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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del





**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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sezione D - Ulteriori informazioni

LA PRESENTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL SIG. XXXXXXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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  
XXXXXX IN RELAZIONE AI BENI DI PROPRIETA' XXXXXXXX  
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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXX per titoli anteriori al ventennio.

**7. URBANISTICA:** Si allega CDU

Art. 6.2.2. – Ambito normativo: Aree agricole speciali

**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

| REGIONE AGRARIA N°: 5<br>LOMELLINA ORIENTALE<br>Comuni di: ALAGNA, ALBONESE, BORGO SAN SIRO, CASSOLNOVO, CERGNAGO,<br>CILAVEGNA, DORNO, GAMBOLO, GARLASCO, GRAVELLONA, GROPELLO<br>CAIROLI, MORTARA, PARONA, SAN GIORGIO LOMELLINA, TROMELLO,<br>VIGEVANO, ZERBOLO |                                 |              |                           |                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COLTURE                                                                                                                                                                                                                                                            | Valore<br>Agricolo<br>(Euro/Ha) | Sup. ><br>5% | Coltura più<br>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<br>INTENDE TERRENO CHE NON<br>PERMETTE NESSUN ALTRO TIPO<br>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 6,44 p.m.

|             |                      |              |
|-------------|----------------------|--------------|
| Mappale 270 | superficie catastale | are 12 ca 64 |
| Mappale 271 | superficie catastale | are 09 ca 64 |
| Mappale 392 | superficie catastale | are 19 ca 89 |

Valore complessivo del lotto: € **14.500,00**

### 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:

€ **14.500,00 X 15%**

€ **2.175,00**

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: € **12.325,00**

\*\*\*\*\*

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*