
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 31/2022 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXX

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

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

Lotto 01

Terreni Foglio 1 mappale 121, 125

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 31/2022

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Quota di 1/1 di terreni in zona collinare a vocazione agricola nel Comune di Golferenzo PV località Casa Griaschi. Si accede al fondo attraversando ponticello indi a strada carrareccia di penetrazione transitando – per antico uso – dalla corte al mappale 462 indi al 481 e sino al fondo in oggetto.

Particelle in parte a vigneto con vitigno riesling di circa 30 anni, con paletti in cemento che insiste sul mappale 121 e minor porzione del 125; porzione di strada carrareccia che insiste sul mappale 125 e infine porzione a incolto non produttivo attraversato da canale di scolo e drenaggio, presanza di porzione a connotazione boschiva.

Il tutto riportato al Catasto Terreni del Golferenzo come segue:

Foglio 1 – mappale 121 – VIGNETO – Classe 3 – ha 00 are 37 ca 24 – RD 20,19 – RA 28,85

Foglio 1 – mappale 125 – VIGNETO – Classe 3 – ha 00 are 48 ca 78 – RD 26,45 – RA 37,79

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

XX
XXXXXXXXXXXXXXXX

In forza vendita del 27/02/1993 n.ri 45000 di rep. Notaio Franco Tonalini
trascritta a Voghera il 17/03/1993 ai n.ri 1686/1415

Contro



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Stato di possesso

I beni sono oggetto di Contratto di Affitto Agrario a favore di XXXXXXXX
XXXXXX con stipula del 02/10/2019 e decorrenza 02/10/2019 e termine il
01/10/2034 per un totale di 15 anni, registrato il 12/11/2019 alla serie 3T n.
2204. Il canone è stabilito in € 200,00 annuo comprensivo di fabbricato
oggetto di altro lotto di vendita della presente procedura. Il contratto
ultranovenale non risulta trascritto. Opponibile alla procedura per 9 anni
dalla stipula. Giuridicamente occupato (si rimette al G.E. ogni
valutazione in merito).

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data 03/02/2004 ai n.ri 975/130 in
forza di atto del 29/01/2004 n.ri 70955/22563 di rep. Notaio FRANCO
TONALINI a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1.

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Voghera in data 16/06/2004 ai n.ri 5494/989 in
forza di atto del 23/12/2003 n.ri 32839 di rep. Tribunale di Milano a favore
XX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX per la quota di 1/1.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 25/10/2004 ai n.ri
9360/6231, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data
06/10/2004 n. 1150 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Voghera, a
favore XXX
XXXXXXXXXXXX contro XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1.

N.B. il creditore precedente informa lo scrivente che la procedura è stata estinta.

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 04/02/2022 ai n.ri
691/511, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data
07/01/2022 n. 6419 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore
XX
contro XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1.

4 - VALORE	
Valore di stima QUOTA 1/1	16.600,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	2.490,00
<i>riduzione stato locativo</i>	2.490,00
Valore al netto delle decurtazioni	11.600,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



Beni in GOLFERENZO – PV

Località Casa Griaschi

LOTTO 01

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
QUOTA 1/1 TERRENI A VOCAZIONE AGRICOLA.**

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

Quota di 1/1 di terreni in zona collinare a vocazione agricola nel Comune di Golferenzo PV località Casa Griaschi. Si accede al fondo attraversando ponticello indi a strada carrareccia di penetrazione transitando – per antico uso – dalla corte al mappale 462 indi al 481 e sino al fondo in oggetto.

Particelle in parte a vigneto con vitigno riesling di circa 30 anni, con paletti in cemento che insiste sul mappale 121 e minor porzione del 125; porzione di strada carrareccia che insiste sul mappale 125 e infine porzione a incolto non produttivo attraversato da canale di scolo e drenaggio, presanza di porzione a connotazione boschiva.

