

TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. 489/2022

SATOLLINI SPA

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Rocca

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

Tecnico Incaricato: Arch. Alfredo Rumor

Pag. 1 di 16



1 – Conclusioni definitive

1.1 – Identificazione dei beni

Si tratta di una serie di terreni siti nel territorio del Comune di Cava Manara, censiti al Catasto Terreni ai seguenti identificativi:

- Terreno 1: Foglio 8 - Mappale 163 - Qualità Seminativo Arborato - Classe 3 - Superficie 19 are 82 centiare - Reddito Dominicale € 11,98 - Reddito Agrario € 9,72.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Mappale 164, pubblica strada, Mappale 162
- Terreno 2: Foglio 8 - Mappale 165 - Qualità Seminativo - Classe 3 - Superficie 34 are 73 centiare - Reddito Dominicale € 20,99 - Reddito Agrario € 17,04.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Mappali 166 e 167, Mappali 262 e 172, Mappale 212, pubblica strada.
- Terreno 3: Foglio 8 - Mappale 212 - Qualità Seminativo - Classe 3 - Superficie 16 are 79 centiare - Reddito Dominicale € 10,15 - Reddito Agrario € 8,24.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Mappale 165, Mappali 172 e 219, altro foglio, pubblica strada.
- Terreno 4: Foglio 8 - Mappale 67 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 52 are 33 centiare - Reddito Dominicale € 58,65 - Reddito Agrario € 44,59.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Pubblica strada, Mappali 68, 69, 466, 482, 440 e 439, Mappale 765, Pubblica Strada, Mappali 428 e 427.
- Terreno 5: Foglio 8 - Mappale 195 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 22 are 11 centiare - Reddito Dominicale € 25,12 - Reddito Agrario € 18,84.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Mappale 132, Mappale 430, Mappali 171 e 262, Mappale 234.
- Terreno 6: Foglio 8 - Mappale 243 - Qualità Seminativo - Classe 2 - Superficie 16 are 17 centiare - Reddito Dominicale € 13,11 - Reddito Agrario € 10,44.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Pubblica Strada, Mappale 218, Mappali 159 e 158, Mappale 156.
- Terreno 7: Foglio 12 - Mappale 32 - Qualità Risaia - Classe U - Superficie 4 ettari 74 are 25 centiare - Reddito Dominicale € 421,28 - Reddito Agrario € 342,90.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Mappali 23, 27, 793, 792, 31 e 29, altro foglio, Mappale 170, Mappale 346.
- Terreno 8: Foglio 8 - Mappale 69 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 34 are 45 centiare - Reddito Dominicale € 38,61 - Reddito Agrario € 29,36.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Mappale 68, Mappale 75, Mappali 466 e 67, Mappale 67.
- Terreno 9: Foglio 12 - Mappale 793 - Qualità Seminativo Irriguo - Classe 2 - Superficie 1 ettaro 73 are 70 centiare - Reddito Dominicale € 183,90 - Reddito Agrario € 130,08.
Coerenze, da Nord, in senso orario: Mappale 341 e 28, Mappale 29, Mappali 792 e 32, Mappale 27 su due lati.

Le risultanze dei beni corrispondono alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

1.2 – Proprietà attuale

Sulla base delle risultanze dei vigenti registri catastali, a tutto il 10 marzo 2023, le unità immobiliari risultano essere di piena proprietà del Sig. [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1.



1.3 – Regime patrimoniale

Secondo quanto riportato dagli atti di compravendita dei terreni oggetto dell'esecuzione:

