

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 271/2023

per la procedura RGE 271/2023

CHERRY BANK S.p.A.

in riunione

con la procedura RGE 300/2023

procedente

rappresentata da

omissis

Contro

Esecutato 1

per le procedure RGE 271/2023 e 300/2023

esecutato 2

per le procedure RGE 271/2023

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

*Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio Maria Codega*

n. 5 lotti

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

ASTE
GIUDIZIARIE®**RELAZIONE PERITALE****LOTTO 1****Località Torrone**ASTE
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA del lotto 1****NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

ditta ESECUTATO per la quota di 1/1 di proprietà
catasto fabbricati del comune di Santa Maria della Versa:

Sez Urbana B foglio 3, particella

262 cat A/3 cl 2, sito in località Torrone n.40

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

al 22/01/2024, data dell'ispezione telematica:

Comune di Santa Maria della Versa (PV Località Torrone n. 40

Catasto Fabbricati:

Sez B fg 7 mapp. 262 Cat. A/7 Cl. 2 vani 5, superficie catastale Totale: 120 m² escluse
aree scoperte 109 m² R.C. Euro 242,73. Località Torrone n. 40 Piano T-1

Coerenze in Catasto Terreni:

a nord 207; a est 206, a sud strada provinciale Cavalcante, a ovest particella 345.

Intestazione Catastale:

ESECUTATO, Proprietà 1/1

L'accesso e scarico si praticano direttamente dalla strada Provinciale posta a Sud

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene, posto nella frazione Torrone del comune di Santa Maria della Versa, è costituito da un fabbricato libero su tre lati, di tipo monofamiliare, con altezza di due piani fuori terra ed il sottotetto praticabile tramite una botola posta nel locale bagno. l'ingresso all'abitazione, superata la recinzione fronte strada ed un portichetto, avviene direttamente nel locale soggiorno. Un altro ingresso, posto sul lato ovest, immette al vano scala, che disimpegna il soggiorno con la cucina dalla quale si introduce al bagno e da questi al vano bruciatore. Le finiture interne sono in discreto stato di manutenzione. Al piano superiore il vano scala disimpegna, come al piano terra, due stanze, con al lato nord il bagno accessibile dalla stanza attigua. All'epoca della visita il bruciatore aveva difficoltà a funzionare.

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale del nucleo vecchio privo negozi di quartiere, nonché terreni coltivati a vite

Principali collegamenti pubblici: strada comunale per il borgo amministrativo di Santa Maria della Versa indi strade provinciali per Voghera e Pavia – autostrada E70 (casello di Broni-Stradella) – servizio di autobus linea Voghera e Zavattarello – Stazione ferroviaria di Stradella: Linea Milano-Pavia-Voghera

3. POSSESSO

Al sopralluogo, eseguito, il 03.03.2024, i beni risultavano occupati per la parte residenziale da OMISSIS stipulato il 03/02/2017 registrato presso DPPV UT Stradella, il 28/04/2017 n. 83 s.3 con contratto di comodato gratuito stipulato da OMISSIS sui beni in seguito affittati a AFFITTUARIO, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società OMISSIS, con contratto di affitto con godimento comprensivo della totalità del fondo, della durata di anni 20 dal 07/12/2021, registrato presso l'ufficio del Registro Di Padova il 20/12/2021 s. 1T, e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera ai nn 7793/10099-7794/10100/7795/10101, notaio Riccardo Speranza di Padova nn 40873/22294 di rep. il contratto di comodato gratuito non è opponibile per sua natura, mentre il contratto di affitto a AFFITTUARIO è da ritenersi **INOPPONIBILE** al creditore ipotecario, in quanto, pur essendo stato registrato il 22/12/2021, prima dei pignoramenti oggetti della presente procedura, datati 22/06/2023 e 10/08/2023, le ipoteche risultano iscritte in data anteriore alla locazione

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **nulla**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* non accertate

4.1.5. *Accesso:* accesso e scarico si praticano direttamente dalla strada Provinciale

4.1.6. *Attestato Prestazione Energetica:* ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a carico di **ESECUTATO** terzo datore di ipoteca, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, Conservatoria RR.II di Voghera n. gen./part. 4724/579 in data 15/07/2019 - Derivante da decreto ingiuntivo di **OMISSIS**, domicilio ipotecario eletto in Pavia Corso Cavour n. 40, per la complessiva somma di € 900.000,00 di cui € 500,00 per capitale e € 76.840,37 sui beni del foglio 7 sez B mappale 262; atto in data 19/06/2019 n. 2020 di rep. del Tribunale di Pavia

Trascrizioni

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 3

Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 6609/4979 in data 04/08/2023 a favore di PROCEDENTE, a carico di **ESECUTATO 2** e **ESECUTATO 1** Proprietari per ½ ciascuno – Atto: Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 10/07/2023 rep. n. 4205, il pignoramento colpisce i beni censiti nel Comune di Santa Maria della Versa (PV) al Foglio 7 sez B particella 262; oltre altre particelle inserite in altri lotti peritali

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie Il Fabbricato, come indicato nel titolo di provenienza, è stato edificato in data anteriore al giorno 01/09/1967, in seguito risulta D.I.A. del 2001 per la “costruzione di recinzione”. Dopo tale data non risultano autorizzazioni edilizie o presentazioni tali

P.G.T. vigente: tessuto urbano consolidato

Difficoltà riscontrate: a) la visura storica catastale indica, al 12/10/2001, la modifica da C/6 in A/3, periodo posteriore alla planimetria catastale che anticipa la data di presentazione al 12/10/2000. Stessa indicazione C/6 è presente nel titolo di provenienza del 19/04/2001, sempre posteriore alla presentazione della scheda catastale. Le ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Maria della Versa hanno individuato, come unica pratica edilizia la presentazione del 12/12/2000 prot 6268 per “*rifacimento di recinzione esistente*” con allegata fotografia dello stato dei luoghi in cui si intravede il volume di un fabbricato di due piani. Risalendo ai vecchi proprietari, l'atto del 29/09/1973 registrato il 16/10/1973 dal notaio Adamo Giovanni, riporta la vendita di “*vecchio fabbricato d'abitazione civile composto di due piccoli locali al piano terra e corrispondenti al piano primo, con adiacente terreno*”. La foto aerea del volo 1975, presente nel geoportale della regione Lombardia riprende la sagoma di un fabbricato che dovrebbe avvalorare quanto indicato nel titolo di vendita del 1973 Pertanto è da ritenere il fabbricato edificato ante 1967.

b) la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguita il 03/03/2024, ha constatato che nel corso degli anni sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria/straordinaria, quali la realizzazione del

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 4

bagno al piano primo, lato nord, e la sostituzione della scala di collegamento ai piani (sanabile)

c) Manca l'abitabilità e le certificazioni impianti

d) Sul lato nord, è presente una copertura in policarbonato da rimuovere

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

al 26/01/2024, data dell'ispezione telematica:

Comune di Santa Maria della Versa località Torrone n. 40.

Catasto Fabbricati:

Sez B fg 7 mapp. 262 Cat. A/7 Cl. 2 vani 5, superficie catastale Totale: 120 m² escluse aree scoperte 109 m² R.C. Euro 242,73. Località Torrone n. 40 Piano T-1

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO, Proprietà 1/1

Diffomità riscontrate: la scheda catastale non riporta il sottotetto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: lavori di manutenzione ordinaria pluriennale

Altre spese: non accertate

Cause in corso: non individuate

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data d'ispezione del 26/01/2024, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà sui beni in Santa Maria della Versa, località Torrone

TITOLARE: ESECUTATO, proprietario 1/1 dei beni in Località Torrone del Comune di Santa Maria della Versa, forza di atto in rogito

Pubb. Uff.: Notaio Magnani Angelo in Broni.

Data: 19/04/2001 Rep. 37850

Tras. Cons. RR.II. di Voghera

Data: 28/04/2001 gen/part 2862/2062

Il suindicato immobile è pervenuto nella consistenza originale da **OMISSIS** a esso pervenuto da **OMISSIS** in data 29/09/1973 nn. 17773/3657 di rep trascritto a Voghera il 26/10/1973 ai nn. 1499/4443

7. PRATICHE EDILIZIE

Il Fabbricato, come indicato nel titolo di provenienza, è stato edificato in data anteriore al giorno 01/09/1967, in seguito risulta D.I.A. del 2001 per la "costruzione di recinzione". Non risultano autorizzazioni edilizie o presentazioni tali da confermare il cambio di

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 5

destinazione, presente in catasto, da C76 a A/3, come sembrerebbe, invece, eseguita prima del 1967

DESCRIZIONE del lotto 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA del lotto 1:**

Fabbricato unifamiliare di due piani fuori terra e sottotetto non praticabile, posto fronte strada in località Torrione di Santa Maria della Versa. il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria della Versa, come segue:

Comune di Santa Maria della Versa (PV Località Torrione n. 40

Catasto Fabbricati:

Sez B fg 7 mapp. 262 Cat. A/7 Cl. 2 vani 5, superficie catastale Totale: 120 m² escluse aree scoperte 109 m² R.C. Euro 242,73. Località Torrione n. 40 Piano T-1

Coerenze in Catasto Terreni:

a nord 207; a est 206, a sud strada provinciale Cavalcante, a ovest particella 345.

Intestazione Catastale:

– ESECUTATO, Proprietà 1/1

sezione	particella	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.
B	262	A /3	T	soggiorno	15,90	2,85	ovest	normali	↓	1	↓
				scala pt-p1	7,50	2,85	int	normali		1	
				cucina	16,90	2,85	ovest	normali		1	
				wc	5,80	2,85	nord	normali		1	
				loc caldaia	4,20	2,85	ovest	normali		1	
			1	somma pt	50,30				62,60		62,60
				scala pt-p1	2,90		int	normali	↓	1	↓
				camera	17,70	3,00	ovest	normali		1	
				camera	15,40	3,00	ovest	normali		1	
				wc	4,40	2,85	nord	normali		1	
				somma p1	36,00				48,80		48,80
			T+1	totale residenza	86,30				111,40		111,40
			T	portichetto	5,40		sud	normali	7	0,3	2,10
			1	terrazzino	6,80		sud	normali	7	0,3	2,10
			somma accessor				12,20				14,00
totali				98,50						115,60	

Superficie Lorda totale residenziale: mq **111,40** – *valutazione commerciale 1/1*

Superficie calpestabile totale residenziale: mq **865,60**

Superficie Lorda totale portichetto e terrazzino: mq **14,00** – *valutazione commerciale 0,30 (mq 4,20)*

Superficie calpestabile portichetto e terrazzino: mq **12,20**

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**Caratteristiche Strutturali**

Copertura: a falde;

Strutture verticali: laterizio

Travi: c.a

Componenti Edilizie

Cancello: -

Manto di copertura: da verificare

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 6

<i>Infissi esterni:</i>	finestre in legno naturale con vetri semplici, oscuramento con tapparelle in pvc
<i>Infissi interni:</i>	porte ad anta parte cieca e parte specchiata – in buono stato
<i>Porta d'ingresso:</i>	alluminio anodizzato scuro e vetri
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco e tinteggiatura in normale stato di usura
<i>Pareti interne:</i>	cucina e bagni in ceramica posta a media altezza, resto in gesso – in buono stato
<i>Pavim. interna:</i>	gres, in buono stato al pt – graniglia al p1
<i>Scala:</i>	pedate in legno su barra centrale in ferro
Caratteristiche Impianti (non reperite le certificazioni)	
<i>Elettrico:</i>	presente sottotraccia
<i>Idrico:</i>	presente
<i>Fognario:</i>	collegato con la fognatura pubblica
<i>Telefonico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	autonomo alimentazione a gas – termosifoni – stufa pt ingresso/scala
<i>Antenna TV:</i>	presente
<i>Citofonico:</i>	non presente
<i>Aria condizionata</i>	non presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto edilizio residenziale di vecchio impianto, della posizione fronte strada, della superficie lorda, delle finiture dell'alloggio dello stato generale di conservazione del fabbricato. Parametri corrispondenti ai valori riportati dall'O.M.I.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di Voghera.

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Regione Lombardia

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie riportata è indicativa ed è convenzionalmente formata dalla somma della superficie lorda residenziale, il 30% del terrazzino

Immobile	Sup. comm. parametrata residenza e balcone	Valore complessivo
Sub 11	115,60	€ 92.480,00

Valore complessivo del lotto: € **92.480,00**

Valore arrotondato della quota di 1000/1000: € **92.500,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 7

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi giacenti

€ 13.800,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ 0

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 5.000,00

9.5. Prezzo base d'asta

Importo a base d'asta del lotto 1:

€ 73.700,00

RELAZIONE PERITALE del lotto n. 2

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA DEL LOTTO N.2

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

per la procedura 271/2023

a ditta ESECUTATO 2 per la quota di 1/1 di proprietà

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria della Versa sez Urbana A, Foglio 21, particelle:
233 sub 2, cat A73, cl 2, sito in località Gorreto n.2 Catasto terreni del Comune di Santa Maria della Versa
foglio 21

39 vigneto	3	mq	1.402
40 vigneto	3	mq	27.250
41 vigneto	3	mq	20.474
161 vigneto	3	mq	1.699
163 vigneto	3	mq	2.592
189 vigneto	3	mq	6.888
192 vigneto	3	mq	4.731
165 vigneto	3	mq	604
230 semi.	3	mq	6894
235 vigneto	3	mq	958
237 vigneto	3	mq	1206
243 vigneto	3	mq	1046

a ditta ESECUTATO 2 per la quota di 1/2 di proprietà

a ditta ESECUTATO 1 per la quota di 1/2 di proprietà

Catasto terreni foglio 21 particella 239 subalterno – Natura T – Terreno Consistenza 7 are 79 centiare

Catasto terreni foglio 21 particella 241 subalterno – Natura T – Terreno Consistenza 8 are 2 centiare

Catasto terreni foglio 23 particella 1 subalterno – Natura T – Terreno Consistenza 1 ettari 19 are 51 centiare

Catasto terreni foglio 23 particella 2 subalterno – Natura T – Terreno Consistenza 18 are 40 centiare

Catasto terreni foglio 23 particella 3 subalterno – Natura T – Terreno Consistenza 39 are 57 centiare

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 8

Catasto terreni foglio 23 particella 160 subalterno – Natura T – Terreno Consistenza 6 are 64 centiare
Catasto terreni foglio 23 particella 161 subalterno – Natura T – Terreno Consistenza 9 are 52 centiare

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

al 05/03/2024, data dell'ispezione telematica:

Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Gorreto.

Catasto fabbricati

- Sez. A, foglio 21, particella 233, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, Totale: 159, m², escluse aree scoperte: 157 m² rendita € 291,28 - Località Gorreto n. 2 Piano T-1 - 2
- Sez. A, foglio 21, particella 233, sub 3, categoria D/10, rendita € 730,38 - Località Gorreto n. SNC Lotto RR Piano T

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I237 - Sezione A - Foglio 21 - Particella 233

Intestazione

ESECUTATO 2 Proprietà 1/1

Catasto Terreni:

fg	part	cat	tipo	classe	h	a	ca	RD	RA	mq
21	39	T	vigneto	3		14	2	17,02	10,14	1.402
	40		vigneto	3		0,80	0,0	330,73	197,03	27.250
						0,41	0,0	330,73	197,03	
					1	44	73,0	330,73	197,03	
	41		vigneto	3	2	4	74	248,49	148,04	20.474
	161		vigneto	3		16	99	20,62	12,28	1.699
	163		vigneto	3		25	92	31,46	18,74	2.592
	189		vigneto	3		68	88	53,36	33,79	6.888
	192		vigneto	3		47	31	36,65	23,24	4.731
	165		vigneto	3		6	4	53,41	33,82	604
	230		seminativo	3		68	94	53,41	33,82	6894
	235		vigneto	3		9	58	11,63	6,93	958
	237		vigneto	3		12	6	14,64	8,72	1206
	243		vigneto	3		10	46	12,70	7,56	1046

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 9

Intestazione

– ESECUTATO 2 Proprietà 1/2

Catasto Terreni:

fg	part	cat	tipo	classe	h	a	ca	RD	RA	mq
21	239	T	TERRENO	3		7	79	9,45	5,63	779
	241		TERRENO	3		8	2	9,73	5,8	802
23	1	T	TERRENO	3	1	19	51	92,58	58,64	11.951
	2		TERRENO	4		18	40	14,25	9,03	1.840
	3		TERRENO	3		39	57	38,83	27,59	3.957
	160		TERRENO	3		6	64	5,14	3,26	664
	161		TERRENO	3		9	52	7,38	6,67	952

Intestazione

– ESECUTATO 2 Proprietà 1/2

– ESECUTATO 1 Proprietà ½

COERENZE

foglio 21 in contorno mappali 233 e 230 del C.T.

a Nord: particella 188

a Est: Rio Falerno

a Sud: Strada Vico Barone

a Ovest: particelle 232 e 214

foglio 21 in contorno mappali 39/40/41/161/163/189/192/165/235/237/243/239/241 del C.T.

a Nord: particelle 238/240/242/234/236/109/43/191/190/ Strada Vico Barone.

a Est: particelle 92 e 167

a Sud: Strada vicinale della Ravina

a Ovest: particelle 132/110/111/34

per il foglio 23 in contorno dei mappali 1/2/3/160/161 del C.T.

A Nord: particella 141 e strada Vico Barone

A est: provincia di Piacenza

A sud: particella 4

A ovest: particelle 4 e 131

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il compendio agricolo del presente lotto si trova in collina alta del comune di Santa Maria della Versa località Gorreto in prossimità del confine con la provincia di Piacenza. I campi

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 10

sono per la quasi totalità vigneti posizionati, con la presenza, indicata nel fascicolo aziendale, in circa 9 ettari di oltre 30.000 ceppi di vitigni di pregio, quali: moscato bianco, pinot grigio e croatina. L'accesso ai fabbricati, come ai terreni, avviene tramite la strada provinciale che conduce al comune di Vicobarone, in provincia di Piacenza. Il comparto fabbricati è composto da una corte prospiciente la quale sono presenti un edificio residenziale di due piani e sottotetto; sul lato nord in aderenza all'abitazione, cioè un ampio capannone che funge da ricovero mezzi; sempre in aderenza, ma sul retro dello stesso fabbricato residenziale sono presenti due accessori di uso generico. In corpo staccato, con ingresso dalla corte sono posti due capannoni in muratura; diversamente un ulteriore deposito, con struttura in ferro e chiusura in lamiera, è posto sul retro di quest'ultimi

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo, vitigni

Principali collegamenti pubblici: sp. 201 per Stradella – sp. 162 per Broni- sp. 70 per Vicobarone – autostrada E70 (casello di Casteggio 15 km) – servizio di autobus per Broni e Pavia

3. POSSESSO

Al sopralluogo, eseguito, il 06.03.2024, i beni risultavano occupati per la parte residenziale da OCCUPANTE stipulato il 21/04/2017 registrato il 28/04/2017 s.3 con contratto di comodato gratuito sui beni affittati a AFFITTUARIO, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società OMISSIS, con contratto di affitto con godimento comprensivo della totalità del fondo, della durata di anni 20 dal 07/12/2021, registrato presso l'ufficio del Registro Di Padova il 20/12/2021 s. 1T, e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera ai nn 7793/10099-7794/10100/7795/10101, notaio Riccardo Speranza di Padova nn 40873/22294 di rep. il contratto di comodato gratuito non è opponibile per sua natura, mentre il contratto di affitto a Pippa Maurizio è da ritenersi INOPPONIBILE al creditore ipotecario, in quanto, pur essendo stato registrato il 22/12/2021, prima dei pignoramenti oggetti della presente procedura, datati 22/06/2023 e 10/08/2023, le ipoteche risultano iscritte in data anteriore alla locazione.

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: **non individuate**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.5. Attestato Prestazione Energetica ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

Iscrizioni

– Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO** 1terzo datore di ipoteca, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – debitore non datore OMISSIS, Conservatoria RR.II di Voghera n. gen./part. 7385/858 in data 23/12/2015 -

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 11

Derivante da atto di mutuo a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** con sede in Torino C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino, Piazza San Carlo 156, per la complessiva somma di € 1.000.000,00 di cui € 500,00 per capitale e € 500,00 di interessi al tasso del 6,8% annuo sui beni del foglio 12 mappali 51/54/55/58/59/60/66/152/155/169, non di interesse del presente lotto peritale n. 2; atto in data 17/12/2015 n. 73267/38572 di rep. del Notaio Dott. Magnani Angelo di Stradella

- Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO 1** terzo datore di ipoteca, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – debitore non datore **ESECUTATO 2**, Conservatoria RR/II di Voghera n. gen./part. 1602/167 in data 12/03/2012 - Derivante da atto di mutuo a favore di **OMISSIS**, per la complessiva somma di € 1.200.000,00 di cui € 600,00 per capitale e € 600,00 di interessi al tasso del 8,3% annuo per anni 20 su mappali dei fogli 12 e 13, che non gravano sul presente lotto peritale n.2, ma in altri lotti; atto in data 17/12/2015 n. 73267/38572 di rep. del Notaio Dott. Magnani Angelo di Stradella

Trascrizioni

- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 6609/4979 in data 04/08/2023 a favore di **PROCEDENTE**, a carico di **ESECUTATO 2** e **ESECUTATO 1** Proprietari per ½ ciascuno – Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 10/07/2023 rep. n. 4205, il pignoramento colpisce i beni censiti nel Comune di Santa Maria della Versa (PV) al Foglio 21 sez A particella 233, sub 2 e 3 del catasto fabbricati e del foglio 21 particelle 39/40/41/161/163/189/192/165/230/235/237/243/239/241; Foglio 23 particelle 1/2/3/160/161 del catasto terreni, oltre altre particelle inserite nei lotti peritali n. 1-3-4-5-6
- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 6749/5073 in data 10/08/2023 a favore di **PROCEDENTE**, a carico di **ESECUTATO 1** Proprietario per l'intero – Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia UNEP in data 15/07/2023 rep. n. 4321, il pignoramento colpisce i beni censiti nel Comune di Santa Maria della Versa (PV) al Foglio 12 particelle 152/155/169/51/54/55/58/59/60/66. inserite nel lotto peritale n.5

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: l'accertamento presso il Comune di Santa Maria della Versa non ha individuato pratiche edilizie.