Il tutto riportato al Catasto Terreni del Golferenzo come segue:

***Foglio 1 – mappale 121 – VIGNETO – Classe 3 – ha 00 are 37 ca 24 – RD
20,19 – RA 28,85***

***Foglio 1 – mappale 125 – VIGNETO – Classe 3 – ha 00 are 48 ca 78 – RD
26,45 – RA 37,79***

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.



PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **11.600,00**

Coerenze in corpo unico in contorno da estratto di mappa in Catasto terreni:

FG 1 - MAPP. 121, 125: mappale 481, 479, 120, 475, 477, 478, corso d'acqua.

2. STATO DI POSSESSO

I beni sono oggetto di Contratto di Affitto Agrario a favore di XXXXXXXX XXXXX con stipula del 02/10/2019 e decorrenza 02/10/2019 e termine il 01/10/2034 per un totale di 15 anni, registrato il 12/11/2019 alla serie 3T n. 2204. Il canone è stabilito in € 200,00 annuo comprensivo di fabbricato oggetto di altro lotto di vendita della presente procedura. Il contratto ultranovennale non risulta trascritto. Opponibile alla procedura per 9 anni dalla stipula. Giuridicamente occupato (si rimette al G.E. ogni valutazione in merito).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Voghera in data 18/11/2022

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **domanda giudiziale** trascritta a Voghera il 19/04/2006 ai n.ri 3635/2513 in forza di domanda del 28/03/2006 n.ri 1624 di rep. Tribunale di Voghera a favore XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa



- **pignoramento** immobiliare trascritto a Voghera in data 04/02/2022 ai n.ri
691/511, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data
07/01/2022 n. 6419 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore
XX
contro XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: NON RICORRE

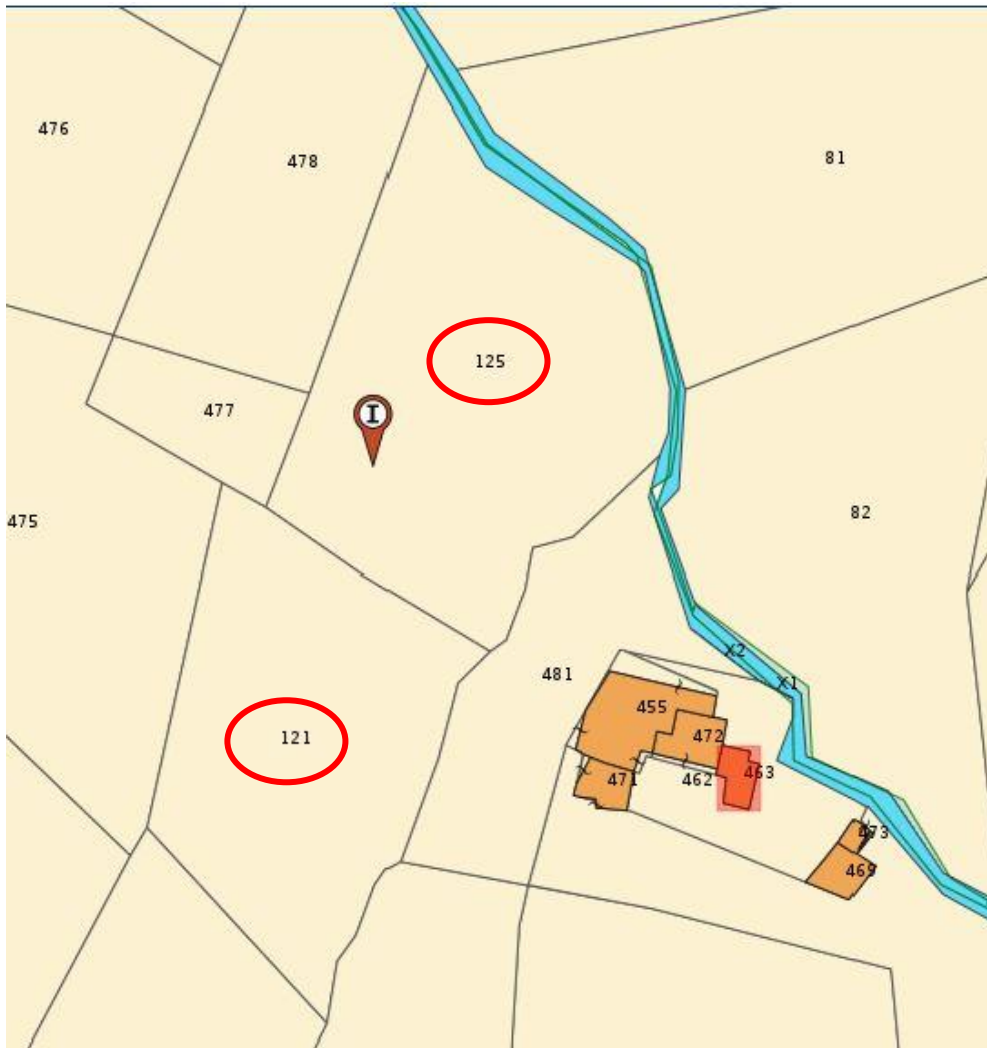
3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: immobili inseriti in mappa di
Catasto terreni.