- Relativamente ai terreni di cui al Foglio 8, Mappali 163, 165, 212 - atto di compravendita del 06/07/2016, rep. 13525/6948, a firma del notaio Susi Caviglioli, trascritto a Vigevano il 13/07/2016 ai nn. 5804/3992
- Relativamente ai terreni di cui al Foglio 8, Mappali 67, 195, 243 - atto di compravendita del 06/06/2018, rep. 2230/1513 a firma del notaio Fabrizio Painsi, trascritto a Vigevano il 18/06/2018 ai nn. 5612/3799
- Relativamente al terreno di cui al Foglio 8, Mappale 69 - atto di compravendita del 15/03/2021, rep. 8680/7245, a firma del notaio Mariateresa Salomoni, trascritto a Vigevano il 31/03/2021 ai nn. 3029/2104
- Relativamente al terreno di cui al Foglio 12, Mappale 32 - atto di compravendita del 26/04/2016, rep. 13379/6852, a firma del notaio Susi Caviglioli, trascritto a Vigevano il 29/04/2016 ai nn. 3303/2296
- Relativamente al terreno di cui al Foglio 12, Mappale 793 - atto di compravendita del 25/05/2020, rep. 3728/2579, a firma del notaio Fabrizio Painsi, trascritto a Vigevano il 01/06/2020 ai nn. 3196/2201

Il Sig. [REDACTED] risultava essere di stato civile libero.

1.4 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come meglio dettagliato al punto 4.2 della presente perizia, a carico dell'immobile risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 29/04/2016 ai nn. 3310/439, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA, contro [REDACTED], gravante sul terreno censito al Foglio 12, Mappale 32 e altri immobili non oggetto della presente esecuzione.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 11/04/2022 ai nn. 3247/464, a favore di SATOLLINI SPA, contro [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, gravante sui terreni oggetto dell'esecuzione.

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 28/12/2022 ai nn. 12202/8658, a favore di SATOLLINI SPA, contro [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, gravante sui terreni oggetto dell'esecuzione.

1.5 – Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo in data 23/05/2023 i terreni oggetto di pignoramento risultavano giuridicamente liberi.

1.6 – Note finali

Secondo le indicazioni del PGT vigente, tutti i terreni sono a destinazione agricola e non destinati ad essere edificabili, per cui vengono valutati sulla base dei Valori Agricoli Medi proposti dall'Agenzia delle Entrate.

Buona parte dei terreni oggetto dell'esecuzione:

- Terreno 2: Foglio 8 - Mappale 165
- Terreno 3: Foglio 8 - Mappale 212
- Terreno 5: Foglio 8 - Mappale 195
- Terreno 6: Foglio 8 - Mappale 243
- Terreno 7: Foglio 12 - Mappale 32
- Terreno 9: Foglio 12 - Mappale 793

sono interessati dal tracciato della prevista autostrada regionale Broni Pavia Mortara.



1.7 – Determinazione sintetica del valore

1.7.1 – Determinazione dei lotti

Considerando la tipologia e la localizzazione dei beni, si ritiene di suddividere l'oggetto della vendita in diversi lotti.

LOTTO 1: costituito dal seguente terreno:

- Terreno 1: Foglio 8 - Mappale 163

LOTTO 2: costituito dai seguenti terreni:

- Terreno 2: Foglio 8 - Mappale 165
- Terreno 3: Foglio 8 - Mappale 212

LOTTO 3: costituito dai seguenti terreni:

- Terreno 4: Foglio 8 - Mappale 67
- Terreno 8: Foglio 8 - Mappale 69

LOTTO 4: costituito dal seguente terreno:

- Terreno 5: Foglio 8 - Mappale 195

LOTTO 5: costituito dal seguente terreno:

- Terreno 6: Foglio 8 - Mappale 243

LOTTO 6: costituito dal seguente terreno:

- Terreno 7: Foglio 12 - Mappale 32

LOTTO 7: costituito dal seguente terreno:

- Terreno 9: Foglio 12 - Mappale 793

1.7.2 – Valore di stima

1.7.2.1 – Criteri di stima

Stima comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale determinata. Trattandosi di vendita forzata, si assume come parametro, per i terreni a destinazione agricola, il valore unitario riportato dall'Agenzia del Territorio (Valori Agricoli Medi - 2022), comparando il tutto con le correnti valutazioni della zona.

1.7.2.2 – Fonti di informazione

Catasto di Pavia; Conservatoria dei RR.II. di Vigevano; Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio; Operatori del settore immobiliare della zona.