P.G.T. vigente: agricolo - L2 vigneti

Difformità riscontrate: Il confronto dell'ortofoto del 2021 con il volo del 1975 conferma l'edificazione prima del 29/09/1967, del fabbricato residenziale e degli accessori, con la sola eccezione di un porticato posto sul retro nord/est e di un

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 12

deposito attrezzi, entrambi con struttura in ferro e lamiera, ed eseguiti senza autorizzazioni edilizie, dopo il 1967. (sanabili solo funzionale all'attività agricola). È da verificare l'eventuale presenza di amianto nelle vecchie coperture. Nel qual caso sarebbe da "incapsulare"

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

al 03/01/2024, data dell'ispezione telematica:

Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Gorreto.

Catasto fabbricati

- Sez. A, foglio 21, particella 233, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, Totale: 159, m², escluse aree scoperte: 157 m² rendita € 291,28 - Località Gorreto n. 2 Piano T-1 - 2
- Sez. A, foglio 21, particella 233, sub 3, categoria D/10, rendita € 730,38 - Località Gorreto n. SNC Lotto RR Piano T

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I237 - Sezione A - Foglio 21 - Particella 233

Intestazione

ESECUTATO 2 Proprietà 1/1

Catasto Terreni:

fg	part	ca t	tipo	classe	h	a	ca	RD	RA	mq
21	39	T	vigneto	3		14	2	17,02	10,14	1.402
	40		vigneto	3		0,80	0,0	330,7 3	197,03	27.250
						0,41	0,0	330,7 3	197,03	
					1	44	73,0	330,7 3	197,03	
	41		vigneto	3	2	4	74	248,4 9	148,04	20.474
	161		vigneto	3		16	99	20,62	12,28	1.699
	163		vigneto	3		25	92	31,46	18,74	2.592
	189		vigneto	3		68	88	53,36	33,79	6.888
	192		vigneto	3		47	31	36,65	23,24	4.731
	165		vigneto	3		6	4	53,41	33,82	604
	230		seminativo	3		68	94	53,41	33,82	6894
	235		vigneto	3		9	58	11,63	6,93	958
	237		vigneto	3		12	6	14,64	8,72	1206
243	vigneto	3		10	46	12,70	7,56	1046		

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 13

Intestazione

- ESECUTATO 2 Proprietà 1/2

Catasto Terreni:

fg	part	ca t	tipo	classe	h	a	ca	RD	RA	mq
21	239	T	TERRENO	3		7	79	9,45	5,63	779
	241		TERRENO	3		8	2	9,73	5,8	802
23	1	T	TERRENO	3	1	19	51	92,58	58,64	11.951
	2		TERRENO	4		18	40	14,25	9,03	1.840
	3		TERRENO	3		39	57	38,83	27,59	3.957
	160		TERRENO	3		6	64	5,14	3,26	664
	161		TERRENO	3		9	52	7,38	6,67	952

Intestazione

- ESECUTATO 2 Proprietà 1/2
- ESECUTATO 1 Proprietà 1/2

COERENZE

foglio 21 in contorno mappali 233 e 230 del C.T.

a Nord: particella 188

a Est: Rio Falerno

a Sud: Strada Vico Barone

a Ovest: particelle 232 e 214

foglio 21 in contorno particelle 39/40/41/161/163/189/192/165/235/237/243/239/241

a Nord: particelle 238/240/242/234/236/109/43/191/190/ Strada Vico Barone.

a Est: particelle 92 e 167

a Sud: Strada vicinale della Ravina

a Ovest: particelle 132/110/111/34

per il foglio 23 in contorno dei mappali 1/2/3/160/161 del C.T.

A Nord: particella 141 e strada Vico Barone

A est: provincia di Piacenza

A sud: particella 4

A ovest: particelle 4 e 131

Difformità riscontrate: a) conformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 14

b) minore rendita catastale per le particelle non più produttive
come vigneti 165-235-237

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: lavori di manutenzione
ordinaria annuale

Cause in corso: non individuate

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, dalla data d'ispezione del 26/01/2024, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà sui beni in Santa Maria della Versa (PV) località Gorreto

FABBRICATI:

foglio 21

Titolare ESECUTATO 2 divenne proprietario per la quota di 1/1 secondo la seguente cronistoria

a) ESECUTATO 2 per la quota di 2/4 in virtù di compravendita del 07/12/1966 ricevuto dal Notaio Giulio Castriota Scanderbeg, numero 16076/1351 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 14/01/1966 ai numeri 220/177; - per la restante quota di 2/4 in virtù di atto di divisione del 28/03/2014 ricevuto dal Notaio Angelo Magnani di Stradella (PV) numero 70678/36381 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 24/04/2014 ai numeri 2237/1834, da OMISSIS e OMISSIS;

b) OMISSIS e OMISSIS divennero proprietarie per la quota di 1/4 ciascuno in virtù di certificato di denunciata successione per legge in morte di OMISSIS, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 28/12/1987 ai numeri 7132/5583 – manca l'accettazione di eredità

TERRENI

Foglio 21

Provenienza delle particelle presenti nel lotto n. 2 sotto indicati secondo la seguente cronistoria

MAPPALI 239-241

a) ESECUTATO 2 divenne proprietario per la quota di 1/4 di proprietà e OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/4 di proprietà in virtù dei seguenti atti:

- compravendita del 23/05/1979 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 14810/7093 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 18/06/1979 ai numeri 3001/2473;

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 15

- compravendita del 06/05/1980 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 16156/7731 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 28/05/1980 ai numeri 3003/2580;
 - compravendita del 30/04/1981 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 17673/8425 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 15/05/1981 ai numeri 3172/2693;
 - compravendita del 07/12/1982 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 20190/9470 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 21/12/1982 ai numeri 6347/5120
 - compravendita del 13/11/1985 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 24938/11315 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 05/12/1985 ai numeri 5850/4675;
- c) ESECUTATO 2 divenne proprietario per la quota di 1/4 e ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/4 in virtù di atto di permuta del 28/03/2014 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo di Stradella (PV) numero 70677/36380 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 24/04/2014 ai numeri 2236/1833, OMISSIS e OMISSIS;
- d) OMISSIS e OMISSIS divennero proprietarie in virtù di certificato di denunciata successione in morte di OMISSIS, registrata il 13/04/1987 al n. 20 vol. 192, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 28/12/1987 ai numeri 7132/5583. Inoltre, la signora OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 2/8 in virtù di -
- compravendita del 23/05/1979 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 14810/7093 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 18/06/1979 ai numeri 3001/2473; – manca l'accettazione di eredità
 - compravendita del 06/05/1980 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 16156/7731 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 28/05/1980 ai numeri 3003/2580;
 - compravendita del 30/04/1981 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 17673/8425 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 15/05/1981 ai numeri 3172/2693;
 - compravendita del 07/12/1982 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 20190/9470 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 21/12/1982 ai numeri 6347/5120;
 - compravendita del 13/11/1985 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 24938/11315 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 05/12/1985 ai numeri 5850/4675; – manca l'accettazione di eredità

MAPPALI 39-40-41-161-163-189-192-165-230-235-237-243:

- a) ESECUTATO 2 divenne proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà:

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 16

- per la quota di 2/4 in virtù di compravendita del 07/12/1966 ricevuto dal Notaio Giulio Castriota Scanderbeg, numero 16076/1351 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 14/01/1966 ai numeri 220/177;
 - per la restante quota di 2/4 in virtù di atto di divisione del 28/03/2014 ricevuto dal Notaio Angelo Magnani di Stradella (PV) numero 70678/36381 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 24/04/2014 ai numeri 2237/1834, da OMISSIS e OMISSIS;
- b) OMISSIS e OMISSIS divennero proprietarie per la quota di 1/4 ciascuno in virtù di certificato di denunciata successione per legge in morte di OMISSIS, registrata a Stradella il 13/04/1987 al n. 20 vol. 192, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 28/12/1987 ai numeri 7132/5583 – manca l'accettazione di eredità

Foglio 23

Provenienza delle particelle presenti nel lotto n. 2 sotto indicati secondo la seguente cronistoria

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di certificato di denunciata successione in morte di OMISSIS deceduta in data 20/11/1995, registrata presso l'Ufficio del Registro di Stradella il 16/05/1996 al n. 65 vol.249 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 01/08/1998 ai numeri 5015/3862; – manca l'accettazione di eredità
- b) ESECUTATO 2 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà e OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di compravendita del 19/11/1990 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 39777 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 03/12/1990 ai numeri 6697/5373.

7. PRATICHE EDILIZIE: l'accertamento presso il Comune di Santa Maria della Versa non ha individuato pratiche edilizie

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA del lotto 2

Nel comune di Santa Maria della Versa, beni posti in alta collina, zona Gorreto, costituiti da edifici agricoli costituiti da fabbricato residenziale e capannoni, oltre terreni con presenza dominante di vitigni di qualità. Il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria della Versa, come segue:

Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Gorreto.

Catasto fabbricati

- Sez. A, foglio 21, particella 233, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, Totale: 159, m², escluse aree scoperte: 157 m² rendita € 291,28 - Località Gorreto n. 2 Piano T-1 - 2
- Sez. A, foglio 21, particella 233, sub 3, categoria D/10, rendita € 730,38 - Località Gorreto n. SNC Lotto RR Piano T

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 17

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I237 - Sezione A - Foglio 21 - Particella 233

Intestazione

ESECUTATO 2 Proprietà 1/1

Catasto Terreni:

fg	part	ca t	tipo	classe	h	a	ca	RD	RA	mq
21	39	T	vigneto	3		14	2	17,02	10,14	1.402
	40		vigneto	3		0,80	0,0	330,7 3	197,03	27.250
						0,41	0,0	330,7 3	197,03	
					1	44	73,0	330,7 3	197,03	
	41		vigneto	3	2	4	74	248,4 9	148,04	20.474
	161		vigneto	3		16	99	20,62	12,28	1.699
	163		vigneto	3		25	92	31,46	18,74	2.592
	189		vigneto	3		68	88	53,36	33,79	6.888
	192		vigneto	3		47	31	36,65	23,24	4.731
	165		vigneto	3		6	4	53,41	33,82	604
	230		seminativo	3		68	94	53,41	33,82	6894
	235		vigneto	3		9	58	11,63	6,93	958
	237		vigneto	3		12	6	14,64	8,72	1206
243	vigneto	3		10	46	12,70	7,56	1046		

Intestazione

- ESECUTATO 2 Proprietà 1/2

Catasto Terreni:

fg	part	ca t	tipo	classe	h	a	ca	RD	RA	mq
21	239	T	TERREN O	3		7	79	9,45	5,63	779
	241		TERREN O	3		8	2	9,73	5,8	802
23	1	T	TERREN O	3	1	19	51	92,58	58,64	11.951
	2		TERREN O	4		18	40	14,25	9,03	1.840
	3		TERREN O	3		39	57	38,83	27,59	3.957
	160		TERREN O	3		6	64	5,14	3,26	664
	161		TERREN O	3		9	52	7,38	6,67	952

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 18

Intestazione

- ESECUTATO 2 Proprietà 1/2
- ESECUTATO 1 Proprietà 1/2

COERENZE

foglio 21 in contorno mappali 233 e 230 del C.T..

a Nord: particella 188

a Est: Rio Falerno

a Sud: Strada Vico Barone

a Ovest: particelle 232 e 214

foglio 21 in contorno particelle 39/40/41/161/163/189/192/165/235/237/243/239/241

a Nord: particelle 238/240/242/234/236/109/43/191/190/ Strada Vico Barone.

a Est: particelle 92 e 167

a Sud: Strada vicinale della Ravina

a Ovest: particelle 132/110/111/34

per il foglio 23 in contorno dei mappali 1/2/3/160/161 del C.T.

A Nord: particella 141 e strada Vico Barone

A est: provincia di Piacenza

A sud: particella 4

A ovest: particelle 4 e 131

10. CARATTERISTICHE

Fabbricati

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda
233	2	A/3	T	ingresso	1,9	2,8	s/e	scarse	74
				bagno	4,1	2,7	int	medie	
				soggiorno	17,9	2,8	s/e	scarse	
				pranzo	15	2,8	s/e	scarse	
				cucina	15,6	2,9	n/e	scarse	
				scala	7,3	3	s/e	scarse	
			1	camera	17,9	3,6	s/e-n/e	scarse	55
				camera	15	3,6	s/e-n/e	scarse	
				balcone	8,3		s/e-n/e	mr die	
				scala	7,3	3	s/e-n/e	scarse	
			2	sottotetto	17,9	2,8m	s/e-n/e	scarse	55
				sottotetto	15	2,8m	s/e-n/e	scarse	
			somma SU		143,2	somma SL		184	
	3	D/10	T	rimessaggio	114,8	7	s/e	discrete	123,8
				ricovero aperto	25,1	4	e	scarse	25,6
				ricovero aperto	59,4	3,5	e	scarse	61,7
				ricovero attrezzi	59,6	3,8	o	discrete	65
				ricovero attrezzi	136,8	4,5	o	discrete	152
				ricovero attrezzi	95	4	n	medie	98,3
			somma SU		490,7	somma SL		526,4	

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 19

	TOTALE	633,9	TOTALE STL	710,4
--	--------	-------	------------	-------

Terreni

fg	part	mq	mq prod	su fila	tra file	ceppi	anno	allevam	caratteristiche
21	39	1.402	10 0	90	270	41	1970	cordone speron	moscato bianco
			70 1	90	270	288	2003		
			60 0	90	270	271	2003		
	40	27.250	8.00 0	90	270	3.29 2	2003	cordone speron	pinot grigio
			4.10 0	90	270	1.68 7	2003	Guyot	moscato bianco
			14.47 3	90	270	5.95 5	2003	Guyot	pinot nero
	41	20.474	12.80 0	90	270	5.26 7	2003	cordone speron	pinot grigio
	161	1.699	1.30 0	85	260	588	2013	cordone speron	moscato bianco
	163	2.592	1.50 7	200	200	376	1970	casarsa	muller thurgau
			1.00 0	85	260	452	2013	cordone speron	moscato bianco
	189	6.888	6.70 7	200	200	1.68 6	1992	casarsa	muller thurgau
	192	4.731	4.67 2	200	200	1.16 8	1980	casarsa	pinot grigio
	165	604	-			-	-	-	strada
	230	6894	6.09 9	85	260	2.75 9	2014	casarsa	barbera
	235	958	-			-	-	-	bosco
	237	1206	-			-	-	-	bosco
	243	1046	70 0	200	200	175	1967	cordone speron	muller thurgau
			19 6	85	260	88	2013	cordone speron	croatina
	239	779	45 0	200	200	112	1967	cordone speron	muller thurgau
			12 9	85	260	58	2013	cordone speron	croatina
	241	802	34 0	200	200	85	1967	cordone speron	muller thurgau
			26 2	85	260	207	2013	cordone speron	croatina
		77.325	64.136	2.340	4.650				
23	1	11.951	10.30 0	90	270	4.23 8	2009	cordone speron	muller thurgau
	2	1.840	1.22 3	90	270	503	2009	cordone speron	muller thurgau
	3	3.957	3.77 3	90	270	1.55 2	2009	cordone speron	muller thurgau

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 20

	160	664	⁶⁶ ₄	90	270	273	2009	cordone speron	muller thurgau
	161	952	⁹⁵ ₂	90	270	391	2009	cordone speron	muller thurgau
		19.364	16.912	450	1.350	31.512			
		^{96.68} ₉	^{81.04} ₈			31.51			
	totale					2			

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto ambientale. per i terreni si è fatto riferimento alla superficie netta coltivata e dei tipi di vitigni. Assegnando un valore medio alle aree produttive di € 4/mq ed € 400/mq ai fabbricati dell'azienda. Per i terreni i parametri sono corrispondenti ai valori riportati dalla tabella della Commissione Provinciale con l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia, Regione. Agraria 2

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di Voghera.

Comune di Santa Maria della Versa

Regione Lombardia

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie riportata è indicativa ed è stimata per la superficie produttiva, al netto delle tare improduttive. Per i fabbricati, considerata la destinazione attiva tipicamente agricola, e la posizione strategica nel territorio, non si è fatta differenza di stima tra la parte residenziale e le strutture accessorie, essenziali per l'attività aziendale.

beni	superficie commerciale	€ mq	Valore
complessivo			
fg 21-23	81.048	4,00	€ 324.192,00
233 sub 2/3	710	400,00	€ 324.192,00

Valore complessivo del lotto: € **608.192,00**

Valore della quota di **1000/1000** arrot: € **608.000,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi giacenti

€ **91.000,00**

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ **0**

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 21

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente
avviso di vendita

€ come indicato in

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 5.000,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 2

Importo a base d'asta:

€ 512.000,00

RELAZIONE PERITALE del lotto n.3**3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA****NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

per la procedura 271/2023

ditta ESECUTATO per la quota di 1/1 di proprietà

Foglio 13 particelle:

catasto terreni	foglio	13	particella	26	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	16,00	are	29	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	27	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	15,00	are	6	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	28	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	16,00	are	85,00	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	56	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	44,00	are	72,00	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	58	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	0,00	are	88,00	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	5	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	32,00	are	20	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	122	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	20,00	are	70	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	116	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	60,00	are	0	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	18	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	30,00	are	25	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	16	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	9,00	are	87	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	22	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	10,00	are	49	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	117	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	30,00	are	25	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	234	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	14,00	are	93	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	235	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	1,00	are	53	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	114	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	16,00	are	30	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	57	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	14,00	are	8	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	126	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	27,00	are	80	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	123	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	10,00	are	4	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	16	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	9,00	are	7	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	34	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	10,00	are	30	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	69	subalterno	natura T terreno	consistenza	1 ettari	9,00	are	88	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	29	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	11,00	are	40	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	66	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	29,00	are	70	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	67	subalterno	natura T terreno	consistenza	3 ettari	49,00	are	30	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	72	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	5,00	are	43	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	14	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	62,00	are	45	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	25	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	24,00	are	80	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	4	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	21,00	are	10	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	125	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	24,00	are	94	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	128	subalterno	natura T terreno	consistenza	ettari	3,00	are	48	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	131	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	15,00	are	16	centiare

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 22

catasto terreni	foglio	13	particella	115	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	26,00	are	30	centiare
catasto terreni	foglio	13	particella	55	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	33,00	are	40	centiare

Foglio 14 particelle:

catasto terreni	foglio	14	particella	96	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	26,00	are	70	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	97	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	7,00	are	9	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	101	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	1,00	are	61	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	105	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	4,00	are	95	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	111	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	11,00	are	90	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	112	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	21,00	are	95	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	26	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	27,00	are	86	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	64	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	1,00	are	54	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	76	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	12,00	are	55	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	77	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	2,00	are	44	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	110	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	33,00	are	27	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	146	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	1,00	are	35	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	151	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	2,00	are	81	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	154	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	2,00	are	38	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	159	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	52,00	are	13	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	6	subalterno	natura T-terreno	consistenza	1 ettari	98,00	are	25	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	19	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	12,00	are	79	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	180	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	36,00	are	44	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	118	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	38,00	are	10	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	119	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	21,00	are	74	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	124	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	2,00	are	41	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	91	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	9,00	are	62	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	85	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	20,00	are	20	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	18	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	7,00	are	49	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	20	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	84,00	are	97	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	22	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	10,00	are	71	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	23	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	12,00	are	25	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	24	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	33,00	are	18	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	25	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	22,00	are	45	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	28	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	15,00	are	74	centiare
catasto terreni	foglio	14	particella	98	subalterno	natura T-terreno	consistenza	ettari	1,00	are	10	centiare

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 23

o
catasto terreni fogli 14 particella 201 subaltern o natura T-terreno consistenz a ettari 4,00 are 59 centiar e
o
catasto terreni fogli 14 particella 202 subaltern o natura T-terreno consistenz a ettari 41,00 are 90 centiar e

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

al 05/03/2024, data dell'ispezione telematica:

Comune di Santa Maria della Versa (PV) zona sp70-Vigano.