Sono a carico dell'aggiudicatario ogni onere per l'identificazione
topografica dei beni e dei confini nonché le eventuali operazioni catastali di
identificazione e/o rettifica dei confini anche in contraddittorio con i fondi
limitrofi.

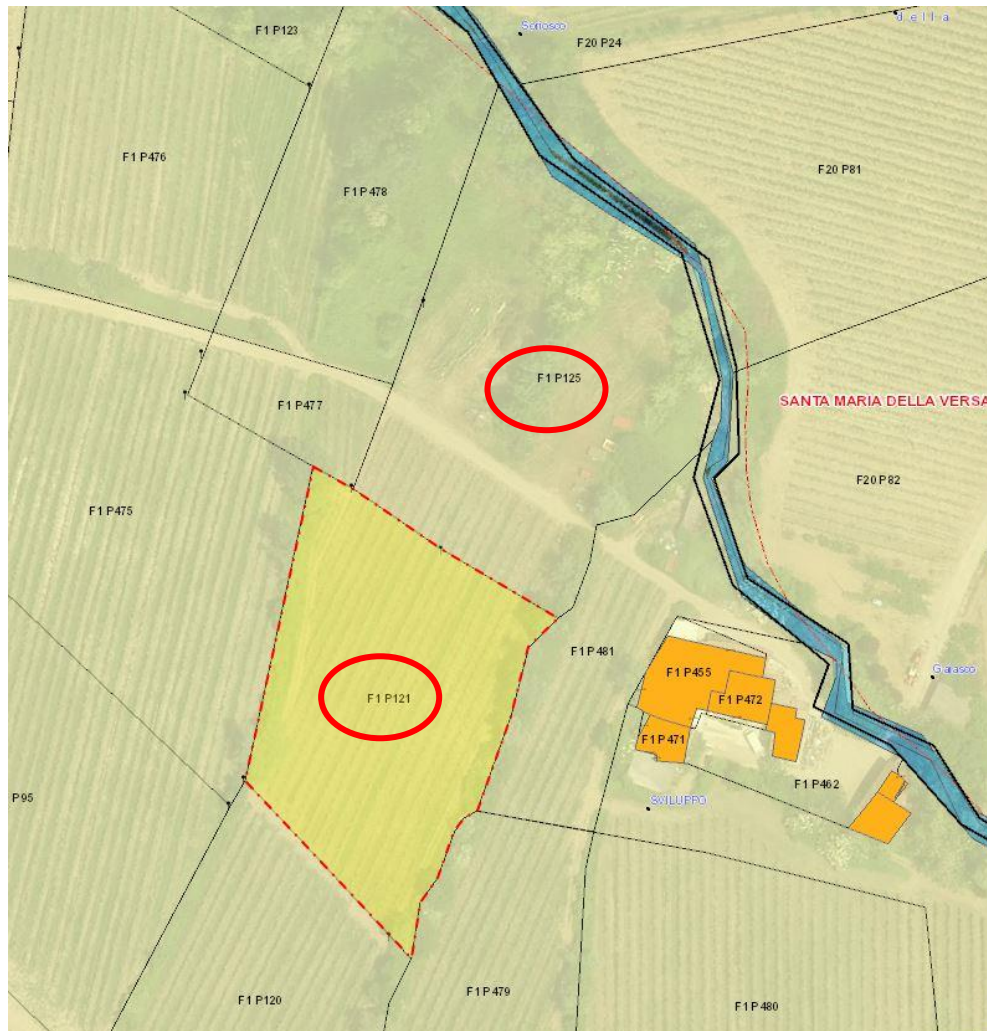
Deve essere aggiornata la qualità colturale e il classamento.