1.7.2.3 – Tabella riassuntiva valutazione Lotti



Lotto	Terreno	Superficie	Valore Unitario	Valore Terreno	VALORE LOTTO	PREZZO BASE D'ASTA
<u>LOTTO 1</u>	Terreno 1 Foglio 8, Mappale 163	1982 mq	€/ha 33.000	€ 6.500,00	€ 6.500,00	€ 5.525,00
<u>LOTTO 2</u>	Terreno 2 Foglio 8, Mappale 165	3473 mq	€/ha 33.000	€ 11.500,00	€ 17.000,00	€ 14.450,00
	Terreno 3 Foglio 8, Mappale 212	1679 mq	€/ha 33.000	€ 5.500,00		
<u>LOTTO 3</u>	Terreno 4 Foglio 8, Mappale 67	5233 mq	€/ha 33.000	€ 17.500,00	€ 29.000,00	€ 24.650,00
	Terreno 8 Foglio 8, Mappale 69	3445 mq	€/ha 33.000	€ 11.500,00		
<u>LOTTO 4</u>	Terreno 5 Foglio 8, Mappale 195	2211 mq	€/ha 33.000	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 6.375,00
<u>LOTTO 5</u>	Terreno 6 Foglio 8, Mappale 243	1617 mq	€/ha 33.000	€ 5.500,00	€ 5.500,00	€ 4.675,00
<u>LOTTO 6</u>	Terreno 7 Foglio 12, Mappale 32	47425 mq	€/ha 30.000	€ 142.000,00	€ 142.000,00	€ 120.700,00
<u>LOTTO 7</u>	Terreno 9 Foglio 12, Mappale 793	17370 mq	€/ha 38.000	€ 66.000,00	€ 66.000,00	€ 56.100,00



1.7.2.4 – Valutazione analitica - LOTTO 1 - Foglio 8, Mappale 163

Valori Agricoli Medi della Provincia di Pavia - Regione Agraria n°8

Seminativo: € 33.000/ha

Valore proposto

Terreno 1: 33.000€/ha x 0,1982ha = 6.540,60 € - arrotondato a 6.500,00 €

LOTTO 1

Immobile	Superficie	Valore superficie	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Terreno 1 – Foglio 8, Mappale 163	1982 mq	A corpo	€ 6.500,00	€ 6.500,00

Adeguamenti e correzioni di stima

- | | |
|---|----------|
| 1. Riduzione forfettaria del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta: | € 975,00 |
| 2. Decurtazione per lo stato di possesso | Nessuna |
| 3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso | Nessuna |
| 4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | Nessuno |
| 5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente | Nessuna |

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore del terreno al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: € 5.525,00

1.7.2.5 – Valutazione analitica - LOTTO 2 - Foglio 8, Mappali 165 e 212

Valori Agricoli Medi della Provincia di Pavia - Regione Agraria n°8

Seminativo: € 33.000/ha

Valore proposto

Terreno 2: 33.000€/ha x 0,3473ha = 11.460,90 € - arrotondato a 11.500,00 €

Terreno 3: 33.000€/ha x 0,1679ha = 5.540,70 € - arrotondato a 5.500,00 €

LOTTO 2

Immobile	Superficie	Valore superficie	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Terreno 2 - Foglio 8, Mappale 165	3473 mq	A corpo	€ 11.500,00	€ 17.000,00
Terreno 3 - Foglio 8, Mappale 212	1679 mq	A corpo	€ 5.500,00	

Adeguamenti e correzioni di stima

- | | |
|---|------------|
| 1. Riduzione forfettaria del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta: | € 2.550,00 |
| 2. Decurtazione per lo stato di possesso | Nessuna |
| 3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso | Nessuna |
| 4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | Nessuno |
| 5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente | Nessuna |



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore dei terreni al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trovano: € 14.450,00