Catasto Terreni:

fg	part	cat	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
13	26	T	vigneto	4		16	29	15,98	11,36	1.629
	27		vigneto	4		15	6	14,78	10,50	1.506
	28		vigneto	4		16	85	16,53	11,75	1.685
	56		vigneto	4		44	72	43,88	31,18	4.472
	58		pascolo	U		88	0	0,02	0,01	88
	5		vigneto	4		32	20	39,08	23,28	3.220
	122		vigneto	3		20	70	25,12	14,97	2.070
	116		vigneto	2		60	0	30,99	24,79	6.000
	18		vigneto	2		30	25	29,68	21,09	3.025
	16		vigneto	3		9	87	11,98	7,14	987
	22		vigneto	4		15	05	14,77	10,49	1.049
	117		vigneto	4		33	52	32,89	23,37	3.025
	234		vigneto	4		14	93	18,12	10,79	1.493
	235		vigneto	3		1	53	1,86	1,11	153
	114		vigneto	3		16	30	15,99	11,36	1.630
	115		vigneto	4		26	30	25,81	18,34	2.630
	55		vigneto	4		33	40	32,77	23,29	3.340
	57		prato	4		14	08	13,82	9,82	1.408
	126		vigneto	4		27	80	27,28	19,38	2.780
	123		vigneto	3		10	4	12,19	7,26	1.004
	34		vigneto	3		10	30	12,5	7,45	1.030
	69		vigneto	4	1	9	88	107,82	76,61	10.988
	29		semin arb	5		11	40	7,65	6,77	1140
	66		seminativo	3		29	70	23,01	14,57	2.970
	67		vigneto	3	3	49	30	342,76	243,54	34.930
	72		semin arb	5		54	3	36,28	32,09	543
	14		vigneto	4		62	45	61,28	43,54	6.245
	25		vigneto	4		24	80	24,34	17,29	2.480
	4		bosco misto	u		21	10	2,72	0,76	2.110
	125		pascolo	u		24	94	0,52	0,26	2.494
	128		vigneto	4		3	48	3,41	2,43	348

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 24

	131		vigneto	4		15	16	14,88	10,57	1.516
									somma fg 13	110.975
14	96	T	vigneto	4		26	70	26,2	18,62	2.670
	97		vigneto	4		7	9	9,96	4,94	709
	101		incolto	u		1	61	0,04	0,01	161
	105		incolto	1		4	95	0,13	0,03	495
	111		seminativo	4		11	90	7,38	4,92	1.190
	112		pascolo	u		21	95	0,45	0,23	2.195
	26		vigneto	4		27	86	27,34	19,42	2.786
	64		incolto prod	1		1	54	0,04	0,01	154
	76		pascolo	u		12	55	0,26	0,13	1.255
	77		incolto prod	1		2	44	0,06	0,01	244
	110		seminativo	4		33	27	20,62	13,75	3.327
	146		incolto prod	1		1	35	0,03	0,01	135
	151		incolto prod	1		2	81	0,07	0,01	281
	154		incolto prod	1		2	38	0,06	0,01	238
	159		seminativo	4		52	13	32,31	21,54	5.213
	6		vigneto	4	1	98	25	194,54	138,22	19.825
	19		vigneto	4		12	79	12,55	8,92	1.279
	180		vigneto	4		36	44	35,76	25,41	3.644
	118		vigneto	4		38	10	37,39	26,56	3.810
	119		vigneto	4		21	74	21,33	15,16	2.174
	124		vigneto	4		2	41	2,36	1,68	241
	91		vigneto	4		9	62	9,44	6,71	962
	85		TERRENO	4		20	20	19,82	14,08	2.020
	18		TERRENO	4		74	9	72,7	51,66	749
	20		TERRENO	4		84	97	83,38	59,24	8.497
	22		TERRENO	4		10	71	10,51	7,47	1.071
	23		TERRENO	4		12	25	12,02	8,54	1.225
	24		TERRENO	4		33	18	32,56	23,13	3.318
	25		TERRENO	4		22	45	22,03	15,65	2.245
	28		TERRENO	4		15	74	15,45	10,97	1.574
	98		TERRENO	4		2	10	2,06	1,46	210
	201		TERRENO	3		45	9	34,93	22,12	459
	202		TERRENO	5		41	90	28,13	24,89	4.190
									somma fg 14	78.546
superficie catastale totale del lotto										189.521

Coerenze in contorno

a Nord: particelle del foglio 14: 125/203/100/10/145/232 del foglio 13: 130/231/233/232/129/120/238/15/ 6/121

a Est: del foglio 13: particelle 121/76/29/75/68

a Sud: del foglio 13 particelle 37/89/62 del foglio 14 187/153/152/237/89/90/65/127/sp 70

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 25

a Ovest: del foglio 14: p 70/particella 189/sp 70/particella 125

Intestazione Catastale:

per le particelle del foglio 13: 26/27/28/56/58/5/122/18/16/22/117/234/235/55/57/126/123/
16/22/117/234/235/55/57/126/123/16/34/69

per le particelle del foglio 14: 96/97/401/105/111/112/26/64/76/77/110/146/151/154/159/6/
19/180/118/119/124/91

- ESECUTATO 1Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

per le particelle del foglio 13: 29/66/67/72/14/25/4/125/128/131

per le particelle del foglio 14: 85/18/20/22/23/24/25/28/98/201/202

- ESECUTATO 1Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

- ESECUTATO E Proprietà 1/2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il compendio agricolo del presente lotto si trova in collina alta del comune di Santa Maria della Versa località Vigano, I campi sono per la totalità vigneti orientati secondo l'orientamento più opportuno al tipo di vitigno. Il fascicolo aziendale, indica, su una coltivazione di 19 ettari di terreno al netto della tara, oltre 74.000 ceppi di vitigni di pregio, quali: moscato bianco, pinot grigio e croatina. L'accesso ai terreni avviene agevolmente tramite la strada provinciale per Vicobarone come dalla comunale per Vigano

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo, vitigni

Principali collegamenti pubblici: sp. 201 per Stradella – sp 162 per Broni- sp. 70 per Vicobarone – autostrada E70 (casello di Casteggio 15 km) – servizio di autobus per Broni e Pavia

3. POSSESSO

Al sopralluogo, eseguito, il 06.03.2024, i beni risultavano occupati da AMMINISTRATORE, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società OMISSIS, con contratto di affitto con godimento comprensivo della totalità del fondo, della durata di anni 20 dal 07/12/2021, registrato presso l'ufficio del Registro Di Padova il 20/12/2021 s. 1T, e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera ai nn 7793/10099-7794/10100/7795/10101, notaio Riccardo Speranza di Padova nn 40873/22294 di rep. Tale contratto di affitto è da ritenersi INOPPONIBILE al creditore ipotecario, in quanto, pur essendo stato registrato il 22/12/2021, prima dei pignoramenti oggetti della presente procedura, datati 22/06/2023 e 10/08/2023, le ipoteche risultano iscritte in data anteriore alla locazione.

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: **non individuate**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nulla**

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 26

4.1.5. Attestato Prestazione Energetica: il lotto è composto solo da terreni agricoli

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

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO 1**terzo datore di ipoteca, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – debitore non datore **ESECUTATO E**, Conservatoria RR/II di Voghera n. gen./part. 1602/167 in data 12/03/2012 - Derivante da atto di mutuo a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** con sede in Torino C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino, Piazza San Carlo 156, per la complessiva somma di € 1.200.000,00 di cui € 600,00 per capitale € 600,00 di interessi al tasso del 8,3% annuo per anni 20 sui mappali 26/27/28/56/58/5/122/116/22/234/114/115/55/57/126/123/69/ 29/66/67/72/14/25/4/125/128/131 del Foglio 13 ed altre particelle inserite in altri lotti peritali; atto in data 17/12/2015 n. 73267/38572 di rep. del Notaio Dott. Magnani Angelo di Stradella
- Ipoteca giudiziaria a carico di **ESECUTATO 1**Conservatoria RR/II di Voghera n. gen./part. 5516/569 in data 08/04/2021 derivante da decreto ingiuntivo a favore di **OMISSIS** domicilio ipotecario eletto in Pavia (PV) Corso Mazzini n. 10 per la complessiva somma di € 20.000,00 per capitale € 10.639,37 sui mappali 96/97/101/105/111/112/76/77/110/146/151/154/159 del foglio 14 ed altre particelle inserite in altri lotti peritali; atto giudiziario del 03/06/2021 n. 1425 di rep. Tribunale di Pavia

Trascrizioni

- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 6862/5300 04147080289, a carico di **ESECUTATO 1**Proprietario per intero a favore di **OMISSIS** – Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 28/07/2021 rep. n. 3639, il pignoramento colpisce i beni censito nel Comune di Santa Maria della Versa (PV) 96/97/101/105/111/112/ 76/77/110/146/151/154/159 del foglio 14 ed altre particelle inserite in altri lotti peritali
- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 6609/4979 in data 04/08/2023 a favore di **PROCEDENTE**, a carico di **ESECUTATO E** e **ESECUTATO 1** Proprietari per ½ ciascuno – Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 10/07/2023 rep. n. 4205, il pignoramento colpisce i beni censito nel Comune di Santa Maria della Versa (PV) al Foglio 13 particelle 26/27/28/56/58/5/122/116/22/234/114/115/55/ 57/126/123/69/29/66/67/72/14/ 25/4/125/128/131/235/34 e al foglio 14 particelle 96/97/101/105/111/112/26/64/76/77/110/46/151/154/159/6/19/180/118/119/124/9 1/85/18/20/22/23/24/25/28/98/201/202, oltre altre particelle inserite in altri lotti peritali.

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 27

Pratiche edilizie: terreni agricoli - non sono state riscontrate pratiche edilizie

P.G.T. vigente: L2 vigneti

Difformità riscontrate: nulla

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

al 03/01/2024, data dell'ispezione telematica:

Comune di Santa Maria della Versa

Catasto Terreni:

fg	part	ca t	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
13	26	T	vigneto	4		16	29	15,98	11,36	1.629
	27		vigneto	4		15	6	14,78	10,50	1.506
	28		vigneto	4		16	85	16,53	11,75	1.685
	56		vigneto	4		44	72	43,88	31,18	4.472
	58		pascolo	U		88	0	0,02	0,01	88
	5		vigneto	4		32	20	39,08	23,28	3.220
	122		vigneto	3		20	70	25,12	14,97	2.070
	116		vigneto	2		60	0	30,99	24,79	6.000
	18		vigneto	2		30	25	29,68	21,09	3.025
	16		vigneto	3		9	87	11,98	7,14	987
	22		vigneto	4		15	05	14,77	10,49	1.049
	117		vigneto	4		33	52	32,89	23,37	3.025
	234		vigneto	4		14	93	18,12	10,79	1.493
	235		vigneto	3		1	53	1,86	1,11	153
	114		vigneto	3		16	30	15,99	11,36	1.630
	115		vigneto	4		26	30	25,81	18,34	2.630
	55		vigneto	4		33	40	32,77	23,29	3.340
	57		prato	4		14	08	13,82	9,82	1.408
	126		vigneto	4		27	80	27,28	19,38	2.780
	123		vigneto	3		10	4	12,19	7,26	1.004
	34		vigneto	3		10	30	12,5	7,45	1.030
	69		vigneto	4	1	9	88	107,82	76,61	10.988
	29		semin arb	5		11	40	7,65	6,77	1.140
	66		seminativo	3		29	70	23,01	14,57	2.970
	67		vigneto	3	3	49	30	342,76	243,54	34.930
	72		semin arb	5		54	3	36,28	32,09	543
	14		vigneto	4		62	45	61,28	43,54	6.245
	25		vigneto	4		24	80	24,34	17,29	2.480
	4		bosco misto	u		21	10	2,72	0,76	2.110
	125		pascolo	u		24	94	0,52	0,26	2.494
	128		vigneto	4		3	48	3,41	2,43	348

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 28

	131		vigneto	4		15	16	14,88	10,57	1.516	
										somma fg 13	110.975
14	96	T	vigneto	4		26	70	26,2	18,62	2.670	
	97		vigneto	4		7	9	9,96	4,94	709	
	101		incolto	u		1	61	0,04	0,01	161	
	105		incolto	1		4	95	0,13	0,03	495	
	111		seminativo	4		11	90	7,38	4,92	1.190	
	112		pascolo	u		21	95	0,45	0,23	2.195	
	26		vigneto	4		27	86	27,34	19,42	2.786	
	64		incolto prod	1		1	54	0,04	0,01	154	
	76		pascolo	u		12	55	0,26	0,13	1.255	
	77		incolto prod	1		2	44	0,06	0,01	244	
	110		seminativo	4		33	27	20,62	13,75	3.327	
	146		incolto prod	1		1	35	0,03	0,01	135	
	151		incolto prod	1		2	81	0,07	0,01	281	
	154		incolto prod	1		2	38	0,06	0,01	238	
	159		seminativo	4		52	13	32,31	21,54	5.213	
	6		vigneto	4	1	98	25	194,54	138,22	19.825	
	19		vigneto	4		12	79	12,55	8,92	1.279	
	180		vigneto	4		36	44	35,76	25,41	3.644	
	118		vigneto	4		38	10	37,39	26,56	3.810	
	119		vigneto	4		21	74	21,33	15,16	2.174	
	124		vigneto	4		2	41	2,36	1,68	241	
	91		vigneto	4		9	62	9,44	6,71	962	
	85		TERRENO	4		20	20	19,82	14,08	2.020	
	18		TERRENO	4		74	9	72,7	51,66	749	
	20		TERRENO	4		84	97	83,38	59,24	8.497	
	22		TERRENO	4		10	71	10,51	7,47	1.071	
	23		TERRENO	4		12	25	12,02	8,54	1.225	
	24		TERRENO	4		33	18	32,56	23,13	3.318	
	25		TERRENO	4		22	45	22,03	15,65	2.245	
	28		TERRENO	4		15	74	15,45	10,97	1.574	
98	TERRENO	4		2	10	2,06	1,46	210			
201	TERRENO	3		45	9	34,93	22,12	459			
202	TERRENO	5		41	90	28,13	24,89	4.190			
										somma fg 14	78.546
superficie catastale totale del lotto											189.521

Coerenze in contorno

a Nord: particelle del foglio 14: 125/203/100/10/145/232 del foglio 13:
130/231/233/ 232/129/120/238/15/ 6/121

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 29

a Est: del foglio 13: particelle 121/76/29/75/68

a Sud: del foglio 13 particelle 37/89/62 del foglio 14 187/153/152/237/89/
90/65/127/sp 70

a Ovest: del foglio 14: p 70/particella 189/sp 70/particella 125

Intestazione Catastale:

per le particelle del foglio 13: 26/27/28/56/58/5/122/18/16/22/117/234/235/55/
57/126/123/ 16/22/117/234/235/55/57/126/123/16/34/69

per le particelle del foglio 14: 96/97/401/105/111/112/26/64/76/77/110/146/
151/154/159/6/ 19/180/118/119/124/91

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

per le particelle del foglio 13: 29/66/67/72/14/25/4/125/128/131

per le particelle del foglio 14: 85/18/20/22/23/24/25/28/98/201/202

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

ESECUTATO 2 Proprietà 1/2

Difformità riscontrate: diversa miglior rendita catastale per le particelle 72-4-125
del foglio 13 e 101-105-112-76-146-151-154 del foglio 14

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: lavori di manutenzione
ordinaria annuale

Cause in corso: non individuate

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, dalla data d'ispezione del 26/01/2024, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà sui beni in Santa Maria della Versa (PV) presenti nel lotto 3

NEL FOGLIO 13

per i MAPPALI: 29-66-67-72

a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di certificato di denunciata successione in morte di OMISSIS deceduta in data 20/11/1995, registrata presso l'Ufficio del Registro di Stradella il 16/05/1996 al n. 65 vol.249 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 01/08/1998 ai numeri 5015/3862; – manca accettazione di eredità

b) ESECUTATO 2 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà e OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di compravendita del 04/12/1989 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco in Stradella (PV), numero 37259 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 19/12/1985 ai numeri 7729/5829.

per i MAPPALE 14:

a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di certificato di

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 30

denunciata successione in morte di OMISSIS deceduta in data 20/11/1995, registrata presso l'Ufficio del Registro di Stradella il 16/05/1996 al n. 65 vol.249 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 01/08/1998 ai numeri 5015/3862; – manca accettazione di eredità

- b) ESECUTATO 2 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà e OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di compravendita del 19/11/1990 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 39777 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 03/12/1990 ai numeri 6697/5373.

per i MAPPALI 4-125-128

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di certificato di denunciata successione in morte di OMISSIS deceduta in data 20/11/1995, registrata presso l'Ufficio del Registro di Stradella il 16/05/1996 al n. 65 vol.249 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 01/08/1998 ai numeri 5015/3862; – manca accettazione di eredità
- b) ESECUTATO 2 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà e OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di compravendita del 20/04/1991 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 41003 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 14/05/1991 ai numeri 2954/2388.

per il MAPPALE 25

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria in morte di OMISSIS deceduta in data 20/11/1995, registrata presso l'Ufficio del Registro di Stradella il 16/05/1996 al n. 65 vol.249 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 01/08/1998 ai numeri 5015/3862; b) ESECUTATO 2 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà e OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di compravendita del 21/04/1994 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 47098 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 05/05/1994 ai numeri 2746/2140. – manca accettazione di eredità

per il MAPPALE 69

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 16/04/1996 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 23445 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 20/04/1996 ai numeri 2487/1962.

per i MAPPALI 26-27-28-56-131-58

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 22/01/2002 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 40514 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 30/01/2002 ai numeri 536/435.

MAPPALI 5-122

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 28/05/2004 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 49740/21532 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 08/06/2004 ai numeri 5175/3630, da OMISSIS;
- b) OMISSIS divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di OMISSIS, registrata al n. 963 vol. 300 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 13/03/1981 ai numeri 1588/1341. – manca accettazione di eredità

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 31

per il MAPPALE 116

a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 28/05/2004 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 49740/21532 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 08/06/2004 ai numeri 5176/3631, da OMISSIS;

b) OMISSIS divenne proprietario giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

per i MAPPALI 18-117

a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 28/05/2004 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 49740/21532 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 08/06/2004 ai numeri 5177/3632, da OMISSIS;

b) OMISSIS divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù dei seguenti atti: - compravendita del 29/04/1989 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Santa Maria della Versa (PV) numero 6459/2061 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 12/05/1989 ai numeri 2861/2233; - compravendita del 25/01/1990 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Santa Maria della Versa (PV) numero 8032 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 06/02/1990 ai numeri 673/559; - certificato di denunciata successione in morte di OMISSIS, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 05/05/1990 ai numeri 2411/2064. - divisione del 25/01/1990 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Santa Maria della Versa (PV) numero 8031 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 06/09/1990 ai numeri 672/558;

per i MAPPALI 22-114-115-55-57-126

a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 18/06/2008 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 62029/29468 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 24/06/2008 ai numeri 5359/3806, da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS;

b) OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS divennero proprietari: - per la quota di 1/6 la signora OMISSIS e di 2/18 ciascuno i signori OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS dei beni al foglio 13 mappali 22-114-115, in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata il 10/04/2001 al n. 14 vol.279, in morte di OMISSIS; accettazione d'eredità trascritta in data 24/06/2008 ai numeri 5360/3807; - per la quota di 1/3 la signora OMISSIS e di 2/9 ciascuno i signori OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS dei restanti beni in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata il 10/04/2001 al n. 14 vol.279, in morte di OMISSIS; accettazione d'eredità trascritta in data 24/06/2008 ai numeri 5360/3807;

c) OMISSIS e OMISSIS divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dei beni al foglio 13 mappali 22-114-115 in virtù di compravendita del 06/05/1986 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco in Stradella (PV) numero 26018/11601 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 29/05/1986 ai numeri 3050/2387.

per il MAPPALE 123

a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 21/02/2011 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo di Stradella (PV) numero 66239/32804 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 09/03/2011 ai numeri 1815/1214, da OMISSIS e OMISSIS;

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 32

- b) OMISSIS e OMISSIS divennero proprietarie per la quota di 1/2 in virtù di certificato di denunciata successione in morte OMISSIS, registrata in data 16/08/2006 ai numeri 7972/5405, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 16/08/2006 ai numeri 7972/5405; accettazione tacita d'eredità trascritta in data 04/03/2011 ai numeri 1698/1143;
- c) OMISSIS divenne proprietario giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

per i MAPPALI 16-34

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 17/04/2012 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Stradella (PV) numero 68020/34236 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 26/04/2012 ai numeri 2684/2135, da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS;
- b) OMISSIS e OMISSIS divennero proprietari per la quota di 1/8 ciascuno del mappale 16 e di 1/6 ciascuno del mappale 34 in virtù di certificato di denunciata successione registrata in data 20/10/2011 al n. 426/9990/11, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 25/11/2011 ai numeri 8406/6017, in morte di OMISSIS deceduta in data 11/09/2011; – manca accettazione di eredità
- c) OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS divennero proprietari per la quota di 3/12 ciascuno del mappale 16 e di 1/3 ciascuno del mappale 34 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di OMISSIS;
- d) OMISSIS deceduto in data 12/01/2008 divenne proprietario giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

MAPPALI 234-235

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 28/05/2004 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 49740/21532 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 08/06/2004 ai numeri 5175/3630, da Pietro Bergonzi nato a Ziano Piacentino (PC) il 12/08/1933, codice fiscale: BRGPTR33M12L848J;
- b) OMISSIS divenne proprietario per la quota di 1/1 giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

NEL FOGLIO 14

per il MAPPALE 207

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di certificato di denunciata successione in morte di OMISSIS deceduta in data 20/11/1995, registrata presso l'Ufficio del Registro di Stradella il 16/05/1996 al n. 65 vol.249 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 01/08/1998 ai numeri 5015/3862;
- b) ESECUTATO 2 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà e OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di compravendita del 21/12/1987 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco in Stradella (PV) numero 30509 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 15/01/1988 ai numeri 379/340.

per i MAPPALI 18-20-22-23-24-25-28-98-201

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di certificato di denunciata successione in morte di OMISSIS deceduta in data 20/11/1995, registrata presso l'Ufficio del Registro di Stradella il 16/05/1996 al n. 65 vol.249 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 01/08/1998 ai numeri 5015/3862;

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 33

- b) ESECUTATO 2 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà e OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di compravendita del 08/03/1993 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 45115 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 26/03/1993 ai numeri 1892/1581.