ESTRATTO Geoportale Cartografico Catastale



ESTRATTO Geoportale della Lombardia - Mappe Catastali



VISTA SATELLITARE



3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia comune di
GOLFERENZO IDENTIFICA l'attuale proprietà:

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: NON
RICORRE

Cause in corso: Nessuna

Servitù passive: Non rilevate

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

NON RICORRE

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei
Registri Immobiliari, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di
proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il 18/11/2022 le unità immobiliari risultano di
piena proprietà di

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza vendita del 27/02/1993 n.ri 45000 di rep. Notaio Franco Tonalini
trascritta a Voghera il 17/03/1993 ai n.ri 1686/1415

Contro

XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX



Regime Patrimoniale: separazione dei beni

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/16;

In forza di denuncia di successione del 19/10/1972 registrato a U.R.

Stradella n.ri 70/117 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXX e deceduto il 25/01/1972, trascritto a Voghera il 10/11/1972

n.ri 35127/4163.

- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' per atto del 29/01/2004 n.ro 70955 di rep. Notaio Franco Tonalini, trascritto a Voghera il 24/02/2022 ai n.ri 1267/964.

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/80;

In forza di denuncia di successione del 19/10/1972 registrato a U.R.

Stradella n.ri 70/118 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXX e deceduto il 16/07/1972, trascritto a Voghera il 29/05/1973

n.ri 3189/2705.

- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' per atto del 29/01/2004 n.ro 70955 di rep. Notaio Franco Tonalini, trascritto a Voghera il 24/02/2022 ai n.ri 1268/965.

A

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 12/240;

In forza di vendita del 19/02/1982 ai n.ri 18968/8956 di rep. Notaio

Franco Tonalini, trascritto a Voghera il 12/03/1982 ai n.ri 1325/1082



- Convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 19/02/1982 trascritto il 12/03/1982 ai n.ri 1327/1084.

7. PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA

7.1. Inquadramento urbanistico:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI GOLFERENZO

PROVINCIA DI PAVIA

27047 – Via Roma n° 2 – tel 0385 99904 fax 0385 951024

Mail: protocollo@comune.golferenzo.pv.it

Golferenzo, li 07.11.2022

Esatti € 25,82

Prot. N° 1938

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista la richiesta di certificato di destinazione urbanistica presentata dal Geom. CANNILLA Massimiliano, residente a Vigevano, Via G. Trivulzio n° 37, in qualità di CTU Tribunale di Pavia, pervenuta al prot. Generale al n°1684 in data 30.09.2022
- Visto il Piano di Governo del Territorio Vigente di questo Comune alla data del 23 gennaio 2018;

CERTIFICA

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni ed integrazioni, che i terreni allibrati in mappa al Catasto Terreni di questo Comune e di seguito specificati