1.7.2.6 – Valutazione analitica - LOTTO 3 - Foglio 8, Mappali 67 e 69

Valori Agricoli Medi della Provincia di Pavia - Regione Agraria n°8

Seminativo: € 33.000/ha

Valore proposto

Terreno 4: 33.000€/ha x 0,5233ha = 17.268,90 € - arrotondato a 17.500,00 €

Terreno 8: 33.000€/ha x 0,3445ha = 11.368,50 € - arrotondato a 11.500,00 €

LOTTO 3

Immobile	Superficie	Valore superficie	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Terreno 4 - Foglio 8, Mappale 67	5233 mq	A corpo	€ 17.500,00	€ 29.000,00
Terreno 8 - Foglio 8, Mappale 69	3445 mq	A corpo	€ 11.500,00	

Adeguamenti e correzioni di stima

- | | |
|---|------------|
| 1. Riduzione forfettaria del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta: | € 4.350,00 |
| 2. Decurtazione per lo stato di possesso | Nessuna |
| 3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso | Nessuna |
| 4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | Nessuno |
| 5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente | Nessuna |

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore dei terreni al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trovano: € 24.650,00

1.7.2.7 – Valutazione analitica - LOTTO 4 - Foglio 8, Mappale 195

Valori Agricoli Medi della Provincia di Pavia - Regione Agraria n°8

Seminativo: € 33.000/ha

Valore proposto

Terreno 5: 33.000€/ha x 0,2211ha = 7.296,30 € - arrotondato a 7.500,00

LOTTO 4

Immobile	Superficie	Valore superficie	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Terreno 5 - Foglio 8, Mappale 195	2211 mq	A corpo	€ 7.500,00	€ 7.500,00

Adeguamenti e correzioni di stima

- | | |
|---|------------|
| 1. Riduzione forfettaria del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta: | € 1.125,00 |
| 2. Decurtazione per lo stato di possesso | Nessuna |



- | | |
|---|---------|
| 3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso | Nessuna |
| 4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | Nessuno |
| 5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente | Nessuna |

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore del terreno al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: **€ 6.375,00**

1.7.2.8 – Valutazione analitica - LOTTO 5 - Foglio 8, Mappale 243

Valori Agricoli Medi della Provincia di Pavia - Regione Agraria n°8

Seminativo: € 33.000/ha

Valore proposto

Terreno 6: 33.000€/ha x 0,1617ha = 5.336,10 € - arrotondato a 5.500,00 €

LOTTO 5

Immobilie	Superficie	Valore superficie	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Terreno 6 - Foglio 8, Mappale 243	1617 mq	A corpo	€ 5.500,00	€ 5.500,00

Adeguamenti e correzioni di stima

- | | |
|---|----------|
| 1. Riduzione forfettaria del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta: | € 825,00 |
| 2. Decurtazione per lo stato di possesso | Nessuna |
| 3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso | Nessuna |
| 4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | Nessuno |
| 5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente | Nessuna |

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore del terreno al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: **€ 4.675,00**

1.7.2.9 – Valutazione analitica - LOTTO 6 - Foglio 12, Mappale 32

Valori Agricoli Medi della Provincia di Pavia - Regione Agraria n°8

Risaia: € 30.000/ha

Valore proposto

Terreno 7: 30.000€/ha x 4,7425ha = 142.275,10 € - arrotondato a 142.000,00 €

LOTTO 6

Immobilie	Superficie	Valore superficie	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Terreno 7 - Foglio 12, Mappale 32	47425 mq	A corpo	€ 142.000,00	€ 142.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

- | | |
|--|--|
| 1. Riduzione forfettaria del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi | |
|--|--|



e per incentivo all'acquisto all'asta:	€ 21.300,00
2. Decurtazione per lo stato di possesso	Nessuna
3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	Nessuna
4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore del terreno al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: **€ 120.700,00**