MAPPALE 26

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di certificato di denunciata successione in morte di OMISSIS deceduta in data 20/11/1995, registrata presso l'Ufficio del Registro di Stradella il 16/05/1996 al n. 65 vol.249 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 01/08/1998 ai numeri 5015/3862;
- b) ESECUTATO 2 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà e OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di permuta del 21/04/1994 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 47099 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 05/05/1994 ai numeri 2747/2141.

per i MAPPALI 180-19-6-91-118-119-124

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 23/07/1994 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 18971 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 02/08/1994 ai numeri 5019/3905.

MAPPALI 110-146-151-154-159-64-76-77

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 28/03/1995 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 20846 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 10/04/1995 ai numeri 2259/1770.

per i MAPPALI 96-97

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 06/05/2003 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 45310 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 14/05/2003 ai numeri 4402/3338.

per i MAPPALI 101-111-112-105

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 07/05/2008 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 61813/29288 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 16/05/2008 ai numeri 4210/2973, da OMISSIS;
- b) OMISSIS divenne proprietaria per la quota di 1/1 in virtù dei seguenti atti: - per la quota di 1/2 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di certificato di denunciata successione in morte OMISSIS deceduto in data 31/03/2000, registrata in data 28/09/2000 al n. 69 vol. 275, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 22/07/2002 ai numeri 5692/4328; accettazione tacita d'eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 16/05/2008 ai numeri 4211/2974; - per la restante quota di 1/2 in virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

per i MAPPALI 180-19-6-91-118-119-124,

- a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 18/06/2008 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 62029/29468 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 24/06/2008 ai numeri 5359/3806, da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS;

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 34

b) OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS divennero proprietari: - per la quota di 1/6 la signora OMISSIS e di 2/18 ciascuno i signori OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS dei beni al foglio 13 mappali 22-114-115, in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata il 10/04/2001 al n. 14 vol.279, in morte di OMISSIS deceduto in data 11/10/2000; accettazione d'eredità trascritta in data 24/06/2008 ai numeri 5360/3807; - per la quota di 1/3 la signora OMISSIS e di 2/9 ciascuno i signori OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS dei restanti beni in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata il 10/04/2001 al n. 14 vol.279, in morte di OMISSIS deceduto in data 11/10/2000; accettazione d'eredità trascritta in data 24/06/2008 ai numeri 5360/3807;

c) OMISSIS e OMISSIS divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dei beni al foglio 13 mappali 22-114-115 in virtù di compravendita del 06/05/1986 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco in Stradella (PV) numero 26018/11601 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 29/05/1986 ai numeri 3050/2387.

per il MAPPALE 85

a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di certificato di denunciata successione in morte di OMISSIS deceduta in data 20/11/1995, registrata presso l'Ufficio del Registro di Stradella il 16/05/1996 al n. 65 vol.249 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 01/08/1998 ai numeri 5015/3862; - manca accettazione di eredità

b) ESECUTATO 2 divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà e OMISSIS divenne Proprietaria per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di compravendita del 04/12/1989 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco in Stradella (PV), numero 37259 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 19/12/1985 ai numeri 7729/5829.

7. PRATICHE EDILIZIE

Terreni agricoli - non sono state riscontrate pratiche edilizie

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA del lotto 3:

Particelle di terreno ad uso agricolo, posto in alta collina tra la sp 70 e zona Vigano con presenza dominante di vitigni di qualità. Il tutto distinto nel Catasto terreni del Comune di Santa Maria della Versa, come segue:

Comune di Santa Maria della Versa (PV),

Catasto Terreni:

fg	part	ca t	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
13	26	T	vigneto	4		16	29	15,98	11,36	1.629
	27		vigneto	4		15	6	14,78	10,50	1.506
	28		vigneto	4		16	85	16,53	11,75	1.685
	56		vigneto	4		44	72	43,88	31,18	4.472
	58		pascolo	U		88	0	0,02	0,01	88
	5		vigneto	4		32	20	39,08	23,28	3.220
	122		vigneto	3		20	70	25,12	14,97	2.070

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 35

116	vigneto	2	60	0	30,99	24,79	6.000
18	vigneto	2	30	25	29,68	21,09	3.025
16	vigneto	3	9	87	11,98	7,14	987
22	vigneto	4	15	05	14,77	10,49	1.049
117	vigneto	4	33	52	32,89	23,37	3.025
234	vigneto	4	14	93	18,12	10,79	1.493
235	vigneto	3	1	53	1,86	1,11	153
114	vigneto	3	16	30	15,99	11,36	1.630
115	vigneto	4	26	30	25,81	18,34	2.630
55	vigneto	4	33	40	32,77	23,29	3.340
57	prato	4	14	08	13,82	9,82	1.408
126	vigneto	4	27	80	27,28	19,38	2.780
123	vigneto	3	10	4	12,19	7,26	1.004
34	vigneto	3	10	30	12,5	7,45	1.030
69	vigneto	4	1	9	88	107,82	10.988
29	semin arb	5	11	40	7,65	6,77	1.140
66	seminativo	3	29	70	23,01	14,57	2.970
67	vigneto	3	3	49	30	342,76	243,54
72	semin arb	5	54	3	36,28	32,09	543
14	vigneto	4	62	45	61,28	43,54	6.245
25	vigneto	4	24	80	24,34	17,29	2.480
4	bosco misto	u	21	10	2,72	0,76	2.110
125	pascolo	u	24	94	0,52	0,26	2.494
128	vigneto	4	3	48	3,41	2,43	348
131	vigneto	4	15	16	14,88	10,57	1.516
somma fg 13							110.975

14	96	T	vigneto	4	26	70	26,2	18,62	2.670
	97		vigneto	4	7	9	9,96	4,94	709
	101		incolto	u	1	61	0,04	0,01	161
	105		incolto	1	4	95	0,13	0,03	495
	111		seminativo	4	11	90	7,38	4,92	1.190
	112		pascolo	u	21	95	0,45	0,23	2.195
	26		vigneto	4	27	86	27,34	19,42	2.786
	64		incolto prod	1	1	54	0,04	0,01	154
	76		pascolo	u	12	55	0,26	0,13	1.255
	77		incolto prod	1	2	44	0,06	0,01	244
	110		seminativo	4	33	27	20,62	13,75	3.327
	146		incolto prod	1	1	35	0,03	0,01	135
	151		incolto prod	1	2	81	0,07	0,01	281
	154		incolto prod	1	2	38	0,06	0,01	238
	159		seminativo	4	52	13	32,31	21,54	5.213

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 36

6	vigneto	4	1	98	25	194,54	138,22	19.825
19	vigneto	4		12	79	12,55	8,92	1.279
180	vigneto	4		36	44	35,76	25,41	3.644
118	vigneto	4		38	10	37,39	26,56	3.810
119	vigneto	4		21	74	21,33	15,16	2.174
124	vigneto	4		2	41	2,36	1,68	241
91	vigneto	4		9	62	9,44	6,71	962
85	TERRENO	4		20	20	19,82	14,08	2.020
18	TERRENO	4		74	9	72,7	51,66	749
20	TERRENO	4		84	97	83,38	59,24	8.497
22	TERRENO	4		10	71	10,51	7,47	1.071
23	TERRENO	4		12	25	12,02	8,54	1.225
24	TERRENO	4		33	18	32,56	23,13	3.318
25	TERRENO	4		22	45	22,03	15,65	2.245
28	TERRENO	4		15	74	15,45	10,97	1.574
98	TERRENO	4		2	10	2,06	1,46	210
201	TERRENO	3		45	9	34,93	22,12	459
202	TERRENO	5		41	90	28,13	24,89	4.190
somma fg 14								78.546
superficie catastale totale del lotto								189.521

Coerenze in contorno

a Nord: particelle del foglio 14: 125/203/100/10/145/232 del foglio 13: 130/231/233/232/129/120/238/15/ 6/121

a Est: del foglio 13: particelle 121/76/29/75/68

a Sud: del foglio 13 particelle 37/89/62 del foglio 14 187/153/152/237/89/90/65/127/sp 70

a Ovest: del foglio 14: p 70/particella 189/sp 70/particella 125

Intestazione Catastale:

per le particelle del foglio 13: 26/27/28/56/58/5/122/18/16/22/117/234/235/55/57/126/123/16/22/117/234/235/55/57/126/123/16/34/69

per le particelle del foglio 14: 96/97/401/105/111/112/26/64/76/77/110/146/151/154/159/6/19/180/118/119/124/91

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

per le particelle del foglio 13: 29/66/67/72/14/25/4/125/128/131

per le particelle del foglio 14: 85/18/20/22/23/24/25/28/98/201/202

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

- ESECUTATO 2 Proprietà 1/2

12. CARATTERISTICHE

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 37

fg	part	mq	mq prod	fasci a	3 file	ceppi	anno	allevam	caratterist.
13	26	1.629	1.668	90	270	686	2003	cordone sp	barbera
	27	1.506	1.519	90	270	625	2003	cordone sp	barbera
	28	1.685	1.734	90	270	713	2003	cordone sp	barbera
	56	4.472	4.039	90	270	1.662	2003	cordone sp	barbera
	58	88	97	90	270	39	2003	cordone sp	barbera
	5	3.220	2.087	90	270	858	2009	cordone sp	malvasia
			1.132	90	270	465	2009	cordone sp	moscato b
	122	2.070	1.766	90	270	726	2009	cordone sp	barbera
	116	6.000	1.899	200	200	474	1985	Guyot	croatina
			3.300	90	270	1.358	2009	cordone sp	croatina
	16	987	99	200	200	249	1980	Guyot	croatina
	22	1.049	1.543	180	200	428	1988	casarsa	muller thr
	234	1.493	1.527	90	270	628	2009	cordone sp	malvasia
	235	153	-	-	-	-	-	-	-
	114	1.630	1.598	180	200	443	1988	casarsa	muller thr
	115	2.630	2.593	180	200	720	1990	casarsa	muller thr
	55	3.340	3.340	90	270	1.374	2011	cordone sp	moscato b
	57	1.408	1.408	90	270	579	2011	cordone sp	moscato b
	126	2.780	2.780	90	270	1.144	2011	cordone sp	moscato b
	123	1.004	1.032	110	220	426	1997	casarsa	barbera
	16	987	99	200	200	249	1980	guyot	croatina
	34	1.030	1.028	200	200	257	1980	Guyot	croatina
	69	10.988	4.928	200	200	1.232	1990	casarsa	barbera
			4.456	200	200	1.113	1990	casarsa	croatina
			1.114	200	200	278	1990	casarsa	uva rara
	29	1.140	1.734	200	200	2.003	1990	casarsa	713
	66	2.970	2.740	200	200	685	1990	casarsa	barbera
	67	34.930	29.945	200	200	7.486	1990	casarsa	barbera
			4.711	95	300	1.652	2009	cordone sp	merlot

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 38

	72	543	3.32 7	20 0	20 0	831	1990	casarsa	barbera
			1.99 4	9 5	30 0	699	2009	cordone sp	merlot
	14	6.245	5.47 5	9 0	27 0	2.553	2005	cordone sp	moscato b
	25	2.480	2.45 6	20 0	20 0	61 4	1990	casarsa	barbera
	4	2.110	2.06 4	20 0	20 0	21 6	1990	casarsa	barbera
	125	2.494	2.64 6	20 0	20 0	62 3	1990	casarsa	barbera
	128	348	37 8	20 0	20 0	94	1990	casarsa	barbera
	131	1.516	1.59 6	9 0	27 0	65 6	2003	cordone sp	barbera
	somm a	104.925	107.652	cepp i		34.838			
14	96	2.670	2.74 3	180	20 0	76 1	1990	croatina	croatina
	97	709	50 2	180	20 0	13 9	1990	croatina	croatina
	101	161	14 6	90	27 0	60	2009	barbera	barbera
	105	495	47 2	200	20 0	11 6	1999	generico	generico
	111	1.190	1.21 7	90	27 0	50 0	2009	barbera	barbera
	112	2.195	2.18 8	90	27 0	84 1	2009	barbera	barbera
	26	2.786	2.76 6	200	20 0	69 1	1988	barbera	barbera
	64	154	14 4					improd	tara
	76	1.255	1.21 7	90	27 0	48 7	2009	barbera	barbera
	77	244	18 8	90	27 0	77	2009	barbera	barbera
	110	3.327	3.31 3	90	27 0	1.36 3	2009	barbera	barbera
	146	135	16 2	200	20 0	40	1983	pinot grigio	pinot grigio
	151	281	2.80 6	200	20 0	10	1999	barbera	barbera
	154	238	17 1	90	27 0	70	1999	barbera	barbera
	159	5.213	5.08 8	90	27 0	2.09 3	2009	barbera	barbera
	6	19.82 5	19.46 2	200	20 0	4.86 5	1962	barbera	barbera
	19	1.279	1.20 3	200	20 0	30 0	1992	croatina	croatina
	180	3.644	75 8	90	27 0	77	2009	croatina	croatina
	118	3.810	3.76 6	200	20 0	94 1	1982	pinot grigio	pinot grigio
	119	2.174	1.97 9	200	20 0	49 4	1983	pinot grigio	pinot grigio
	124	241	22	200	20		1982	croatina	croatina

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 39

		6		0	56			
91	962	93 9	200	20 0	17 2	1982	pinot grigio	pinot grigio
85	2.020	20 9	200	20 0	50 9	1990	croatina	croatina
18	749	3.05 1	200	20 0	1.07 2	1988	pinot bian	pinot bian
20	8.497	8.33 5	200	20 0	2.08 3	1988	muller thr	muller thr
22	1.071	1.07 4	200	20 0	26 8	1988	barbera	barbera
23	1.225	1.22 7	200	20 0	30 6	1992	croatina	croatina
24	3.318	3.21 8	200	20 0	80 4	1992	croatina	croatina
25	2.245	2.26 3	200	20 0	56 5	1992	muller thr	muller thr
28	1.574	1.54 2	200	20 0	69 1	1988	croatina	croatina
98	210	24 7	200	20 0	61	1988	pinot bian	pinot bian
201	459	4.50 7	200	20 0	1.12 6	1992	croatina	croatina
202	4.190	4.21 8	200	20 0	1.05 4	1988	pinot bian	pinot bian
		81.34 7			22.692			
superficie produttiva		188.999		cepp i	57.530			

13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto ambientale, della superficie netta coltivata e dei tipi di vitigni. Parametri corrispondenti ai valori riportati dalla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia, Regione. Agraria 2

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di Voghera.

Comune di Santa Maria della Versa

Regione Lombardia

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 40

La superficie riportata è indicativa ed è stimata per la superficie produttiva, come indicata nel fascicolo aziendale depositato in Regione, al netto delle tare della superficie catastale

fg	part	mq	mq prod	fascia	3 file	ceppi	anno	allevam	caratterist.	€/mq	stima
1 3	26	1.629	1.668	90	270	686	2003	cordone sp	barbera	4	6.672
	27	1.506	1.519	90	270	625	2003	cordone sp	barbera	4	6.076
	28	1.685	1.734	90	270	713	2003	cordone sp	barbera	4	6.936
	56	4.472	4.039	90	270	1.662	2003	cordone sp	barbera	4	16.156
	58	88	97	90	270	39	2003	cordone sp	barbera	4	388
	5	3.220	2.087	90	270	858	2009	cordone sp	malvasia	4	8.348
			1.132	90	270	465	2009	cordone sp	moscato b	4	4.528
	122	2.070	1.766	90	270	726	2009	cordone sp	barbera	4	7.064
	116	6.000	1.899	200	200	474	1985	Guyot	croatina	4	7.596
			3.300	90	270	1.358	2009	cordone sp	croatina	4	13.200
	16	987	999	200	200	249	1980	Guyot	croatina	4	3.996
	22	1.049	1.543	180	200	428	1988	casarsa	muller thr	4	6.172
	234	1.493	1.527	90	270	628	2009	cordone sp	malvasia	4	6.108
	235	153	-						improd	0	-
	114	1.630	1.598	180	200	443	1988	casarsa	muller thr	4	6.392
	115	2.630	2.593	180	200	720	1990	casarsa	muller thr	4	10.372
	55	3.340	3.340	90	270	1.374	2011	cordone sp	moscato b	4	13.360
	57	1.408	1.408	90	270	579	2011	cordone sp	moscato b	4	5.632
	126	2.780	2.780	90	270	1.144	2011	cordone sp	moscato b	4	11.120
	123	1.004	1.032	110	220	426	1997	casarsa	barbera	4	4.128
	16	987	999	200	200	249	1980	guyot	croatina	4	3.996
	69	10.988	4.928	200	200	1.232	1990	casarsa	barbera	4	19.712
			4.456	200	200	1.113	1990	casarsa	croatina	4	17.824
			1.114	200	200	278	1990	casarsa	uva rara	4	4.456
	29	1.140	1.734	200	200	2.003	1990	casarsa	barbera	4	6.936
	66	2.970	2.740	200	200	685	1990	casarsa	barbera	4	10.960
	67	34.930	29.945	200	200	7.486	1990	casarsa	barbera	4	119.780
			4.711	95	300	1.652	2009	cordone sp	merlot	4	18.844

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 41

	72	543	3.327	200	200	831	1990	casarsa	barbera	4	13.308
			1.994	95	300	699	2009	cordone sp	merlot	4	7.976
	14	6.245	5.475	90	270	2.553	2005	cordone sp	moscato b	4	21.900
	25	2.480	2.456	200	200	614	1990	casarsa	barbera	4	9.824
	4	2.110	2.064	200	200	216	1990	casarsa	barbera	4	8.256
	125	2.494	2.646	200	200	623	1990	casarsa	barbera	4	10.584
	128	348	378	200	200	94	1990	casarsa	barbera	4	1.512
	131	1.516	1.596	90	270	656	2003	cordone sp	barbera	4	6.384
		103.895	106.624			34.581					426.496
1 4	96	2.670	2.743	180	200	761	1990	casarsa	croatina	4	10.972
	97	709	502	180	200	139	1990	casarsa	croatina	4	2.008
	101	161	146	90	270	60	2009	cordone sp	barbera	4	584
	105	495	472	200	200	116	1999	casarsa	generico	4	1.888
	111	1.190	1.217	90	270	500	2009	cordone sp	barbera	4	4.868
	112	2.195	2.188	90	270	841	2009	cordone sp	barbera	4	8.752
	26	2.786	2.766	200	200	691	1988	casarsa	barbera	4	11.064
	64	154	-						improd	0	-
	76	1.255	1.217	90	270	487	2009	cordone sp	barbera	4	4.868
	77	244	188	90	270	77	2009	cordone sp	barbera	4	752
	110	3.327	3.313	90	270	1.363	2009	cordone sp	barbera	4	13.252
	146	135	162	200	200	40	1983	casarsa	pinot grigio	4	648
	151	281	2.806	200	200	10	1999	casarsa	barbera	4	11.224
	154	238	171	90	270	70	1999	cordone sp	barbera	4	684
	159	5.213	5.088	90	270	2.093	2009	cordone sp	barbera	4	20.352
	6	19.82	19.462	200	200	4.865	1962	casarsa	barbera	4	77.848
	19	1.279	1.203	200	200	300	1992	casarsa	croatina	4	4.812
	180	3.644	758	90	270	77	2009	casarsa	croatina	4	3.032
	118	3.810	3.766	200	200	941	1982	casarsa	pinot grigio	4	15.064
	119	2.174	1.979	200	200	494	1983	casarsa	pinot grigio	4	7.916
	124	241	226	200	200	56	1982	casarsa	croatina	4	904
	91	962	939	200	200	172	1982	casarsa	pinot grigio	4	3.756