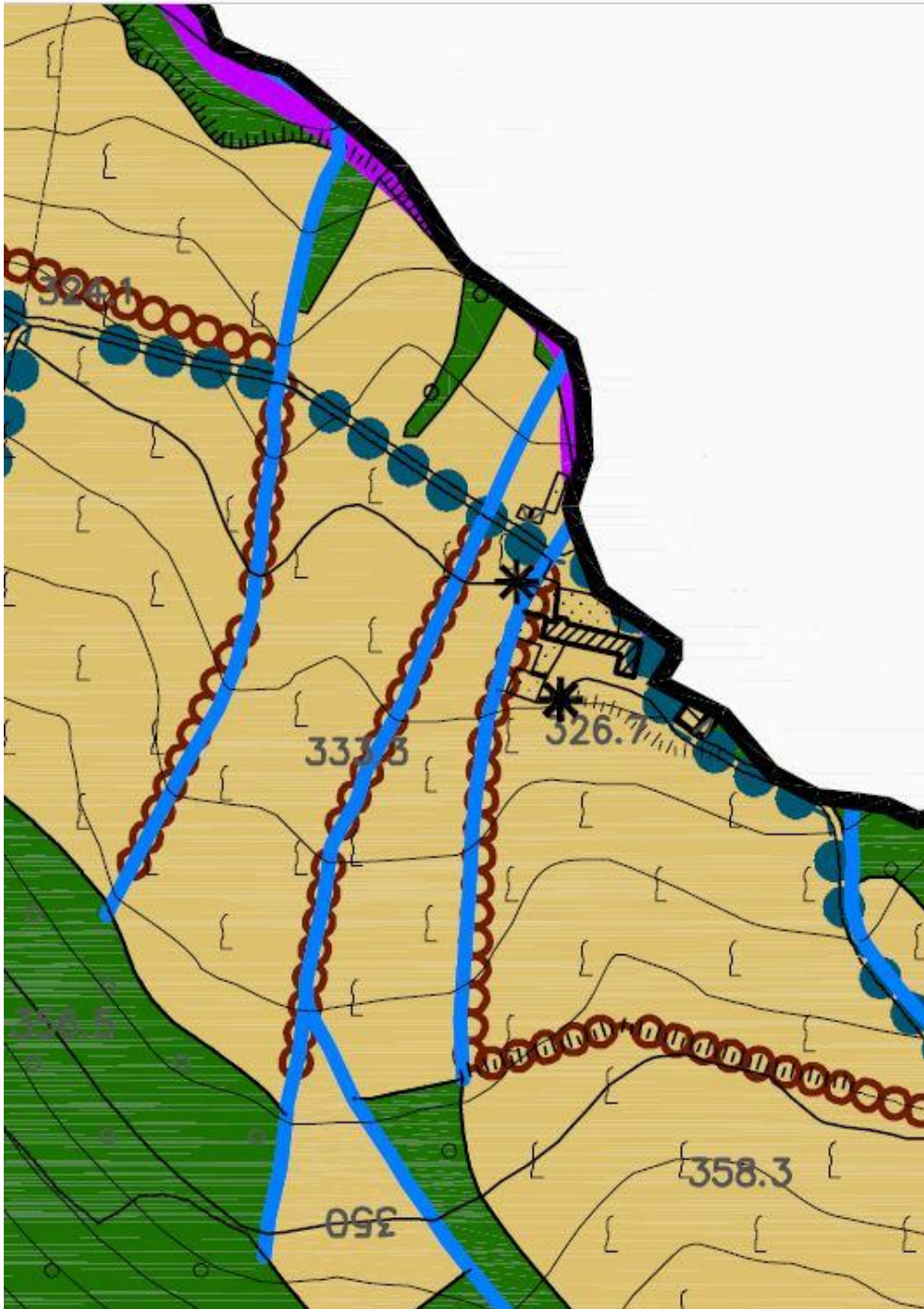
HANNO LA SEGENTE DESTINAZIONE URBANISTICA

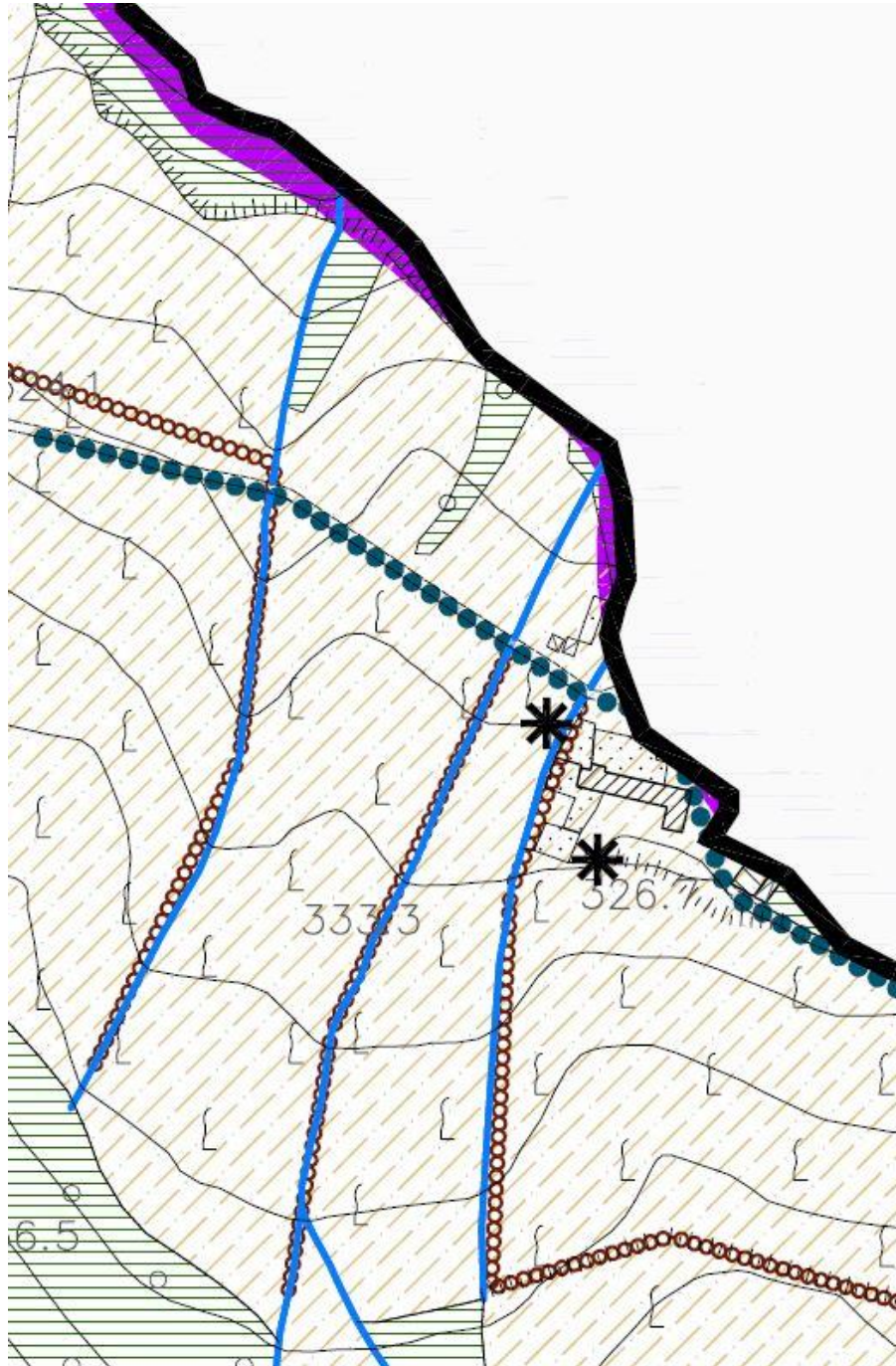
Foglio	Mappale	ha	a	ca	Destinazione Urbanistica
1	121	0	37	24	Tess. Agricolo di Consolidamento delle Attività Agricole e dei Caratteri Connotativi – TACc
1	125	0	48	78	Parte in Tess. Agricolo di Consolidamento delle Attività Agricole e dei Caratteri Connotativi – TACc e parte in Ambito Boscato – AB