1.7.2.10 – Valutazione analitica - LOTTO 7 - Foglio 12, Mappale 793

Valori Agricoli Medi della Provincia di Pavia - Regione Agraria n°8

Risaia: € 38.000/ha

Valore proposto

Terreno 9: 38.000€/ha x 1,7370ha = 66.006,00 € - arrotondato a 66.000,00 €

LOTTO 7

Immobile	Superficie	Valore superficie	Valore Unitario	VALORE TOTALE
Terreno 9 - Foglio 12, Mappale 793	17370 mq	A corpo	€ 66.000,00	€ 66.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

1. Riduzione forfettaria del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta:	€ 9.900,00
2. Decurtazione per lo stato di possesso	Nessuna
3. Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	Nessuna
4. Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
5. Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore del terreno al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: **€ 56.100,00**

2 – Storia Catastale

Derivazione delle attuali identificazioni catastali:

- Terreno 1: Foglio 8 - Mappale 163
- Terreno 2: Foglio 8 - Mappale 165
- Terreno 3: Foglio 8 - Mappale 212
- Terreno 4: Foglio 8 - Mappale 67
- Terreno 5: Foglio 8 - Mappale 195
- Terreno 6: Foglio 8 - Mappale 243
- Terreno 7: Foglio 12 - Mappale 32
- Terreno 8: Foglio 8 - Mappale 69

Sono tali da tale da Impianto meccanografico del 09/07/1977

- Terreno 9: Foglio 12 - Mappale 793 deriva dalla soppressione del precedente identificativo al Foglio 12, Mappale 405, in virtù di Frazionamento del 10/06/2011 Pratica n. PV0191287, il quale era tale da Impianto meccanografico del 09/07/1977



3 – Provenienza

Sulla base delle Visure Catastali Storiche degli immobili, l'elenco dei precedenti proprietari, in ordine cronologico dal più recente al più antico, risulta essere, per gli ultimi 20 anni:

Proprietario Attuale:

- [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, in virtù dei seguenti atti:
 - Relativamente ai terreni di cui al Foglio 8, Mappali 163, 165, 212 - atto di compravendita del 06/07/2016, rep. 13525/6948, a firma del notaio Susi Caviglioli, trascritto a Vigevano il 13/07/2016 ai nn. 5804/3992, per acquisto da [REDACTED]
 - Relativamente ai terreni di cui al Foglio 8, Mappali 67, 195, 243 - atto di compravendita del 06/06/2018, rep. 2230/1513 a firma del notaio Fabrizio Painsi, trascritto a Vigevano il 18/06/2018 ai nn. 5612/3799, per acquisto da [REDACTED]
 - Relativamente al terreno di cui al Foglio 8, Mappale 69 - atto di compravendita del 15/03/2021, rep. 8680/7245, a firma del notaio Mariateresa Salomoni, trascritto a Vigevano il 31/03/2021 ai nn. 3029/2104, per acquisto da [REDACTED]
 - Relativamente al terreno di cui al Foglio 12, Mappale 32 - atto di compravendita del 26/04/2016, rep. 13379/6852, a firma del notaio Susi Caviglioli, trascritto a Vigevano il 29/04/2016 ai nn. 3303/2296, per acquisto da [REDACTED]
 - Relativamente al terreno di cui al Foglio 12, Mappale 793 - atto di compravendita del 25/05/2020, rep. 3728/2579, a firma del notaio Fabrizio Painsi, trascritto a Vigevano il 01/06/2020 ai nn. 3196/2201, per acquisto da [REDACTED]

Precedenti Proprietari:

Relativamente ai terreni di cui al Foglio 8, Mappali 163, 165, 212:

- [REDACTED], per una quota di 20/30, in virtù dei seguenti atti:
 - successione del 14/04/2016, rep. 621/9990/16, a seguito della morte di [REDACTED], in data 25/01/2016, trascritta a Vigevano il 14/06/2016 ai nn. 4696/3211, per una quota di proprietà di 5/30
 - atti anteriori al ventennio per la quota di proprietà di 1/2
- [REDACTED], per una quota di 1/30
- [REDACTED], per una quota di 1/30
- [REDACTED], per una quota di 1/30
- [REDACTED], per una quota di 1/30
- [REDACTED], per una quota di 1/30
- [REDACTED], per una quota di 1/30
- [REDACTED], per una quota di 1/30
- [REDACTED], per una quota di 1/30
- [REDACTED], per una quota di 1/30