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 42

85	2.020	209	200	200	509	1990	casarsa	croatina	4	836
18	749	3.051	200	200	1.072	1988	casarsa	pinot bian	4	12.204
20	8.497	8.335	200	200	2.083	1988	casarsa	muller thr	4	33.340
22	1.071	1.074	200	200	268	1988	casarsa	barbera	4	4.296
23	1.225	1.227	200	200	306	1992	casarsa	croatina	4	4.908
24	3.318	3.218	200	200	804	1992	casarsa	croatina	4	12.872
25	2.245	2.263	200	200	565	1992	casarsa	muller thr	4	9.052
28	1.574	1.542	200	200	691	1988	casarsa	croatina	4	6.168
98	210	247	200	200	61	1988	casarsa	pinot bian	4	988
201	459	4.507	200	200	1.126	1992	casarsa	croatina	4	18.028
202	4.190	4.218	200	200	1.054	1988	casarsa	pinot bian	4	16.872
		81.203			22.692					324.812
SU PRODUTTIVA		187.827	CEPPI		57.273	VALUTAZIONE TOTALE DEL LOTTO				751.308

Valore complessivo del lotto: € **751.308,00**

Valore della quota di **1000/1000** arrot: € **750.000,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi giacenti

€ **112.500,00**

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ **0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ **0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ **0**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente
avviso di vendita

€ come indicato in

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ **0**

9.5. Prezzo base d'asta

Importo a base d'asta del lotto 3

€ **637.500,00**

RELAZIONE PERITALE del lotto n. 4

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA DEL LOTTO N.4

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

per la procedura 271/2023

a ditta **ESECUTATO 1** per la quota di 1/1 di proprietà

Catasto terreni del Comune di Santa Maria della Versa

foglio 14 particelle:

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 43

53	vigneto	4	mq	14.059
54	vigneto	4	mq	4.436
175	vigneto	4	mq	925
128	vigneto	4	mq	3.833
186	vigneto	4	mq	745
foglio 21 particelle:				
63	vigneto	3	mq	1.914
64	vigneto	3	mq	9.133

a ditta **ESECUTATO 1** per la quota di 1/2 di proprietà

a ditta **ESECUTATO 2** per la quota di 1/2 di proprietà

Immobile n.1

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto FABBRICATI sezione urbana A Foglio 14 Particella 207 Subalterno – Natura D10 – FABBRICATI PER ATTIVITÀ AGRICOLE Consistenza – Indirizzo LOCALITÀ PRAGO N civico SNC Piano T

Immobile n.2

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto FABBRICATI sezione urbana A Foglio 14 Particella 334 Subalterno – Natura D10 – FABBRICATI PER ATTIVITÀ AGRICOLE Consistenza – Indirizzo LOCALITÀ PRAGO N civico SNC Piano T

Immobile n.3

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto FABBRICATI sezione urbana A Foglio 14 Particella 338 Subalterno 3 Natura D10 – ABITAZIONE TIPO CIVILE Consistenza 6,0 vani Indirizzo LOCALITÀ PRAGO N civico SNC Piano T-1

Immobile n.4

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto FABBRICATI sezione urbana A Foglio 14 Particella 338 Subalterno – Natura D10 – FABBRICATI PER ATTIVITÀ AGRICOLE Consistenza – Indirizzo LOCALITÀ PRAGO N civico SNC Piano S1

Immobile n.5

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto FABBRICATI sezione urbana A Foglio 14 Particella 209 Subalterno – Natura D10 – FABBRICATI PER ATTIVITÀ AGRICOLE Consistenza – Indirizzo LOCALITÀ PRAGO N civico SNC Piano T

Immobile n.6

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto FABBRICATI sezione urbana A Foglio 14 Particella 165 Subalterno 2 Natura A3 – ABITAZIONE TIPO ECONOMICO Consistenza 8,0 vani Indirizzo LOCALITÀ PRAGO N civico SNC Piano T-1

Immobile n. 7

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto FABBRICATI sezione urbana A Foglio 14 Particella 165 Subalterno 3 Natura C2 – MAGAZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 103 metri quadri Indirizzo LOCALITÀ PRAGO N civico SNC Piano T-1

Immobile n. 19

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto TERRENI Foglio 14 Particella 67 Subalterno - Natura t – TERRENO Consistenza 30 are 65 centiare

Immobile n. 20

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 44

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto TERRENI Foglio 14 Particella 69
Subalterno - Natura t – TERRENO Consistenza 37 are 68 centiare

Immobile n. 21

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto TERRENI Foglio 14 Particella 126
Subalterno - Natura t – TERRENO Consistenza 13 are 86 centiare

Immobile n. 37

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto TERRENI Foglio 14 Particella 333
Subalterno - Natura t – TERRENO Consistenza 12 are 30 centiare

Immobile n. 38

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto TERRENI Foglio 14 Particella 335
Subalterno - Natura t – TERRENO Consistenza 6 are 60 centiare

Immobile n. 40

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto TERRENI Foglio 14 Particella 149
Subalterno - Natura t – TERRENO Consistenza 64 are 28 centiare

Immobile n. 41

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto TERRENI Foglio 14 Particella 150
Subalterno - Natura t – TERRENO Consistenza 10 are 57 centiare

Immobile n. 42

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto TERRENI Foglio 14 Particella 200
Subalterno - Natura t – TERRENO Consistenza 32 are 25 centiare

Immobile n. 43

Comune I237 – SANTA MARIA DELLA VERSA (PV) Catasto TERRENI Foglio 14 Particella 208
Subalterno - Natura t – TERRENO Consistenza 23 are 14 centiare

a ditta **ESECUTATO 2** per la quota di 1/1 di proprietà

foglio 14 particelle:

129 vigneto	4	mq	30
34 vigneto	4	mq	1.275
35 vigneto	4	mq	10.534
36 vigneto	4	mq	5.991
52 vigneto	4	mq	3.818
311 vigneto	4	mq	6.950
313 vigneto	4	mq	3.005
162 vigneto	4	mq	7.240
310 vigneto	4	mq	100
33 vigneto	4	mq	10.464
123 vigneto	4	mq	12.476

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

al 05/03/2024, data dell'ispezione telematica:

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 45

Nel comune di Santa Maria della Versa, fabbricati posti in fronte la strada provinciale della zona Prago. Costituiti da una cantina vitivinicola destinata, con i relativi accessori, alla vinificazione, conservazione e imbottigliamento dei vini; un ulteriore fabbricato residenziale con accessori, un fabbricato destinato alla degustazione vini con, in corpo separato, due appartamenti e sottostante accessori, e, poco distante, sempre fronte strada, fabbricato residenziale con diversi accessori agricoli. Completa il compendio raggruppamenti di terreni agricoli con presenza di impianti di uve pregiate. Il tutto distinto nel Catasto del Comune di Santa Maria della Versa, come segue:

PER I FABBRICATI del lotto 4:

a) Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Prago

- Sez A particella 207, categoria D/10, rendita 66,26, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T
- Sez A particella 209, categoria D/10, rendita 2.545,88, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T
- Sez A particella 334, categoria D/10, rendita 4.340,30, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I237 - Sezione A - Foglio 14 - Particelle 207-209-334

Intestazione

- ESECUTATO 2
- ESECUTATO 1 Proprietà ½

Coerenze a corpo delle particelle 207/209/334:

particella 149; strada provinciale; particelle 329 e 315; particelle 333-335-208

b) Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Prago

- Sez A particella 338, sub 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, m² 156, escluse aree scoperte 148 m² rendita 464,21, Località Prago n. SNC Piano T
- Sez A particella 338, sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, m² 150, escluse aree scoperte 150 m² rendita 371,85, Località Prago n. SNC Piano S1-T-1
- Sez A particella 338, sub 4, categoria D/10, rendita 1.546,44, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T-S1

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I237 - Sezione A - Foglio 14 - Particelle 338

Intestazione

- ESECUTATO 2 Proprietà 1/2
- ESECUTATO 1 Proprietà ½

Coerenze della particella 338

Particella 317; particella 337; particella 126; strada provinciale

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 46

c) Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Prago

- Sez A particella 317, categoria D/10, rendita 1.603,56, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T-S1

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I237 - Sezione A - Foglio 14 - Particelle 338-317

Intestazione

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/2
- OMISSIS Proprietà 2/4

Coerenze della particella 317

Particella 186; particella 67; particella 338; strada provinciale

d) Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Prago

- Sez A particella 165, sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, m² 261, escluse aree scoperte 230 m² rendita 330,53, Località Prago n. SNC Piano S1-T-1
- Sez A particella 165, sub 3, categoria C/2, classe 1, consistenza m² 103, rendita 180,86, Località Prago n. SNC Piano T-1

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I237 - Sezione A - Foglio 14 - Particella 165

- ESECUTATO 2 Proprietà 1/2
- ESECUTATO 1 Proprietà 2/8
- OMISSIS Proprietà 2/8

Coerenze della particella 165

Particella 331; strada provinciale; particella 149 su due lati

PER I TERRENI del lotto 4

a) Catasto Terreni: Comune di Santa Maria della Versa (PV)

fg	part	cat	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
14	53	T	vigneto	4	1	40	59	137,96	98,02	14.059
	54		vigneto	4		44	36	43,53	30,93	4.436
	175		vigneto	4		9	25	7,17	4,54	924
	128		vigneto	4		38	33	37,61	26,72	3.833
	186		vigneto	4		7	45	7,31	5,19	745

Intestazione

- ESECUTATO 1 Proprietà ½

b) Catasto Terreni: Comune di Santa Maria della Versa (PV),

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 47

fg	part	cat	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
14	67	T	TERRENO	4		30	65	30,08	21,37	3.065
	69		TERRENO	4		37	68	36,97	26,27	3.768
	126		TERRENO	4		13	86	13,60	9,66	1.386
	333		TERRENO	4		12	30	12,07	8,58	1.230
	335		TERRENO	4		6	60	6,48	4,6	660
	337		TERRENO	4		38	22	37,50	26,65	3.822
	149		TERRENO	4		64	28	63,08	44,82	6.428
	150		TERRENO	4		10	57	10,37	7,37	1.057
	200		TERRENO	4		32	25	31,65	22,45	3.225
	208		TERRENO	4		23	14	22,71	16,13	2.314
21	63	T	vigneto	3		19	14	23,23	13,84	1.914
	64		vigneto	3		81	33	98,71	58,8	8.133

Intestazione

- ESECUTATO 1 Proprietà ½
- ESECUTATO 2 Proprietà ½

c) Catasto Terreni: Comune di Santa Maria della Versa (PV),

fg	part	cat	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
14	311	T	vigneto	4	1	69	50	68,20	48,46	6.550
	50		vigneto	4		24	27	23,82	16,9	2.427
	313		vigneto	4		30	5	29,49	20,95	3.005
	162		incolto prod	1		72	40	1,87	0,37	7.240
	310		vigneto	4		0	1	0,98	0,7	100
	33		seminativo	3		4	64	81,06	51,34	10.464
	123		seminativo	3		24	76	96,65	61,21	12.476
	129		vigneto	4		0	30	0,29	0,21	30
	34		vigneto	4		12	75	12,51	8,89	1.275
	35		vigneto	4		5	34	103,37	73,44	10.534
	36		vigneto	4		59	91	58,79	41,77	5.991
	52		vigneto	4		38	19	37,46	26,62	3.818

- ESECUTATO 2 Proprietà 1/1

COERENZE TERENI IN GRUPPI OMOGENEI

- in contorno per i mappali 34/35/36/52/162/50/311 del C.T. foglio 14
da Nord: strada vicinale; particelle 58-205-51; foglio 21; 309-161-104-103
- in contorno per i mappali 53/175/54/64 del foglio 14 e 64/63 del foglio 21
da Nord: particelle 58-74-148-147; 55-66 e 65 su due lati del fg 21; 153 del foglio 21; 199 del foglio 21-204 del foglio 14

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 48

- in contorno per i mappali 126/337128/69/67/186/317/338 del C.T. foglio 14
da Nord: particelle 65- strada della fontana-68-70; ancora 68e70-107; 179-179; strada provinciale
- in contorno per i mappali 207/209/333/335/208/149/200/150/165 del C.T. foglio 14
da Nord: particelle 56-61-331; strada provinciale; 239-315; 315-57-199-32
- in contorno per i mappali 123/33 del C.T. foglio 14
da Nord: strada provinciale e particella 30; particella 56 e strada della fontana su due lati; particella 135

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni del presente lotto si trovano in posizione alta del comune di Santa Maria della Versa, località Prago, lungo la provinciale che conduce al comune di Vicobarone, in provincia di Piacenza. Essi costituiscono un compendio agricolo per la produzione di vini, costituito da vigneti con impianti di pregio, vinificati in una cantina vitivinicola con all'interno, non parte nella presente procedura, macchinari per la vinificazione, silos per la fermentazione e deposito. Sul piazzale antistante sono presenti un porticato con struttura in legno destinato a parcheggio, una serie di cisterne in acciaio non facente parte della presente procedura esecutiva come pure la piastra di pesa. Sul lato opposto della provinciale sono presenti un edificio di recente costruzione, destinato alla degustazione, una abitazione di un piano in ottimo stato manutentivo, una seconda di un piano e sottotetto e sottostante ad esse un ampio deposito suddiviso in comparti, alcuni dei quali in cattive condizioni manutentive. Gli immobili sono collegati da un unico condotto fognario che riversa i liquami, debitamente trattati, nel corso idrico superficiale detto "Fosso Prago nord". Completa il presente lotto, posti in contesto separato, una vecchia costruzione residenziale di tre piani con propri accessori agricoli, costituiti, in corpo affiancato, da un vecchio capannone in muratura, mentre in corpo separato un altrettanto vecchio fabbricato, con copertura spiovente, il quale include tre spazi accessori ed un cassero centrale. In quest'ultimo contesto sono presenti tre porticati eseguiti senza permesso edilizio

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo, vitigni

Principali collegamenti pubblici: sp. 201 per Stradella – sp. 162 per Broni- sp. 70 per Vicobarone – autostrada E70 (casello di Casteggio 15 km) – servizio di autobus per Broni e Pavia

3. POSSESSO

Al sopralluogo, eseguito, il 06.03.2024, i beni risultavano occupati per la parte residenziale censita col mapp. 338 sub 2 dall'esecutato OMISSIS, col mappale 338 ub 3 da Famo Taamlia senza contratto, col mappale 165 sub 2 e 3 da **OMISSIS** senza contratto, mentre i restanti mappali: 317 (degustazione vini) 338 sub 4 (D/10) 207-209 e 334 (vinificazione e stoccaggio) sono occupati dalla **OMISSIS**, con contratto di affitto con godimento comprensivo della totalità del fondo, della durata di anni 20 dal 07/12/2021, registrato presso l'ufficio del Registro Di Padova il 20/12/2021 s. 1T, e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera ai nn 7793/10099-7794/10100/7795/10101, notaio

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 49

Riccardo Speranza di Padova nn 40873/22294 di rep. Tutti i beni del presente lotto, come quelli restante del fondo, di proprietà degli esecutati, sono stati affittati **OMISSIS**, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della **OMISSIS**. il cui contratto di affitto è da ritenersi INOPPONIBILE al creditore ipotecario, in quanto, pur essendo stato registrato il 22/12/2021, prima dei pignoramenti oggetti della presente procedura, le ipoteche risultano iscritte in data anteriore alla locazione.

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: **non individuate**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nulla**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.5. Attestato Prestazione Energetica ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

al 05/03/2024, data dell'ispezione telematica

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera ai nn. gen./part. 24/579 in data 15/07/2019 derivante da decreto ingiuntivo per Euro 90.000,00 di cui per capitale Euro 76.840,37 a favore di **OMISSIS** - Corso Cavour 40 C/o Avv. Pedrazzini, codice fiscale 12514870158 e contro **ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2** - la presente ipoteca colpisce i beni del foglio 14 sez. A catasto fabbricati mappali 317-165 sub2/3-207-334-338 sub 2/3/4-209
- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 08/07/2021 ai numeri 5516/569 per Euro 20.000,00 di cui per capitale Euro 10.639,37 a favore di **OMISSIS**, e contro **ESECUTATO 2** - la presente ipoteca colpisce i beni del catasto terreni foglio 14 particelle 50-313-162-310-33-123 e altre particelle del foglio 14 non inserite nel presente lotto n.4
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 08/06/2023 ai numeri 4772/424 per Euro 29.000,00 di cui per capitale Euro 18.424,00 a favore di **OMISSIS** e contro **ESECUTATO 1** proprietario per ½ e **ESECUTATO 2** - la presente ipoteca del foglio 14 sez. A catasto fabbricati mappali 165 sub2/3-334-338 sub 2/3/4-207-209 e del Catasto terreni particelle 67-69-333-335-337-149-150-200-208 (oltre alla particella 65 non inserita nei pignoramenti)
- Locazione Ultrannovennale trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 22/12/2021 ai numeri 10099/7793 a favore di **OMISSIS** e contro **ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2** (tale locazione ultrannovennale interessa i mappali presenti nei lotti peritali 2/3/4/5)

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 50

- Locazione Ultrannovennale trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 22/12/2021 ai numeri 10100/7794 a favore di **OMISSIS** e contro **ESECUTATO 2** (tale locazione ultrannovennale interessa i mappali presenti nei lotti peritali 2/3/4/5)
- Locazione Ultrannovennale trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 22/12/2021 ai numeri 10101/7795 a favore di **OMISSIS** e contro **ESECUTATO 2** (tale locazione ultrannovennale interessa i mappali presenti nei lotti peritali 2/3/4/5)

Trascrizioni

- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 6609/4979 in data 04/08/2023 a favore di **PROCEDENTE** a carico di **ESECUTATO 1** e **ESECUTATO 2** Proprietari per ½ ciascuno – Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 10/07/2023 rep. n. 4205, il pignoramento colpisce i beni censiti nel Comune di Santa Maria della Versa (PV) al Foglio 14 sez A particelle 317-165 sub2/3-207-334-338 sub 2/3/4-209 del catasto fabbricati e del foglio 14 del catasto terreni particelle 50-313-162-310-33-123-53-54-175-128-186-311-129-34-35-36-52-67-69-126-333-335-337-149-150-200-208 e del foglio 21 particelle 63-64; oltre altre particelle inserite nei lotti peritali n. 1-3-5-6
- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 6862/53003 in data 10/08/2021 a favore **OMISSIS**, a carico di **ESECUTATO 2** Proprietari per l'intero – Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia UNEP in data 15/07/2023 rep. n. 4321, il pignoramento colpisce i beni censiti nel Comune di Santa Maria della Versa (PV) al Foglio 14 del catasto terreni particelle 50-313-162-310-33-123 e altre particelle del foglio 14 non inserite nel presente lotto n.4

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: l'accertamento presso il Comune di Santa Maria della Versa ha individuato pratiche edilizie:

- acque reflue: autorizzazione da parte del Comune di Santa Maria della Versa prot. 3959 del 27/08/2013 per lo scarico ai fini idraulici di acque reflue provenienti dal complesso costituito da case di abitazione e cantina vitivinicola nel corso idrico superficiale denominato "Fosso Prago Nord", concessa a seguito dell'approvazione da parte della Provincia di Pavia prot. 57826 del 18/09/2012,
- mappali 207/209/334 a) concessione edilizia per ampliamento vinificazione 26/1997 del 20/10/1997, prot 4556, inizio lavori 19/02/199 fine lavori 16/09/1998, agibilità prot 4187 del 10/09/1999

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 51

5. formazione di uffici interni D.I.A. 06/07/2001 n. 903732/2001

6. concessione: 15/09/1984 prot. 45, inizio lavori: 17/09/1984, fine lavori: 30/12/1985 - agibilità: non individuata

7. Concessione edilizia 20/88 del 06/02/1988 - Variante alla 20/2088 del 16/05/1988 - agibilità 12/04/1991

8. Concessione 65/92 prot 1704 del 22/12/1992, variante 18/06/1994, Fine lavori 29/7/1994 - Agibilità: richiesta 29/07/1984 prot 3482

9. Ampliamento: concessione: 26/1997 del 20/10/1997 prot. 4553, inizio lavori: 19/02/1998, fine lavori: 16/09/1998 - agibilità: prot. 4187 del 10/09/1998

10. Uffici interni DIA asseverata. 6/07/2001 reg 903732/2001

- mappale 317 concessione prot 2895 del 22/07/2002, inizio lavori prat.4872 del 09/10/2002, fine lavori prat. 3676 del 09/07/2003 – manca l'agibilità
- mappale 338/3 “casa rurale” Licenza edilizia 21/10/1966 agibilità 06/03/1970
- mappale 338/4 Sopralzo cantina, Pratica 27/76 del 07/02/1977, Inizio lavori 10/02/1977, Fine lavori 10/01/1980 , agibilità richiesta prot 4250 (attualmente in catasto è censito come A/2 e identificativo sub 2)
- mappale 338/2 dopo la formazione di sopralzo della cantina eseguito con Pratica 27/76 del 07/02/1977 è stato eseguito il cambio di destinazione con opere per la formazione di alloggio unifamiliare. L'accesso agli atti edilizi non ha individuato alcun permesso
- mappali 165/2/3 non sono state individuate presso l'ufficio tecnico di Santa Maria della Versa pratiche edilizie. La presenza nelle ortofoto datate 1975 della regione Lombardia suggerisce l'edificazione ante 29/09/1967 con la sola eccezione della formazione di tre porticati seguiti senza autorizzazione edilizia

P.G.T. vigente: agricolo - L2 vigneti

Difformità riscontrate: mappale 338 sub 4: con le chiusure di alcune aperture interne sono state ricavate tre distinte zone accessorie (sanabili solo da operatore agricolo in quanto aumento del numero delle unità).