Si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge, assolta con marca identificativo n. 01200817800815.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
SCLAVI Ing. Daniele







Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi - TACc



Edifici extra-agricoli esistenti nei tessuti agricoli



8. DESCRIZIONE DEI BENI

Particelle in parte a vigneto con vitigno riesling di circa 30 anni, con paletti in cemento che insiste sul mappale 121 e minor porzione del 125; porzione di strada carrareccia che insiste sul mappale 125 e infine porzione a incolto non produttivo attraversato da canale di scolo e drenaggio, porzione a connotazione boschiva. L'accesso è da considerarsi scarso a ragione del ponticello e del transito in corte di fabbricati.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. I valori sono elaborati secondo le caratteristiche del fondo in oggetto e opportunamente corretti con coefficienti di ragguaglio.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Voghera. Ufficio Tecnico.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.



Valori Agricoli Medi della provin

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblica

n.1 del 22/01/2019

n.6 del

REGIONE AGRARIA N°: 3				
COLLINE MERIDIONALI OLTREPO PAVESE				
Comuni di: BORGIO PRIOLO, BORGORATTO MORMOROLO, CANEVINO, CECIMA, FORTUNAGO, GOLFERENZO, LIRIO, MONTALTO PAVESE, MONTECALVO VERSIGLIA, MONTESEGALE, PONTE NIZZA, ROCCA DE GIORGI, ROCCA SUSELLA, RUINO, VOLPARA, COLLI VERDI (P)				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura piu redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	13500,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	10500,00	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO				
VIGNETI	40000,00	SI	SI	13-D.O.C.)
VIGNETO	32000,00	SI		12-I.G.P.)



GOLFERENZO

<p>Abitanti: 216 Superficie: kmq 4,35 Altitudine: m 464 Classificazione climatica: zona F 3003 GG</p>	
---	--

Si trova sulle colline dell'Oltrepò Pavese, nella val Versa. Comune a vocazione prevalentemente agricola. Dista circa 37 Km dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G388A	15.000	22.000
Prato	G388A	10.000	14.000
Frutteto	G388C	24.000	45.000
Vigneto	G388B	30.000	45.000
Vigneto D.O.C. IGP	G388B	52.000	80.000
Pascolo	G388G	2.300	4.000
Bosco alto fusto	G388E	6.000	15.000
Bosco misto	G388F	2.300	9.000
Bosco ceduo	G388F	1.800	7.000
Pioppeto	G388D	13.000	28.000
Incolto sterile	G388G	1.300	2.200



Per la stima del fondo a vigneto, oltre a quanto sinora evidenziato, si tengono in considerazione i parametri di cui alla tabella a seguire con i relativi coefficienti.

Vigneto e vigneto D.O.C.

Tabella G388B – Vigneto e vigneto D.O.C.- Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura					
Fertilità		Densità piante		Accesso	
ottima	1	ordinaria	1	buono	1
buona	0,975	irrazionale	0,9	sufficiente	0,975
discreta	0,95			insufficiente	0,95
Esposizione		Età			
buona	1	1/3 dall'impianto	1		
normale	0,95	tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,925		
carente	0,9	oltre 2/3 dall'impianto	0,85		
N.B. I valori tengono conto del soprassuolo					

9.3. Valutazione delle superfici

Terreni agricoli	A corpo	€ 16.600,00
-------------------------	----------------	--------------------

Valore complessivo del lotto: **€ 16.600,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 16.600,00 x 15% **€ 2.490,00**

Decurtazione per lo stato locativo opponibile alla procedura

€ 16.600,00 x 15% **€ 2.490,00**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamento



delle opere: **Nessuna**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

QUOTA INTERO 1/1 **€ 11.600,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 22/11/2022

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