In virtù' di atto di successione del 14/04/2016, rep. 621/9990/16, a seguito della morte [REDACTED], trascritta a Vigevano 14/06/2016 ai nn. 4696/3211



- [REDACTED], in virtù di atti anteriori al ventennio

I suddetti Signori [REDACTED] risultavano essere i proprietari al ventennio dei terreni censiti al Foglio 8, Mappali 163, 165, 212.

Relativamente ai terreni di cui al Foglio 8, Mappali 67, 195, 243:

- [REDACTED], per una quota di 1/2

- [REDACTED], per una quota di 1/2

In virtù di atto di successione del 05/02/2016, rep. 169/9990/16, a seguito della morte di [REDACTED] in data 10/08/2015, trascritta a Vigevano il 21/04/2016 ai nn. 3040/2111

- [REDACTED], per una quota di 1/1, in virtù di atto di successione del 01/02/2011, rep. 132/9990/11, a seguito della morte di [REDACTED] in data 27/03/2007, trascritta a Vigevano il 13/05/2011 ai nn. 4715/3091

- [REDACTED] in virtù di atti anteriori al ventennio

La suddetta Sig.ra [REDACTED] risultava essere proprietaria al ventennio dei terreni censiti al Foglio 8, Mappali 67, 195, 243.

Relativamente al terreno di cui al foglio 8, Mappale 69:

- [REDACTED], per una quota di 48/1080

- [REDACTED], per una quota di 48/1080

in virtù di atto di successione del 19/02/2021, rep. 60052/88888/21, a seguito della morte di [REDACTED] in data 08/01/2021, trascritta a Vigevano il 22/02/2021 ai nn. 1542/1066

- [REDACTED], per una quota di 48/540

- [REDACTED], per una quota di 48/540

- [REDACTED], per una quota di 48/540

in virtù dei seguenti atti:

- successione del 16/11/2020, rep. 395771/88888/20, a seguito della morte di [REDACTED] in data 08/11/2019, trascritta a Vigevano il 17/11/2020 ai nn. 8419/5917

- successione del 08/11/2018, rep. 844/9990/18, a seguito della morte di [REDACTED] in data 12/04/2018, trascritta a Vigevano il 06/02/2019 ai nn. 1012/726

- successione del 29/11/2016, rep. 1879/9990/16, a seguito della morte di [REDACTED] in data 18/08/2008, trascritta a Vigevano il 14/02/2017 ai nn. 1324/886

- [REDACTED]

- [REDACTED]

In virtù dei seguenti atti:

- successione del 29/11/2016, rep. 1880/9990/16, a seguito della morte di [REDACTED] in data 06/04/2016, trascritta a Vigevano il 14/02/2017 ai nn. 1325/887, per una quota di 1/10

- successione del 16/11/2020, rep. 395771/88888/20, a seguito della morte di [REDACTED] in data 08/11/2019, trascritta a Vigevano il 17/11/2020 ai nn. 8419/5917, per una quota di 1/10