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 52

Mappale 338 sub 2: è stato ricavato un alloggio unifamiliare realizzato con sistematiche opere edili con cambio di destinazione da locale aziendale D/10 L'accesso agli atti edilizi non ha individuato alcun permesso per tale cambio di destinazione (sanabile solo da operatore agricolo).

Presenza di 3 porticati costruiti sul mappale 165 senza la prescritta autorizzazione edilizia (sanabili solo da operatore agricolo).

Il locale uffici ha una superficie lorda inferiore a quanto autorizzato con DIA asseverata. 6/07/2001 reg 903732/2001

L'accesso agli atti edilizi non ha individuato alcuna autorizzazione rilasciata per la costruzione del porticato posto sul piazzale

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

al 03/01/2024, data dell'ispezione telematica:

Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Prago.

Catasto fabbricati

e) Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Prago

- Sez A particella 207, categoria D/10, rendita 66,26, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T
- Sez A particella 209, categoria D/10, rendita 2.545,88, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T
- Sez A particella 334, categoria D/10, rendita 4.340,30, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I237 - Sezione A - Foglio 14 - Particelle 207-209-334

Intestazione

- ESECUTATO 2
- ESECUTATO 1 Proprietà ½

Coerenze a corpo delle particelle 207/209/334:

particella 149; strada provinciale; particelle 329 e 315; particelle 333-335-208

f) Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Prago

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 53

- Sez A particella 338, sub 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, m² 156, escluse aree scoperte 148 m² rendita 464,21, Località Prago n. SNC Piano T
- Sez A particella 338, sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, m² 150, escluse aree scoperte 150 m² rendita 371,85, Località Prago n. SNC Piano S1-T-1
- Sez A particella 338, sub 4, categoria D/10, rendita 1.546,44, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T-S1

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I237 - Sezione A - Foglio 14 - Particelle 338

Intestazione

- ESECUTATO 2 Proprietà 1/2
- ESECUTATO 1 Proprietà ½
- Coerenze della particella 338

Particella 317; particella 337; particella 126; strada provinciale

g) Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Prago

- Sez A particella 317, categoria D/10, rendita 1.603,56, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T-S1

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I237 - Sezione A - Foglio 14 - Particelle 338-317

Intestazione

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/2
- ESECUTATO 2 Proprietà 2/4
- Coerenze della particella 317

Particella 186; particella 67; particella 338; strada provinciale

h) Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Prago

- Sez A particella 165, sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, m² 261, escluse aree scoperte 230 m² rendita 330,53, Località Prago n. SNC Piano S1-T-1
- Sez A particella 165, sub 3, categoria C/2, classe 1, consistenza m² 103, rendita 180,86, Località Prago n. SNC Piano T-1

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I237 - Sezione A - Foglio 14 - Particella 165

- ESECUTATO 2 Proprietà 1/2
- ESECUTATO 1 Proprietà 2/8
- OMISSIS Proprietà 2/8
- Coerenze della particella 165

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

Particella 331; strada provinciale; particella 149 su due lati
SUI TERRENI del lotto 4

a) Catasto Terreni: Comune di Santa Maria della Versa (PV)

fg	part	ca t	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
14	53	T	vigneto	4	1	40	59	137,96	98,02	14.059
	54		vigneto	4		44	36	43,53	30,93	4.436
	175		vigneto	4		9	25	7,17	4,54	924
	128		vigneto	4		38	33	37,61	26,72	3.833
	186		vigneto	4		7	45	7,31	5,19	745

Intestazione

ESECUTATO 1 Proprietà ½

b) Catasto Terreni: Comune di Santa Maria della Versa (PV),

fg	part	ca t	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
14	67	T	TERRENO	4		30	65	30,08	21,37	3.065
	69		TERRENO	4		37	68	36,97	26,27	3.768
	126		TERRENO	4		13	86	13,60	9,66	1.386
	333		TERRENO	4		12	30	12,07	8,58	1.230
	335		TERRENO	4		6	60	6,48	4,6	660
	337		TERRENO	4		38	22	37,50	26,65	3.822
	149		TERRENO	4		64	28	63,08	44,82	6.428
	150		TERRENO	4		10	57	10,37	7,37	1.057
	200		TERRENO	4		32	25	31,65	22,45	3.225
	208		TERRENO	4		23	14	22,71	16,13	2.314
21	63		vigneto	3		19	14	23,23	13,84	1.914
	64		vigneto	3		81	33	98,71	58,8	8.133

Intestazione

- ESECUTATO 1 Proprietà ½

- ESECUTATO 2 Proprietà ½

c) Catasto Terreni: Comune di Santa Maria della Versa (PV),

fg	part	ca t	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
14	311	T	vigneto	4		69	50	68,20	48,46	6.550
	50		vigneto	4		24	27	23,82	16,9	2.427
	313		vigneto	4		30	5	29,49	20,95	3.005
	162		incolto prod	1		72	40	1,87	0,37	7.240

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 55

	310		vigneto	4		0	1	0,98	0,7	100
	33		seminativo	3	1	4	64	81,06	51,34	10.464
	123		seminativo	3	1	24	76	96,65	61,21	12.476
	129		vigneto	4		0	30	0,29	0,21	30
	34		vigneto	4		12	75	12,51	8,89	1.275
	35		vigneto	4	1	5	34	103,37	73,44	10.534
	36		vigneto	4		59	91	58,79	41,77	5.991
	52		vigneto	4		38	19	37,46	26,62	3.818

- ESECUTATO 2 Proprietà 1/1

Difficoltà riscontrate: a) modesti interventi di aperture e/o chiusure nelle tramezze del mappale 388 sub 4 che non modificano le rendite catastali

b) le planimetrie del mappale 165 subb. 2 e 3 non corrispondono allo stato di fatto: il sub 2 non riporta i porticati (edificati senza permesso) ed il sub 3 nuovo accessorio non presente in planimetria

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: verificare l'eventuale presenza di amianto nelle vecchie coperture. Nel qual caso sarebbe da "incapsulare" lavori di manutenzione ordinaria annuale

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Provenienza delle particelle presenti nel lotto n. 4 sotto indicati secondo la seguente cronistoria

Titolare ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 secondo la seguente cronistoria

Foglio 14 MAPPALI 53-54-175:

a) ESECUTATO 1 divenne proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà:

- per la quota di 1/3 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **OMISSIS** e deceduto in data 23/10/1997, registrata a Stradella il 24/02/1998 al n. 2 vol. 260 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 11/03/1998 ai numeri 1319/1041; manca accettazione di eredità
- per la quota di 1/6 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **OMISSIS** e deceduta in data 04/07/2005, registrata a Stradella il 20/01/2006 al n. 46 vol. 303 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 15/02/2006 ai numeri 1287/879; - per la quota di 1/2 in virtù di atto di permuta del 28/03/2014 ricevuto dal Notaio Angelo Magnani di

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 56

Stradella, numero 70677/36380 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 24/04/2014 ai numeri 2235/1832, **OMISSIS**; manca accettazione di eredità

b) **OMISSIS** divenne proprietaria:

- per la quota di 1/3 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **OMISSIS** e deceduto in data 23/10/1997, registrata a Stradella il 24/02/1998 al n. 2 vol. 260 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 11/03/1998 ai numeri 1319/1041; manca accettazione di eredità
- per la quota di 1/6 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **OMISSIS** e deceduta in data 04/07/2005, registrata a Stradella il 20/01/2006 al n. 46 vol. 303 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 15/02/2006 ai numeri 1287/879; manca accettazione di eredità

c) **OMISSIS** divenne proprietaria per la quota di 1/3 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **OMISSIS** e deceduto in data 23/10/1997, registrata a Stradella il 24/02/1998 al n. 2 vol. 260 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 11/03/1998 ai numeri 1319/1041. manca accettazione di eredità

FOGLIO 14 MAPPALI 333-67-69-126-207-334-335-338 SUB.3-4:

- a) **ESECUTATO 2** divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **OMISSIS** deceduta in data 20/11/1995, registrata presso l'Ufficio del Registro di Stradella il 16/05/1996 al n. 65 vol.249 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 01/08/1998 ai numeri 5015/3862; manca accettazione di eredità
- b) **ESECUTATO 1** divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà e **OMISSIS** divenne proprietaria per la quota di 1/2 di proprietà in virtù di compravendita del 21/12/1987 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco in Stradella (PV) numero 30509 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 15/01/1988 ai numeri 379/340.

FOGLIO 14 MAPPALE 129

- a) **ESECUTATO 2** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 23/07/1994 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo di Broni (PV) numero 18971 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 02/08/1994 ai numeri 5019/3905.

FOGLIO 14 MAPPALI 34-35-36-52:

- a) **ESECUTATO 2** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 20/10/1994 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo di Broni (PV) numero 19626 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 24/10/1994 ai numeri 6366/4962.

FOGLIO 14 MAPPALI 33-123:

- a) **ESECUTATO 2** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 20/01/1996 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 22838 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 25/01/1996 ai numeri 554/462.

FOGLIO 14 MAPPALI 311-50-313-162-310

- a) **ESECUTATO 2** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 26/03/2001 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 37621 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 11/04/2001 ai numeri 2472/1761.

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 57

FOGLIO 14 MAPPALI 317-186

a) **ESECUTATO 1** divenne proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà:

- per la quota di 1/2 in virtù di compravendita del 15/04/1975 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco in Santa Maria della Versa (PV) numero 9711/4539 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 09/05/1975 al numero 1865 di registro particolare;
- per la quota di 1/2 in virtù di atto di permuta del 28/03/2014 ricevuto dal Notaio Angelo Magnani di Stradella, numero 70677/36380 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 24/04/2014 ai numeri 2235/1832, da **OMISSIS** e **OMISSIS**;

b) **OMISSIS** e **OMISSIS** divennero proprietarie in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **OMISSIS** al n. 20 vol. 192, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 28/12/1987 ai numeri 7132/5583. manca accettazione di eredità

FOGLIO 14 MAPPALE 162

a) **ESECUTATO 2** divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 26/03/2001 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 37621 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 11/04/2001 ai numeri 2472/1761.

FOGLIO 14 MAPPALI 208-209-149-150-200-165 SUB.2-3.

a) a) **ESECUTATO 1** divenne proprietario per la quota di 1/4 di proprietà **OMISSIS** divenne proprietaria per la quota di 1/4 di proprietà in virtù dei seguenti atti:

b) - compravendita del 23/05/1979 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 14810/7093 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 18/06/1979 ai numeri 3001/2473;

c) - compravendita del 06/05/1980 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 16156/7731 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 28/05/1980 ai numeri 3003/2580; - compravendita del 30/04/1981 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 17673/8425 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 15/05/1981 ai numeri 3172/2693;

d) - compravendita del 07/12/1982 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 20190/9470 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 21/12/1982 ai numeri 6347/5120;

e) - compravendita del 13/11/1985 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 24938/11315 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 05/12/1985 ai numeri 5850/4675;

f) **ESECUTATO 1** divenne proprietario per la quota di 1/4 e **OMISSIS** divenne proprietario per la quota di 1/4 in virtù di atto di permuta del 28/03/2014 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo di Stradella (PV) numero 70677/36380 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 24/04/2014 ai numeri 2236/1833, da **OMISSIS** e **OMISSIS**;

g) d) le **OMISSIS** e **OMISSIS** divennero proprietarie in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **OMISSIS**, registrata il 13/04/1987 al n. 20 vol. 192, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 28/12/1987 ai numeri 7132/5583. Inoltre, la signora **OMISSIS** divenne proprietaria per la quota di 2/8 in virtù di: - compravendita del 23/05/1979 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 14810/7093 di repertorio, trascritto

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 58

presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 18/06/1979 ai numeri 3001/2473; - compravendita del 06/05/1980 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 16156/7731 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 28/05/1980 ai numeri 3003/2580; manca accettazione di eredità

- h) - compravendita del 30/04/1981 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 17673/8425 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 15/05/1981 ai numeri 3172/2693;
- i) - compravendita del 07/12/1982 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 20190/9470 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 21/12/1982 ai numeri 6347/5120;
- j) - compravendita del 13/11/1985 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 24938/11315 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 05/12/1985 ai numeri 5850/4675;

Foglio 21 MAPPALI 63-64:

a) **ESECUTATO 1** divenne proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà:

- per la quota di 1/6 con atto di compravendita del 21/02/1977 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco in Santa Maria della Versa (PV) numero 11793/5634 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 18/03/1977 ai numeri 1229/974;
 - per la quota di 5/18 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **OMISSIS** e deceduto in data 23/10/1997, registrata a Stradella il 24/02/1998 al n. 2 vol. 260 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 11/03/1998 ai numeri 1319/1041; manca accettazione di eredità
 - per la quota di 5/36 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **OMISSIS** e deceduta in data 04/07/2005, registrata a Stradella il 20/01/2006 al n. 46 vol. 303 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 15/02/2006 ai numeri 1287/879; manca accettazione di eredità
 - per la quota di 5/12 in virtù di atto di permuta del 28/03/2014 ricevuto dal Notaio Angelo Magnani di Stradella, numero 70677/36380 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 24/04/2014 ai numeri 2235/1832, da **OMISSIS**; b) **OMISSIS** divenne proprietaria: - per la quota di 5/18 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **OMISSIS**, registrata a Stradella il 24/02/1998 al n. 2 vol. 260 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 11/03/1998 ai numeri 1319/1041; manca accettazione di eredità
 - per la quota di 5/36 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **OMISSIS** e deceduta in data 04/07/2005, registrata a Stradella il 20/01/2006 al n. 46 vol. 303 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 15/02/2006 ai numeri 1287/879; manca accettazione di eredità
- c) **OMISSIS** divenne proprietaria per la quota di 5/18 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di **OMISSIS**, registrata a Stradella il 24/02/1998 al n. 2 vol. 260 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 11/03/1998 ai numeri 1319/1041 manca accettazione di eredità

7. PRATICHE EDILIZIE: scarico di acque reflue per i mappali 338 sub 2/3/4 e 317 autorizzazione prot 3959 del 27/08/2013 - cantina vitivinicola a)

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 59

concessione edilizia per ampliamento vinificazione 26/1997 del 20/10/1997, prot 4556, inizio lavori 19/02/1999 fine lavori 16/09/1998, agibilità prot 4187 del 10/09/1999 b) formazione di uffici interni D.I.A. 06/07/2001 n. 903732/2001 c) non sono state individuate presso l'ufficio tecnico di Santa Maria della Versa pratiche edilizie per la costruzione del fabbricato attiguo al reparto vinificazione, ed alla tettoia posta sul piazzale - locale degustazione mappale 317: concessione prot 2895 del 22/07/2002, inizio lavori prat.4872 del 09/10/2002, fine lavori prat. 3676 del 09/07/2003 manca l'agibilità - mappali 338 subb 2/3/4 non sono state individuate presso l'ufficio tecnico di Santa Maria della Versa pratiche edilizie, la presenza nelle ortofoto datate 1975 della regione Lombardia confermano l'edificazione ante 1967 - mappali 165 subb 2/3 non sono state individuate presso l'ufficio tecnico di Santa Maria della Versa pratiche edilizie, la presenza nelle ortofoto datate 1975 della regione Lombardia confermano l'edificazione ante 29/09/1967 con la sola eccezione della formazione di tre porticati seguiti senza autorizzazione edilizia

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA del lotto 4

Nel comune di Santa Maria della Versa, fabbricati posti in fronte la strada provinciale della zona Prago. Costituiti da una cantina vitivinicola destinata, con i relativi accessori, alla vinificazione, conservazione e imbottigliamento dei vini; un ulteriore fabbricato residenziale con accessori, un fabbricato destinato alla degustazione vini con, in corpo separato, due appartamenti e sottostante accessori, e, poco distante, sempre fronte strada, fabbricato residenziale con diversi accessori agricoli. Completa il compendio raggruppamenti di terreni agricoli con presenza di impianti di uve pregiate. Il tutto distinto nel Catasto del Comune di Santa Maria della Versa, come segue:

PER I FABBRICATI del lotto 4:

i) Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Prago

- Sez A particella 207, categoria D/10, rendita 66,26, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T
- Sez A particella 209, categoria D/10, rendita 2.545,88, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T
- Sez A particella 334, categoria D/10, rendita 4.340,30, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I237 - Sezione A - Foglio 14 - Particelle 207-209-334

Intestazione

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 60

- ESECUTATO 2
- ESECUTATO 1 Proprietà ½

Coerenze a corpo delle particelle 207/209/334:

particella 149; strada provinciale; particelle 329 e 315; particelle 333-335-208

j) Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Prago

- Sez A particella 338, sub 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, m² 156, escluse aree scoperte 148 m² rendita 464,21, Località Prago n. SNC Piano T
- Sez A particella 338, sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, m² 150, escluse aree scoperte 150 m² rendita 371,85, Località Prago n. SNC Piano S1-T-1
- Sez A particella 338, sub 4, categoria D/10, rendita 1.546,44, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T-S1

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I237 - Sezione A - Foglio 14 - Particelle 338

Intestazione

- ESECUTATO 2 Proprietà 1/2
- ESECUTATO 1 Proprietà ½

Coerenze della particella 338

Particella 317; particella 337; particella 126; strada provinciale

k) Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Prago

- Sez A particella 317, categoria D/10, rendita 1.603,56, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T-S1

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I237 - Sezione A - Foglio 14 - Particelle 338-317

Intestazione

- ESECUTATO 1 Proprietà 1/2
- OMISSIS Proprietà 2/4

Coerenze della particella 317

Particella 186; particella 67; particella 338; strada provinciale

l) Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Prago

- Sez A particella 165, sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, m² 261, escluse aree scoperte 230 m² rendita 330,53, Località Prago n. SNC Piano S1-T-1
- Sez A particella 165, sub 3, categoria C/2, classe 1, consistenza m² 103, rendita 180,86, Località Prago n. SNC Piano T-1

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I237 - Sezione A - Foglio 14 - Particella 165

- ESECUTATO 2 Proprietà 1/2
- ESECUTATO 1 Proprietà 2/8

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 61

– OMISSIS Proprietà 2/8

Coerenze della particella 165

Particella 331; strada provinciale; particella 149 su due lati

PER I TERRENI del lotto 4

d) Catasto Terreni: Comune di Santa Maria della Versa (PV)

fg	part	ca t	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
14	53	T	vigneto	4	1	40	59	137,96	98,02	14.059
	54		vigneto	4		44	36	43,53	30,93	4.436
	175		vigneto	4		9	25	7,17	4,54	924
	128		vigneto	4		38	33	37,61	26,72	3.833
	186		vigneto	4		7	45	7,31	5,19	745

Intestazione

– ESECUTATO 1 Proprietà ½

e) Catasto Terreni: Comune di Santa Maria della Versa (PV),

fg	part	ca t	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
14	67	T	TERRENO	4		30	65	30,08	21,37	3.065
	69		TERRENO	4		37	68	36,97	26,27	3.768
	126		TERRENO	4		13	86	13,60	9,66	1.386
	333		TERRENO	4		12	30	12,07	8,58	1.230
	335		TERRENO	4		6	60	6,48	4,6	660
	337		TERRENO	4		38	22	37,50	26,65	3.822
	149		TERRENO	4		64	28	63,08	44,82	6.428
	150		TERRENO	4		10	57	10,37	7,37	1.057
	200		TERRENO	4		32	25	31,65	22,45	3.225
	208		TERRENO	4		23	14	22,71	16,13	2.314
21	63		vigneto	3		19	14	23,23	13,84	1.914
	64		vigneto	3		81	33	98,71	58,8	8.133

Intestazione

– ESECUTATO 1 Proprietà ½

– ESECUTATO 2 Proprietà ½

f) Catasto Terreni: Comune di Santa Maria della Versa (PV),

fg	part	ca t	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
14	311	T	vigneto	4		69	50	68,20	48,46	6.550
	50		vigneto	4		24	27	23,82	16,9	2.427
	313		vigneto	4		30	5	29,49	20,95	3.005

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 62

162	incolto prod	1	72	40	1,87	0,37	7.240
310	vigneto	4	0	1	0,98	0,7	100
33	seminativo	3	4	64	81,06	51,34	10.464
123	seminativo	3	24	76	96,65	61,21	12.476
129	vigneto	4	0	30	0,29	0,21	30
34	vigneto	4	12	75	12,51	8,89	1.275
35	vigneto	4	5	34	103,37	73,44	10.534
36	vigneto	4	59	91	58,79	41,77	5.991
52	vigneto	4	38	19	37,46	26,62	3.818