- in virtù di atti anteriori al ventennio per una quota di 1/5

- [REDACTED], per una quota di 1/5, in virtù di atti anteriori al ventennio



- [REDACTED], per una quota di 1/20 in virtù di atto di successione del 29/11/2016, rep. 1879/9990/16, a seguito della morte di [REDACTED] in data 18/08/2008, trascritta a Vigevano il 14/02/2017 ai nn. 1324/886
 - [REDACTED], per una quota di 1/5 in virtù di atti anteriori al ventennio
 - [REDACTED], per una quota di 2/10
 - [REDACTED], per una quota di 2/10
- in virtù di atto di successione del 15/12/2020, rep. 449263/88888/20, a seguito della morte di [REDACTED] in data 11/02/2020, trascritto a Vigevano il 16/12/2020 ai nn. 9555/6737
- [REDACTED], per una quota di 10/540
 - [REDACTED], per una quota di 10/540
 - [REDACTED], per una quota di 10/540
- In virtù di atto di successione del 27/06/2019, rep. 169662/88888/19, a seguito della morte di [REDACTED] in data 27/02/2019, trascritto a Vigevano il 09/07/2019 ai nn. 6086/4301
- [REDACTED], per una quota di 5/90, in virtù dei seguenti atti:
 - successione del 08/11/2018, rep. 844/9990/18, a seguito della morte di [REDACTED] in data 12/04/2018, trascritta a Vigevano il 06/02/2019 ai nn. 1012/726
 - successione del 29/11/2016, rep. 1879/9990/16, a seguito della morte di [REDACTED] in data 18/08/2008, trascritta a Vigevano il 14/02/2017 ai nn. 1324/886
 - [REDACTED], per una quota di 1/10, in virtù di atto di successione del 12/05/2011, rep. 2002/9990/11, a seguito della morte di [REDACTED] in data 19/11/2008, trascritto a Vigevano il 21/06/2011 ai nn. 6098/4008
 - [REDACTED], in virtù di atti anteriori al ventennio.
 - [REDACTED], per una quota di 18/540, in virtù di atto di successione del 08/11/2018, rep. 844/9990/18, a seguito della morte di [REDACTED] in data 12/04/2018, trascritta a Vigevano il 06/02/2019 ai nn. 1012/726

I suddetti Signori [REDACTED] risultavano essere i proprietari al ventennio del terreno censito al Foglio 8, Mappale 69.

Relativamente al terreno di cui al Foglio 12, Mappale 32:

- [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/3
- [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/3
- [REDACTED] per una quota di proprietà di 1/3

In virtù dei seguenti atti:

- successione del 15/07/2013, rep. 1130/9990/13, a seguito della morte [REDACTED] in data 23/11/2012, trascritto a Vigevano il 21/10/2013 ai nn. 7872/5551
- divisione del 22/07/2014, rep. 68449/26327 a firma del notaio Alessandro Bianchi, trascritta a Vigevano il 06/08/2014 ai nn. 6192/4630
- [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, in virtù di atti anteriori al ventennio



La suddetta Sig.ra [REDACTED] risultava essere proprietaria al ventennio del terreno censito al Foglio 12, Mappale 32.

Relativamente al terreno di cui al Foglio 12, Mappale 793:

- [REDACTED], in virtù dei seguenti atti:
 - divisione del 14/10/2011, rep. 57429/22955, con atto a firma del notaio Roberto Borri, trascritta a Vigevano il 26/10/2011 ai nn. 10086/6699, per la quota di proprietà di 1/1
 - successione del 19/11/2008, rep. 42/444/8, a seguito della morte di [REDACTED] in data 29/01/2008, trascritta a Vigevano 02/02/2009 ai nn. 998/692, per una quota di proprietà di 1/6
 - atti anteriori al ventennio per la quota di proprietà di 1/3
- [REDACTED], in virtù dei seguenti atti:
 - successione del 19/11/2008, rep. 42/444/8, a seguito della morte di [REDACTED] in data 29/01/2008, trascritta a Vigevano 02/02/2009 ai nn. 998/692, per una quota di proprietà di 1/6
 - atti anteriori al ventennio per la quota di proprietà di 1/3
- [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/3, in virtù di atti anteriori al ventennio

I suddetti Signori [REDACTED] risultavano essere i proprietari al ventennio del terreno censito al Foglio 12, Mappale 793.