- ESECUTATO 2 Proprietà 1/1

COERENZE TERERNI IN GRUPPI OMOGENEI

- in contorno per i mappali 34/35/36/52/162/50/311 del C.T. foglio 14
da Nord: strada vicinale; particelle 58-205-51; foglio 21; 309-161-104-103
- in contorno per i mappali 53/175/54/64 del foglio 14 e 64/63 del foglio 21
da Nord: particelle 58-74-148-147; 55-66 e 65 su due lati del fg 21; 153 del foglio 21; 199 del foglio 21-204 del foglio 14
- in contorno per i mappali 126/337128/69/67/186/317/338 del C.T. foglio 14
da Nord: particelle 65- strada della fontana-68-70; ancora 68e70-107; 179-179; strada provinciale
- in contorno per i mappali 207/209/333/335/208/149/200/150/165 del C.T. foglio 14
da Nord: particelle 56-61-331; strada provinciale; 239-315; 315-57-199-32
- in contorno per i mappali 123/33 del C.T. foglio 14
da Nord: strada provinciale e particella 30; particella 56 e strada della fontana su due lati; particella 135

14. CARATTERISTICHE

Fabbricati

mapp	sub	categ	pian o	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda gen	% com	mq paramet.
209-207		D/10	T	cantina	450,00	6,65 m	est	buone	475,00	1	475,00
334		D/10	T	deposito	500,00	6,40m	est	buone	530,00	1	530,00
				ufficio	210,00	2,50	est	buone	330,00	1	330,00
				ricovero	210,00	4,90m	est	buone	230,00	1	230,00
				ufficio	16,00	3,00	est	buone	17,00	1	17,00
				spogliatoio	5,00	3,30	est	medie	6,00	1	6,00
				bagno	6,00	3,30	est	medie	8,00	1	8,00

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 63

				tettoia	30,00	2,75	libero	buone	30,00	0,5	15,00
				somma	1427,00	totale lordo			1626,00	1	1611,00

mapp	sub	categ	pian o	destinazione	slp	altezze medie	orient	cond	s lorda gen	% com	mq paramet.
338	4	D/10	S1	deposito	100,00	3,35	ovest	medie			
				deposito	99,00	3,47	est	medie			
				deposito	45,00	3,30	int	cattive			
				deposito	65,00	3,55	est	cattive			
				deposito	55,00	4,05	est	medie			
				ricovero attr	6,00	3,65	s/o/e	medie			
				ripostiglio	8,00	2,75	libero	cattive	530,00	1	530,00
				somma	378,00	totale lordo			530,00	1	530,00

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezze medie	orient		cond	s lorda gen	% com	mq paramet.
338	2	A/2	T	disimpegno	9,80	2,90	est		buone			
				sala	17,50	2,90	est-ovest		buone			
				cucina	13,60	2,90	est		buone			
				disimpegno	6,40	2,90	int		buone			
				pranzo	13,20	2,90	nord-ovest		buone			
				salotto	16,20	3,00	est		buone			
				bagno	8,50	2,90	nord-ovest		buone			
				camera	17,50	2,90	nord-ovest		buone			
				bagno	4,30	2,90	ovest		buone			
				camera	11,50	2,90	sud-ovest		buone			
				somma	118,50					148,30	1	148,30
				balcone	3,30		nord-ovest	medie	3,30	0,2	0,66	
				balcone	3,70		nord-ovest	medie	3,70	0,2	0,74	
				porticato	26,45	3,00	nord-ovest	buone	26,80	0,2	5,36	
somma				29,75					30,10	0,2	6,02	
somma				148,25	totale lordo				178,40		154,32	

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezze	orient	cond	s lorda gen	% com	mq paramet.
338	3	A/2	T	disimpegno	7,20	3,00	est	medie			

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 64

				soggiorno	17,30	3,00	est	medie			
				camera	17,30	3,00	est	medie			
				disimpegno	6,60	3,00	int	medie			
				bagno	6,70	3,00	int	medie			
				cucina	8,60	3,00	ovest	medie			
				camera	15,70	3,00	sud	medie			
				scala	7,80	3,3	int	medie			
				somma	87,20				99,50	1	99,50
				sottotetto	104,00	2,60m	s/e/o	medie	115,00	0,3	34,50
				terrazzo	6,60		sud	medie	6,60	0,3	1,98
				balcone	3,50		sud	medie	3,50	0,1	0,35
				somma	114,10				118,50	0,2	23,70
				somma	201,30			totale lordo	218,00		123,20

mapp	sub	categ	pian o	destinazione	slp	altezze medie	orient	cond	s lorda gen	% com	mq paramet.
317		D/10	T	degust	48,80	3,70		ottime			
				ufficio	15,50	3,70		ottime			
				ufficio	15,50	3,70		ottime			
				wc	4,90	3,70		ottime			
				somma	84,70				102	1	102
				legnaia 1	19,00	2,35		scarse			
				legnaia 2	9,60	1,95		scarse			
				legnaia 3	8,20	2,10		scarse			
				somma	36,80				45,00	0,3	11,25
				portico	23,00	2,50m		scarse	24	0,3	6
				somma	144,50			totale lordo	171,00		119,25

I sopra elencati fabbricati censiti al mappale 334-338 subb 2;3;4 e 317, sono tutti collegati con un unico condotto fognario, che riversa i liquami, debitamente trattati e autorizzato dal Comune di Santa Maria della Versa su approvazione della Provincia di Pavia approvato dalla Provincia di Pavia, nel corso d'acqua posto a valle

I mappali 209-207 costituiscono la parte recente della cantina vitivinicola, ha un telaio strutturale in c.a.p. e tamponamenti in mattoni a vista. Il manto di copertura è con "onduline" rosse. La restante parte della cantina, risalente dopo gli anni '75 è anch'essa edificata in c.a.p. e manto di copertura con lastre ondulate di cemento con probabile presenza di amianto- in qual caso sarebbero da "incapsulare" come la copertura del tettoia posta sul piazzale. Nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 65

cisterne e macchinari viniviticoli che dovranno essere rimossi in quanto oggetti di altra procedura mobiliare

Il mappale 338 sub 2 è in ottimo stato di manutenzione, è riscaldato con caloriferi alimentati con serbatoio interrato di gpl e parte con stufe a legna, i pavimenti sono in ceramica, le porte in legno specchiate, i serramenti esterni in legno con doppi vetri, la porta d'ingresso è in alluminio e vetri, protetta da inferriata in ferro.

Il mappale 338 sub 3 è in modeste condizioni, i pavimenti in gres in ingresso e bagno mentre il resto sono in graniglia e risentano le datate origini, l'abitazione è parzialmente riscaldata da stufe, i serramenti, con vetri semplici, sono verniciati in bianco come le porte specchiate.

Il mappale 338 sub 4 è in modeste condizioni, con alcune parti in pessima manutenzione. Con le chiusure di alcune tramezze sono state ricavate tre distinte zone accessorie. La copertura della parte esterna è con lastre ondulate di fibrocemento, da verificare lo stato di usura e l'eventuale presenza di amianto

Il mappale 317 destinato alla degustazione vini è in ottime condizioni, con copertura in legno a vista, è riscaldato con una stufa a pellet mentre in bagno è presente un piccolo termoconvettore elettrico

mapp	sub	categ	pian o	destinazione	slp	altezze	orient	cond	s lorda gen	% com	mq paramet.
165	2	A/3	T	soggiorno	22,00	2,9	E-O	scarse			
				vano scala	10,00	2,9	E-O	scarse			
				cucina	22,00	2,9	E-O	scarse			
				somma	54,00				73,00	1	73,00
				capannon e	34,00	6,70		scarse	42	0,5	21,00
			1	camera	22,00	3,00	E-O	scarse			
				vano scala	10,00	3,00	E-O	scarse			
				camera	22,00	3,00	E-O	scarse			
				bagno	3,00	sud	buone				
				somma	54,00				73,00	1	73,00
			2	camera	22,00	3,00	E-O	cattive			
				vano scala	10,00	3,00	E-O	cattive			
				camera	22,00	3,00	E-O	cattive			
				somma	54,00				73,00	0,6	43,80
	3	C/2	T	rimessa	28,00	5,00	sud	cattive			
				deposito	47,00	4,50	sud	cattive			

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 66

254,40

ASTE



sono in c
coperture
presenza

ASTE GIUDIZIARIE®

pag. 67

		67	3.065	2.20 0	200	200	55 0	1968	casarsa	croatina
		69	3.768	1.79 0	200	200	44 7	1968	cord speron	pinot nero
		126	1.386	1.26 5	90	270	52 0	2011	cord speron	pinot nero
		333	1.230	1.17 0	200	200	29 2	1968	casarsa	croatina
		335	660	67 2	200	200	16 8	1968	casarsa	moscato b
		337	3.822	3.47 5	90	270	1.43 0	2001	cord speron	pinot nero
		149	6.428	5.98 2	200	200	1.49 5	1968	casarsa	barbera
		150	1.057	1.08 6	200	200	27 1	1999	casarsa	barbera
		200	3.225	3.19 4	200	200	76 8	1968	casarsa	croatina
		208	2.314	2.23 5	200	200	55 8	1998	casarsa	barbera
	2	63	1.914	1.92 6	90	270	79 2	1982	cord speron	reasling it
	1	64	8.133	1.92 6	90	270	79 2	2001	cord speron	muller thur
			124.909	98.138			29.14 9			

15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto ambientale. per i terreni si è fatto riferimento alla superficie netta coltivata e dei tipi di vitigni. Assegnando un valore medio alle aree produttive di € 4/mq ed € 400/mq ai fabbricati dell'azienda. Per i terreni i parametri sono corrispondenti ai valori riportati dalla tabella della Commissione Provinciale con l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia, Regione. Agraria 2. Per il fabbricato artigianale è stato confermato il valore O.M.I. mentre le due residenze sono state stimate secondo il metodo della comparazione e a vista

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di Voghera.

Comune di Santa Maria della Versa

Agenzia delle entrate

Regione Lombardia

9.3. Valutazione delle superfici

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 68

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie riportata è indicativa ed è stimata per la superficie produttiva, al netto delle tare improduttive. Per i fabbricati del mappale 165, con destinazione attiva tipicamente agricola, non si è fatta differenza di stima tra il vecchio edificio residenziale e le strutture accessorie,

beni	superficie commerciale	€ mq	Valore complessivo
terreni 14-21	98.138	4,00	€ 391.450,00
165 sub 2/3	255	400,00	€ 102.000,00
338 sub 2/3	278	900,00	€ 250.200,00
338 sub 4	530	400,00	€ 212.000,00
337	119	1.000,00	€ 119.000,00
334-207-209	1.611	400,00	€
644.000,00			

Valore complessivo del lotto: € 1.719.050,00

Valore della quota di 1000/1000 arrot: € 1.719.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi giacenti

€ 257.800,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente
avviso di vendita

€ come indicato in

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e tecnica:

€ 35.000,00

9.5. Prezzo base d'asta

Importo a base d'asta:

€ 1.426. 000,00

RELAZIONE PERITALE del lotto n.5

11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

per la procedura 271/2023

ditta ESECUTATO per la quota di 1/1 di proprietà

foglio 11 particella:

72, vigneto, cl 2, sup mq 9.120

Foglio 12 particella:

118 vigneto, cl 2 sup 9.280

119 vigneto, cl 2 sup 8.874

86 vigneto, cl 2 sup 2.318

87 vigneto, cl 2 sup 2.368

51 vigneto, cl 4 sup 7.426

54 vigneto, cl 2 sup 1.285

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 69

55 vigneto, cl 2 sup 4.235
58 vigneto, cl 2 sup 1.423
59 vigneto, cl 2 sup 1.684
60 vigneto, AA cl 2 sup 1.878
60 vigneto, AB cl 2 sup 11.574
66 vigneto, cl 2 sup 1.189
152 vigneto, cl 2 sup 4.869
169 vigneto, cl 2 sup 2.510
90 vigneto, cl 4 sup 3.254
164 vigneto, cl 4 sup 3.015
73 vigneto, cl 4 sup 1.217
91 vigneto, cl 2 sup 3.073
159 vigneto, cl 4 sup 3.654
160 vigneto, cl 4 sup 2.062
163 vigneto, cl 2 sup 1.500
165 vigneto, cl 3 sup 518
118 vigneto, cl 2 sup 9.280
119 vigneto, cl 2 sup 8.874
86 vigneto, cl 2 sup 2.318
87 vigneto, cl 2 sup 2.368

foglio 13 particelle

114 vigneto, cl 2 sup 1.630
115 vigneto, cl 2 sup 2.630
116 vigneto, cl 2 sup 6.000
117 vigneto, cl 2 sup 1.493
18 vigneto, cl 2 sup 3.025
22 vigneto, cl 2 sup 1.049

per la procedura 300/2023

ESECUTATO, residente in Santa Maria della Versa (PV), Via Cesare Battisti n. 2 cap 27047, quale proprietario dei beni immobili oggetto di ipoteca

in Comune di Santa Maria La Versa (PV), Località Ca' dei Sgaroli – fondo agricolo - costituito da terreni in un unico corpo, attualmente -censiti al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Sezione di Santa Maria La Versa, Foglio 12, mappali

n. 51 Ha 00.74.26 RD Euro 46,02 RA Euro 30,68 Seminativo
n. 54 Ha 00.12.85 RD Euro 0,33 RA Euro 0,07 Incolt. Prod
n. 55 Ha 00.42.35 RD Euro 28,43 RA Euro 25,15 Semin arbor
n. 58 Ha 00.14.23 RD Euro 8,82 RA Euro 5,88 Seminativo
n. 59 Ha 00.16.84 RD Euro 10,44 RA Euro 6,96 Seminativo
n. 60 sub AA a.ca 18,78 RD Euro 11,64 RA Euro 7,76 Seminativo
n. 60 sub AB Ha. a.ca 001.15.84 RD Euro 113,67 RA Euro 80,77 Vigneto
(i precedenti due mappali già n. 60 Ha 01.34.62 RD Euro 125,31 RA Euro 88,35)
n. 66 Ha 00.11.99 RD Euro 0,31 RA Euro 0,06 Incolt. Prod.
n. 152 Ha 00.48.69 RD Euro 37,72 RA Euro 23,89 Seminativo
n. 155 sub AA H a. a.ca 007.54.90 RD Euro 506,84 RA Euro 448,35 Semin Arbor
n. 155 sub AB Ha. a. 001,46 RD Euro 143,27 RA Euro 101,79 Vigneto
(i precedenti due mappali già n. 155 Ha 09.00.90 RD Euro 650,11 RA Euro 550,14)
n. 169 Ha 00.25.10 RD Euro 15,56 RA Euro 10,37 Seminativo

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 70

Ciò si intende esteso a tutte le accessioni, attinenze, pertinenze e costruzioni sui detti immobili, ed a quant'altro si considera immobile per destinazione. Il tutto salvo errori e/o omissioni e come meglio in fatto e in diritto

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

al 05/03/2024, data dell'ispezione telematica:

Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Cà dè Sgarioli.

Catasto Terreni:

fg	part	cat	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
12	90	T	vigneto	4		32	54	91,93	22,69	3.254
	164		vigneto	4		30	15	29,59	21,02	3.015

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 71

	73	vigneto	4		12	47	12,24	8,69	1.217
	91	vigneto	2		30	73	45,23	23,81	3.073
	159	vigneto	4		36	54	35,89	25,48	3.654
	160	vigneto	4		20	62	20,23	14,38	2.062
	163	vigneto	2		15	0	22,08	11,62	1.500
	165	seminativo	3		5	18	4,01	2,54	518
	118	vigneto	2		92	80	136,59	71,89	9.280
	119	vigneto	2		88	74	130,62	68,75	8.874
	86	vigneto	2		23	18	34,12	17,96	2.318
	87	vigneto	2		23	68	34,85	18,34	2.368
	51	seminativo	4		74	26	46,02	30,68	7.426
	54	incolto	1		12	85	0,33	0,07	1.285
	55	semin arbor	5		42	35	28,43	25,15	4.235
	58	seminativo	4		14	23	8,82	5,88	1.423
	59	seminativo	4		16	84	10,44	6,96	1.684
	60	AA seminativo	4		18	78	126,62	90,07	1.878
		AB VIGNETO	4	1	15	84			11.574
	66	incolto prod	1		11	99	0,31	0,66	1.189
	152	seminativo	3		48	69	37,72	23,89	4.869
	155	semin arbor	5	7	54	90	651,2	651,29	75.490
		vigneto	4	1	46	0			14.600
	169	seminativo	4		25	10	15,56	10,37	2.510
11	72	vigneto	2		91	20	134,2	70,24	9.120
13	117	vigneto	4		33	52	32,89	23,37	3.352
	115	vigneto	4		26	30	18,34	18,34	2.630
	18	vigneto	4		30	25	29,68	21,09	3.025
	116	PRATO	2		60	0	25,12	14,97	6.000
	114	vigneto	4		16	30	15,99	11,36	1.630
	22	vigneto	4		15	5	14,77	10,49	1.505

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze in contorno

Per fg 12: part 90/164/73/91/159/160/163/165/118/119/86/87/51/54/55/58/59/60/66/152/169 e fg 11: part 72

a Nord: particelle 101/180/117/75/161/115/154/286/289/290/47/53/150/151/158/confine regionale/89/140/83/85

a Est: particelle 117/115/50/51/confine regionale/137/77/153/140/291/140/83/85/291/strada campestre

a Sud: particelle 56/136/137/strada campestre /89/140/153/85/83/strada campestre/170/124/305 /303/301/ 299/77/71

a Ovest: 102/115/154/57/168/151/89/83/85/88/312/170/77

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 72

Per fg 13 part. 117/18/114/115/ 116/22

A Nord: strada campestre

A est: particelle 20 e 21

A sud: particelle 76 e 6

A ovest: strada campestre

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il compendio agricolo del presente lotto si trova in collina alta del comune di Santa Maria della Versa località Dè Sgaroli ed è confinante ad est con la località Ziano, in provincia di Piacenza, I campi sono per la quasi totalità vigneti posizionati verso sud, con la presenza, indicata nel fascicolo aziendale, di oltre 50.000 ceppi di vitigni di pregio, quali: moscato bianco, pinot grigio e croatina. L'accesso ai terreni avviene tramite una strada campestre posta lungo il lato sud e da un sentiero sul lato ovest, sempre dalla stessa strada campestre si accede ai terreni del foglio 13 inseriti nel presente lotto peritale

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo, vitigni

Principali collegamenti pubblici: sp. 201 per Stradella – sp 162 per Broni- sp. 70 per Vicobarone – autostrada E70 (casello di Casteggio 15 km) – servizio di autobus per Broni e Pavia

3. POSSESSO

Al sopralluogo, eseguito, il 06.03.2024, i beni risultavano occupati da OMISSIS, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "OMISSIS, con contratto di affitto con godimento comprensivo della totalità del fondo, della durata di anni 20 dal 07/12/2021, registrato presso l'ufficio del Registro Di Padova il 20/12/2021 s. 1T, e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera ai nn 7793/10099-7794/10100/7795/10101, notaio Riccardo Speranza di Padova nn 40873/22294 di rep. Tale contratto di affitto è da ritenersi INOPPONIBILE al creditore ipotecario, in quanto, pur essendo stato registrato il 22/12/2021, prima dei pignoramenti oggetti della presente procedura, datati 22/06/2023 e 10/08/2023, le ipoteche risultano iscritte in data anteriore alla locazione.