4 – Vincoli ed Oneri Giuridici

4.1 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno

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

4.2.1 – Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 29/04/2016 ai nn. 3310/439, per un importo di € 330.000,00 (capitale € 220.000,00), derivante da mutuo a rogito, con atto a firma del notaio Susi Caviglioli del 26/04/2016, rep. 13380/6853, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA, con sede in Parma, C.F. 02113530345, contro [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, gravante sul terreno censito al Foglio 12, Mappale 32 e altri immobili non oggetto della presente esecuzione.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano il 11/04/2022 ai nn. 3247/464, per un importo di € 66.815,67 (capitale € 45.988,00), in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pavia del 18/03/2022, rep. 663/2022, a favore di SATOLLINI SPA, con sede in Vigevano (PV), C.F. 00182570184, con domicilio ipotecario eletto in Vigevano (PV), Via Cimitero n°28, contro [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, gravante sui terreni oggetto dell'esecuzione.

4.2.2 – Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 28/12/2022 ai nn. 12202/8658, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 07/12/2022, rep. 8229/2022, a favore di SATOLLINI SPA, con sede in Vigevano (PV), C.F. 00182570184, contro [REDACTED], per una quota di proprietà di 1/1, gravante sui terreni oggetto dell'esecuzione.



5 – Altre informazioni per l'acquirente

5.1 – Cause in corso

Nessuna

6 – Pratiche Edilizie

6.1 – Accertamento di destinazione urbanistica

Con riferimento al PGT vigente del Comune di Cava Manara, i terreni risultano inseriti in area denominata "Verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici", disciplinata dall' Art. 18.4 delle N.T.A. e degli Artt. 33 e 34 del PTCP.

7 – Descrizione dei beni

7.1 – Caratteristiche della zona

I terreni sono situati nei pressi delle frazioni di Aliarolo e Gerre Ghiozzo, nel settore settentrionale del territorio del Comune di Cava Manara.

7.2 - Caratteristiche area urbana e collegamenti pubblici

Il Comune di Cava Manara è un centro agricolo situato al margine orientale della Lomellina, nei pressi del fiume Po. Di origine medievale, è attestato nelle fonti scritte a partire dal XIII secolo.

È composto dal centro principale e da alcune frazioni e cascine; conta circa 6500 abitanti.

Dista circa 10 km da Pavia, cui è collegato per mezzo della SP 35, e 50 km da Milano.

L'uscita autostradale più vicina è quella di Gropello Cairoli, sulla A7 Milano-Genova, a circa 10 km di distanza.

La stazione ferroviaria di San Martino Siccomario-Cava Manara è posta lungo il tratto comune alle linee Milano-Genova e Pavia-Stradella ed è situata al confine tra i due comuni.

7.3 – Descrizione analitica dei beni

Si tratta di nove terreni agricoli siti nel settore settentrionale del territorio comunale di Cava Manara. Gli appezzamenti si trovano sparsi nel territorio in un raggio di circa 1 km. Superficie e destinazione dei terreni sono descritti nella tabella sottostante

7.3.2.1 – Superfici

Descrizione	Destinazione	Superficie
Terreno 1 – Foglio 8, Mappale 163	Seminativo arborato	1.982 mq
Terreno 2 – Foglio 8, Mappale 165	Seminativo	3.473 mq
Terreno 3 - Foglio 8, Mappale 212	Seminativo	1.679 mq
Terreno 4 - Foglio 8, Mappale 67	Seminativo	5.233 mq
Terreno 5 - Foglio 8, Mappale 195	Seminativo	2.211 mq
Terreno 6 - Foglio 8, Mappale 243	Seminativo	1.617 mq
Terreno 7 - Foglio 12, Mappale 32	Risaia	47.425 mq
Terreno 8 - Foglio 8, Mappale 69	Seminativo	3.445 mq
Terreno 9 - Foglio 12, Mappale 793	Seminativo irriguo	17.370 mq



Con quanto contenuto nella presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Milano, 6 giugno 2023

Il C.T.U.
Arch. Alfredo Rumor



Allegati:

- 1- Copia della Perizia in formato privacy
- 2- Documentazione fotografica
- 3- Visure Conservatoria RR.II.
- 4- Copie Atti di Provenienza
- 5- Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari
- 6- Estratti di Mappa
- 7- Visure N.C.E.U (attuale + storiche)
- 8- Stralcio P.G.T. con N.T.A.

Pag. 15 di 16