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:* **non individuate**

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **nulla**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 28/06/2006 ai nn.5909/4044 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notaio TONALINI FRANCO di STRADELLA del 13/06/2006, rep.73547, contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS a favore COMUNE DI SANTA MARIA DELLA VERSA con sede in SANTA MARIA DELLA VERSA gravante sull'immobile al catasto Terreni Fg.12 p.Ila 60

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 73

4.1.5. Attestato Prestazione Energetica: il lotto è composto solo da terreni agricoli

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

- Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO** terzo datore di ipoteca, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – debitore non datore **OMISSIS**, Conservatoria RRll di Voghera n. gen./part. 7385/858 in data 23/12/2015 - Derivante da atto di mutuo a favore di **OMISSIS**, per la complessiva somma di € 1.000.000,00 di cui € 500,00 per capitale e € 500,00 di interessi al tasso del 6,8% annuo sui beni del foglio 12 mappali 51/54/55/58/59/60/66/152/155/169; atto in data 17/12/2015 n. 73267/38572 di rep. del Notaio Dott. Magnani Angelo di Stradella
- Ipoteca volontaria a carico di **ESECUTATO** terzo datore di ipoteca, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – debitore non datore **OMISSIS**, Conservatoria RRll di Voghera n. gen./part. 1602/167 in data 12/03/2012 - Derivante da atto di mutuo a favore di **OMISSIS**, per la complessiva somma di € 1.200.000,00 di cui € 600,00 per capitale e € 600,00 di interessi al tasso del 8,3% annuo per anni 20 sui mappali 90/164/73/91/159/160/163/165/118/119/86/87 del foglio 12; particelle 117-18 del Foglio 13 ed altre particelle inserite in altri lotti peritali; atto in data 17/12/2015 n. 73267/38572 di rep. del Notaio Dott. Magnani Angelo di Stradella
- Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera ai nn. gen./part. 24/579 in data 15/07/2019 derivante da decreto ingiuntivo per Euro 90.000,00 di cui per capitale Euro 76.840,37 a favore **OMISSIS** e contro **ESECUTATI** – LA PRESENTE IPOTECA COLPISCE ALTRI BENI DEL FOGLIO 14 NON INSERITI NEL PRESENTE LOTTO
- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 08/07/2021 ai numeri 5516/569 per Euro 20.000,00 di cui per capitale Euro 10.639,37 a favore di **OMISSIS** e contro **ESECUTATO** – LA PRESENTE IPOTECA COLPISCE ALTRI BENI DEL FOGLIO 14 NON INSERITI NEL PRESENTE LOTTO
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 08/06/2023 ai numeri 4772/424 per Euro 29.000,00 di cui per capitale Euro 18.424,00 a favore di **OMISSIS** e contro **ESECUTATO** e **ESECUTATO** – LA PRESENTE IPOTECA COLPISCE ALTRI BENI DEL FOGLIO 14 NON INSERITI NEL PRESENTE LOTTO
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 08/06/2023 ai numeri 4772/424 per Euro 29.000,00 di cui per capitale Euro 18.424,00 a favore di **OMISSIS** e contro **ESECUTATO** e **ESECUTATO** – LA PRESENTE IPOTECA COLPISCE BENI DEL FOGLIO 14 NON INSERITI NEL PRESENTE LOTTO

Trascrizioni

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 74

- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 6609/4979 in data 04/08/2023 a favore di **PROCEDENTE**, a carico di **OMISSIS** e **ESECUTATO** Proprietari per ½ ciascuno – Atto: Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 10/07/2023 rep. n. 4205, il pignoramento colpisce i beni censiti nel Comune di Santa Maria della Versa (PV) al Foglio 12 particelle. 90/164/73/91/159/160/163/165/118/119/86/87/51/54/55/58/59/60/66/152/155/169 ; al Foglio 13 particelle 117-18-114-115-116-22 e la particella 72 del foglio 11, oltre altre particelle inserite in altri lotti peritali
- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Voghera n. gen/part 6749/5073 in data 10/08/2023 a favore di **PROCEDENTE**, a carico di **ESECUTATI** Proprietari per l'intero – Atto: Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Pavia UNEP in data 15/07/2023 rep. n. 4321, il pignoramento colpisce i beni censiti nel Comune di Santa Maria della Versa (PV) al Foglio 12 particelle 152/155/169/51/54/55/58/59/60/66.

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: non sono state riscontrate pratiche edilizie

P.G.T. vigente: L2 vigneti

Difformità riscontrate: nulla

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

al 03/01/2024, data dell'ispezione telematica:

Comune di Santa Maria della Versa località Cà dè Sgaroli

Catasto Terreni:

fg	part	ca t	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
12	90	T	vigneto	4		32	54	91,93	22,69	3.254
	164		vigneto	4		30	15	29,59	21,02	3.015
	73		vigneto	4		12	47	12,24	8,69	1.217
	91		vigneto	2		30	73	45,23	23,81	3.073
	159		vigneto	4		36	54	35,89	25,48	3.654
	160		vigneto	4		20	62	20,23	14,38	2.062
	163		vigneto	2		15	0	22,08	11,62	1.500
	165		seminativo	3		5	18	4,01	2,54	518
	118		vigneto	2		92	80	136,59	71,89	9.280
	119		vigneto	2		88	74	130,62	68,75	8.874
	86		vigneto	2		23	18	34,12	17,96	2.318
	87		vigneto	2		23	68	34,85	18,34	2.368
	51		seminativo	4		74	26	46,02	30,68	7.426

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 75

	54	incolto	1		12	85	0,33	0,07	1.285
	55	semin arbor	5		42	3 5	28,43	25,15	4.235
	58	seminativo	4		14	23	8,82	5,88	1.423
	59	seminativo	4		16	84	10,44	6,96	1.684
	60	AA seminativo	4		18	78	126,62	90,07	1.878
		AB VIGNETO	4	1	15	84			11.574
	66	incolto prod	1		11	9 9	0,31	0,66	1.189
	152	seminativo	3		48	6 9	37,72	23,89	4.869
	155	semin arbor	5	7	54	9 0	651,2	651,29	75.490
		vigneto	4	1	46	0			14.600
	169	seminativo	4		25	1 0	15,56	10,37	2.510
11	72	vigneto	2		91	20	134,2	70,24	9.120
13	117	vigneto	4		33	52	32,89	23,37	3.352
	115	vigneto	4		26	30	18,34	18,34	2.630
	18	vigneto	4		30	25	29,68	21,09	3.025
	116	PRATO	2		60	0	25,12	14,97	6.000
	114	vigneto	4		16	30	15,99	11,36	1.630
	22	vigneto	4		15	5	14,77	10,49	1.505

Coerenze in contorno:

Per fg 12: part 90/164/73/91/159/160/163/165/118/119/86/87/51/54/55/58/59/60/66/152/169 e fg 11: part 72

a Nord: particelle 101/180/117/75/161/115/154/286/289/290/47/53/150/151/158
/confine regionale /89/140/83/85

a Est: particelle 117/115/50/51/confine regionale/137/77/153/140/291/140/83/85
/291/strada campestre

a Sud: 56/136/137 /strada campestre /89/140/153/85/83/strada campestre/170/124/305
/303/301/ 299/77/71

a Ovest: 102/115/154/57/168/151/89/83/85/88/312/170/77

Per fg 13 part. 117 e 18

A Nord: strada campestre

A est: particelle 20 e 21

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 76

A sud: particella 76

A ovest: particella 110

Intestazione Catastale:

ESECUTATO Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Difformità riscontrate: diversa rendita catastale per le particelle 16-152-51-55 (riduzione da seminativo a bosco) e 58-60 AA-52 (maggiorazione da seminativo a vigneto)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: lavori di manutenzione ordinaria annuale

Cause in corso: non individuate

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, dalla data d'ispezione del 26/01/2024, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà sui beni in Santa Maria della Versa (PV) località Cà Sgarioli

FOGLIO 12 MAPPALI 51-54-55-58-59-60-66-152-155-169:

- a) ESECUTATO divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 08/03/2012 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Stradella (PV) numero 67869/34124 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 12/03/2012 ai numeri 1601/1259, da OMISSIS;
- b) OMISSIS divenne proprietario per la quota di 1/1:
 - per la quota di 1/2 in virtù di compravendita del 11/04/2006 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco di Stradella (PV) numero 73448/23347 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 12/04/2006 ai numeri 3381/2327, da OMISSIS (altri acquirenti per la quota di 1/4 ciascuno: OMISSIS e OMISSIS);
 - per la quota di 1/2 in virtù di divisione del 25/05/2011 ricevuto dal Notaio Boiocchi Marco in Casteggio (PV) numero 26091/7565 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 10/06/2011 ai numeri 4411/3072, da OMISSIS e OMISSIS
 - OMISSIS divenne proprietario per la quota di 1/1:
 - in parte (1/1 dei mappali 51-54-152-169) in virtù di certificato di denunciata successione in morte di OMISSIS deceduto in data 09/11/1977, registrata al n.98 vol. 145, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 27/11/1978 ai numeri 5658/4769; manca accettazione tacita eredità
 - in parte (1/1 del mappale 55) in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria in morte di OMISSIS, registrata il 19/03/2004 al n. 4 vol.296, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 18/05/2004 ai numeri 4517/3143; in parte (gli altri mappali) giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio. manca accettazione tacita eredità

FOGLIO 12 MAPPALI 90-164

- a) ESECUTATO divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 28/05/2004 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 49740/21532 di repertorio, trascritto

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 77

presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 08/06/2004 ai numeri 5175/3630, da OMISSIS;

- b) OMISSIS divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di OMISSIS, registrata al n. 963 vol. 300 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 13/03/1981 ai numeri 1588/1341. manca accettazione tacita eredità

FOGLIO 12 MAPPALI 86-87

- a) ESECUTATO divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 21/02/2011 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo di Stradella (PV) numero 66239/32804 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 09/03/2011 ai numeri 1815/1214, da OMISSIS e OMISSIS;
- b) OMISSIS e OMISSIS divennero proprietarie per la quota di 1/2 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di OMISSIS deceduto in data 22/11/2005, registrata in data 16/08/2006 ai numeri 7972/5405, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 16/08/2006 ai numeri 7972/5405; accettazione tacita d'eredità trascritta in data 04/03/2011 ai numeri 1698/1143;
- c) OMISSIS divenne proprietario giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio

FOGLIO 12 MAPPALI 91-159-163-73-160-165 e FOGLIO 13 MAPPALI 8-117

- a) ESECUTATO divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 28/05/2004 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 49740/21532 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 08/06/2004 ai numeri 5177/3632, da OMISSIS;
- b) OMISSIS divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù dei seguenti atti:
- compravendita del 29/04/1989 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Santa Maria della Versa (PV) numero 6459/2061 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 12/05/1989 ai numeri 2861/2233;
 - compravendita del 25/01/1990 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Santa Maria della Versa (PV) numero 8032 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 06/02/1990 ai numeri 673/559;
 - certificato di denunciata successione in morte di OMISSIS deceduto in data 03/09/1989, registrata il 09/04/1990 al n. 42 vol. 208, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 05/05/1990 ai numeri 2411/2064. manca accettazione tacita eredità
 - divisione del 25/01/1990 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Santa Maria della Versa (PV) numero 8031 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 06/09/1990 ai numeri 672/558;

FOGLIO 12 MAPPALI 118-119, FOGLIO 11 MAPPALE 72:

- a) ESECUTATO divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 18/06/2008 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 62029/29468 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 24/06/2008 ai numeri 5359/3806, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS;
- b) OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS divennero proprietari: - per la quota di 1/6 la signora OMISSIS e di 2/18 ciascuno i signori OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS dei beni al foglio 13 mappali 22-114-115, in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata il 10/04/2001 al n. 14 vol.279, in morte OMISSIS deceduto in data 11/10/2000; accettazione d'eredità trascritta in data 24/06/2008 ai numeri 5360/3807; - per la quota di 1/3 la signora

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 78

OMISSIS e di 2/9 ciascuno i signori OMISSIS e OMISSIS dei restanti beni in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata il 10/04/2001 al n. 14 vol.279, in morte di OMISSIS deceduto in data 11/10/2000; accettazione d'eredità trascritta in data 24/06/2008 ai numeri 5360/3807;

- c) OMISSIS e OMISSIS divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dei beni al foglio 13 mappali 22-114-115 in virtù di compravendita del 06/05/1986 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco in Stradella (PV) numero 26018/11601 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 29/05/1986 ai numeri 3050/2387.

FOGLIO 13 MAPPALI 22-114-115

- a) ESECUTATO divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 18/06/2008 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 62029/29468 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 24/06/2008 ai numeri 5359/3806, da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS;

- b) OMISSIS, Anna Lanati nata a Santa Maria della Versa (PC) il 14/04/1954, codice fiscale: LNTNNA54D54I237F, OMISSIS OMISSIS divennero proprietari: - per la quota di 1/6 la signora Maria Pallaroni e di 2/18 ciascuno i signori OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS dei beni al foglio 13 mappali 22-114-115, in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata il 10/04/2001 al n. 14 vol.279, in morte di OMISSIS deceduto in data 11/10/2000; accettazione d'eredità trascritta in data 24/06/2008 ai numeri 5360/3807; - per la quota di 1/3 la signora OMISSIS e di 2/9 ciascuno i signori OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS dei restanti beni in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata il 10/04/2001 al n. 14 vol.279, in morte di OMISSIS deceduto in data 11/10/2000; accettazione d'eredità trascritta in data 24/06/2008 ai numeri 5360/3807;

- c) OMISSIS e OMISSIS divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dei beni al foglio 13 mappali 22-114-115 in virtù di compravendita del 06/05/1986 ricevuto dal Notaio Tonalini Franco in Stradella (PV) numero 26018/11601 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 29/05/1986 ai numeri 3050/2387.

FOGLIO 13 MAPPALE 116:

- a) ESECUTATO divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 28/05/2004 ricevuto dal Notaio Magnani Angelo in Broni (PV) numero 49740/21532 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Voghera in data 08/06/2004 ai numeri 5176/3631, da OMISSIS;
- b) OMISSIS divenne proprietario giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

Terreni agricoli - non sono state riscontrate pratiche edilizie

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA del lotto 5:

Particelle di terreno ad uso agricolo, posto in alta collina, con presenza dominante di vitigni di qualità. Il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria della Versa, come segue:

Comune di Santa Maria della Versa (PV), Località Cà de' Sgarioli.

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 79

Catasto Terreni:

fg	part	ca t	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
12	90	T	vigneto	4		32	54	91,93	22,69	3.254
	164		vigneto	4		30	15	29,59	21,02	3.015
	73		vigneto	4		12	47	12,24	8,69	1.217
	91		vigneto	2		30	73	45,23	23,81	3.073
	159		vigneto	4		36	54	35,89	25,48	3.654
	160		vigneto	4		20	62	20,23	14,38	2.062
	163		vigneto	2		15	0	22,08	11,62	1.500
	165		seminativo	3		5	18	4,01	2,54	518
	118		vigneto	2		92	80	136,59	71,89	9.280
	119		vigneto	2		88	74	130,62	68,75	8.874
	86		vigneto	2		23	18	34,12	17,96	2.318
	87		vigneto	2		23	68	34,85	18,34	2.368
	51		seminativo	4		74	26	46,02	30,68	7.426
	54		incolto	1		12	85	0,33	0,07	1.285
	55		semin arbor	5		42	3 5	28,43	25,15	4.235
	58		seminativo	4		14	23	8,82	5,88	1.423
	59		seminativo	4		16	84	10,44	6,96	1.684
	60		AA seminativo	4		18	78	126,62	90,07	1.878
			AB VIGNETO	4	1	15	84			11.574
	66		incolto prod	1		11	9 9	0,31	0,66	1.189
	152		seminativo	3		48	6 9	37,72	23,89	4.869
155	semin arbor	5	7	54	9 0	651,2	651,29	75.490		
	vigneto	4	1	46	0			14.600		
169	seminativo	4		25	1 0	15,56	10,37	2.510		
11	72		vigneto	2		91	20	134,2	70,24	9.120
13	117		vigneto	4		33	52	32,89	23,37	3.352
	115		vigneto	4		26	30	18,34	18,34	2.630
	18		vigneto	4		30	25	29,68	21,09	3.025
	116		PRATO	2		60	0	25,12	14,97	600
	114		vigneto	4		16	30	15,99	11,36	1.630
	22		vigneto	4		15	5	14,77	10,49	1.505

Coerenze in contorno:

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 80

a Nord: particelle 101/180/117/75/161/115/154/286/289/290/47/53/150/151/158/confine regionale/89/140/83/85

a Est: particelle 117/115/50/51/confine regionale/137/77/153/140/291/140/83/85/291/strada campestre

a Sud: 56/136/137/strada campestre /89/140/153/85/83/strada campestre/170/124/305/303/301/299/77/71

a Ovest: 102/115/154/57/168/151/89/83/85/88/312/170/77

Intestazione Catastale:

- ESECUTATO Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

16. CARATTERISTICHE

fg	part	mq	mq produttivo	fascia	caratteristiche	ceppi	anno	allevam
12	90	3.254	3.22 1	3	croatina	1.32 5	2005	cord. sper
	164	3.015	2.96 3	3	croatina	6 12	1969	guidot
	73	1.217		3	croatina	5 01	2005	cord. sper
	91	3.073	3.00 9	3	croatina	1.23 8	2005	cazenave
	159	3.654	3.61 3	3	croatina	1.48 6	2005	cord. sper
	160	2.062	1.98 7	3	croatina	8 17	2005	cord. sper
	163	1.500	1.49 4	3	uva rara	3 73	1978	guidot
	165	518		3	tara non agric	-	-	-
	118	9.280	8.50 2	3	moscato bianco	3.63 3	2010	cord. sper
	119	8.874	8.11 3	3	moscato bianco	3.46 7	2010	cord. sper
	86	2.318	2.28 4	3	moscato bianco	9 39	2011	cord. sper
	87	2.368	2.36 6	3	moscato bianco	9 73	2011	cord. sper
	51	7.426		3	bosco	-	-	-
	54	1.285		3	bosco	-	-	-
	55	4.235		3	bosco	-	-	-
	58	1.423	1.38 4	3	pinot grigio	5 61	2008	casarsa
	59	1.684		3	arboree			
	60	1.878	11.09 9	3	croatina	4.74 8	2006	guidot
		11.574						

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 81

	66	1.189		3	bosco	-	-	-
	152	4.869		3	bosco	-	-	guidot
	155	75.490	14.46 1	3	croatina	6.18 6	2006	Guidot
			38.68 9		pinot grigio	15.70 1	2008	casarsa
		14.600	14.00 0	3	pinot grigio	6.33 4	2013	cord. sper
			9.00 0		pinot grigio	4.07 2	2014	cord. sper
	169	2.510		3	bosco	-	-	-
13	11	72	9.120	9.12 0	3	moscato bianco	3.89 7	2010 cord. sper
	117	3.352	1.36 2	3	croatina	683	2009	cordone sp
			1.66 2		croatina	145	2009	cordone sp
			3 53		barbera	628	2009	cordone sp
	22	1.505	1.54 3	3	muller thr	428	1988	casarsa
	115	3	2.59 3	3	muller thr	720	1990	casarsa
	114	1.630	1.59 8	3	muller thr	443	1988	casarsa
	116	6.000	1.89 9	3	guydot	474	1985	cordone sp
			3.30 0		croatina	1.358	2009	cordone sp
	18	3.025	3.05 1	3	malvasia	7 62	1965	Guydot
	tot	193.931	152.66 6			62.504		

17. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, del tipo di contesto ambientale, della superficie netta coltivata e dei tipi di vitigni. Parametri corrispondenti ai valori riportati dalla tabella della Commissione Provinciale per l'indicazione dei valori fondiari medi di Pavia, Regione. Agraria 2

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di Voghera.

Comune di Santa Maria della Versa

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 82

Regione Lombardia

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

La superficie riportata è indicativa ed è stimata per la superficie produttiva, come indicata nel fascicolo aziendale depositato in Regione, al netto delle tare della superficie catastale

fg	part	ca t	tipo	mq	mq produz	€/m q	€ tot
1	90	T	vigneto	3.254	3.221	4	12.88 4
2	164		vigneto	3.015	2.963	4	11.85 2
	73		vigneto	1.217	1.218	4	4.87 2
	91		vigneto	3.073	3.009	4	12.03 6
	159		vigneto	3.654	3.613	4	14.45 2
	160		vigneto	2.062	1.987	4	7.94 8
	163		vigneto	1.500	1.494	4	5.97 6
	165		seminativo	518	0	4	-
	118		vigneto	9.280	8.502	4	34.00 8
	119		vigneto	8.874	8.113	4	32.45 2
	86		vigneto	2.318	2.284	4	9.13 6
	87		vigneto	2.368	2.366	4	9.46 4
	51		seminativo	7.426		0,5	3.34 2
	54		incolto	1.285		0,5	57 8
	55		semin arbor	4.235		0,5	1.90 6
	58		seminativo	1.423	1.384	4	5.53 6
	59		seminativo	1.684		0,9	1.43 1
	60		AA seminativo	1.878	11.099	3,8	7.13 6
			AB VIGNETO	11.574			
	66		incolto prod	1.189		0,5	53 5
	152		seminativo	4.869		0,5	2.19 1
			semin arbor	75.490	14.461 38.689	4	57.84 4 154.75 6
			vigneto	14.600	14.000 9.000	4 4	56.00 0 36.00 0
	169		seminativo	2.510		4	10.04 0

LOTTO 1

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 271-2023

dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 83

1	72	vigneto	9.120	9.120	4	36.48 0
1	117	vigneto	3.352	1.36 2	4	5.44 8
				1.66 2	4	6.64 8
				3 53	4	1.41 2
1	18	vigneto	3.025	3.051	4	12.20 4
3	22	vigneto	1.505	1.543	4	6.17 2
	115	vigneto	3	2.593	4	10.37 2
	114	vigneto	1.630	1.598	4	6.39 2
	116	vigneto	6.000	1.899 3.300	4 4	7.59 13.20 6 0
lotto 5			190.677	150.663		585.416

Valore complessivo del lotto: € **585.416,00**

Valore della quota di **1000/1000** arrot: € **585.400,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti e/o elementi giacenti

€ **87.800,00**

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ **0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ **0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ **0**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ come indicato in
avviso di vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ **0**

9.5. Prezzo base d'asta

Importo a base d'asta del lotto 5:

€ **497.600,00**

Pavia 02/07/2024

il perito incaricato

Dott. Arch. Gianni Castellani