
TRIBUNALE DI PAVIA

**Liquidazione controllata del
sovraindebitato
n. 6/2022**

*Giudice dott. Francesco Rocca
Liquidatore dott. Fabio Braghieri*

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 01
Terreni Agricoli – Comune di Gambarana
Foglio 6 – mapp. 171, 173, 194, 195**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

RGE n. 132/2022 Lotto 01

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Terreni a vocazione agricola situati nel Comune di Gambarana PV in area agricola a nord del paese. Superficie catastale complessiva di mq 4.478. Al lordo delle tare produttive, delle eventuali differenze tra superficie reale e superficie catastale.

Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Gambarana come segue:

Foglio 6 – mappale 171 – semin. Irr. – cl. 3 – are 14 ca 30 – RD 11,82 – RA 9,60

Foglio 6 – mappale 173 – semin. Irr. – cl. 3 – are 08 ca 10 – RD 07,11 – RA 5,86

Foglio 6 – mappale 194 – semin. Irr. – cl. 2 – are 08 ca 10 – RD 07,11 – RA 5,86

Foglio 6 – mappale 195 – semin. Irr. – cl. 3 – are 14 ca 28 – RD 11,80 – RA 9,59

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà DEBITORE ESECUTATO

Quanto a Foglio 6 mappali 194, 195

XX

XXXXXXXXXXXXXXXX per acquisto fattone con atto di compravendita in data 25/11/2005 n. 57365/9145 di rep. Notaio Lorenzo Montenero trascritto a Vigevano il 01/12/2005 ai n.ri 15735/8591 contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151/75, XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX dichiara in atto di essere in regime di separazione dei

Colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di perizia.

3.2.2 *Pignoramenti:*

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 01/04/2022 ai n.ri 2840/2037, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 16/03/2022 n. 1336 di rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia, a favore
XX
XXXXXX contro XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1**
del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

4 - VALORE	
Valore di stima	17.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia,</i>	2.550,00
<i>adeguamenti</i>	1.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	13.450,00

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

Beni in Gambarana PV

LOTTO 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

TERRENI A VOCAZIONE AGRICOLA.

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX**

Terreni a vocazione agricola situati nel Comune di Gambarana PV in area agricola a nord del paese. Superficie catastale complessiva di mq 4.478. Al lordo delle tare produttive, delle eventuali differenze tra superficie reale e superficie catastale.

Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Gambarana come segue:

**Foglio 6 – mappale 171 – semin. Irr. – cl. 3 – are 14 ca 30 – RD 11,82 –
RA 9,60**

**Foglio 6 – mappale 173 – semin. Irr. – cl. 3 – are 08 ca 10 – RD 07,11 –
RA 5,86**

**Foglio 6 – mappale 194 – semin. Irr. – cl. 2 – are 08 ca 10 – RD 07,11 –
RA 5,86**

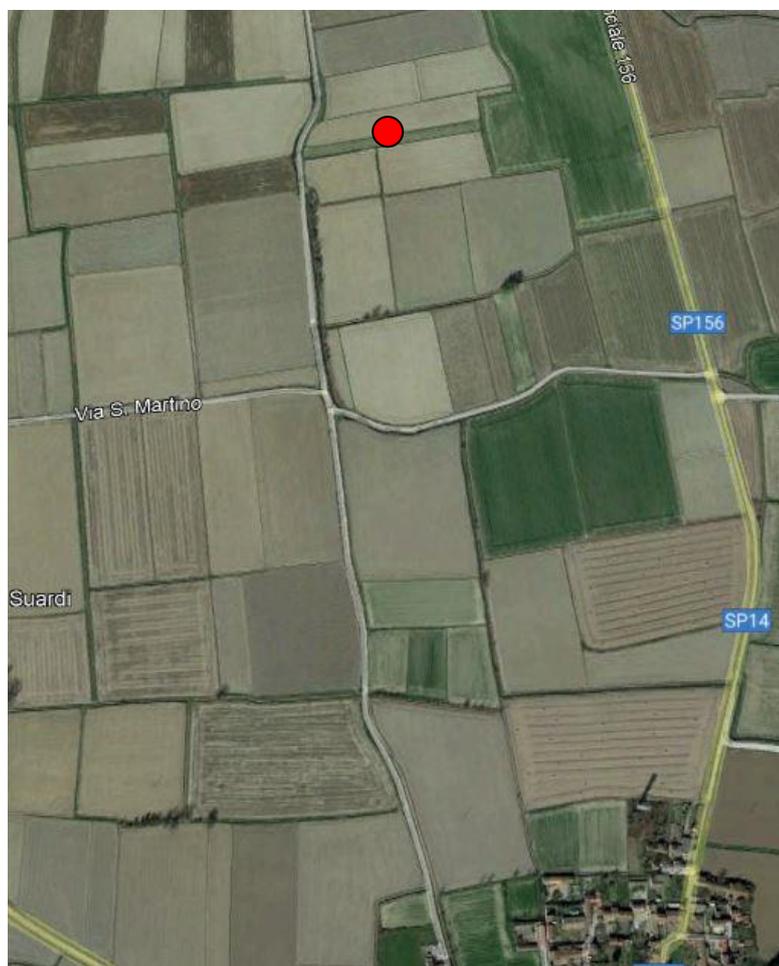
**Foglio 6 – mappale 195 – semin. Irr. – cl. 3 – are 14 ca 28 – RD 11,80 –
RA 9,59**

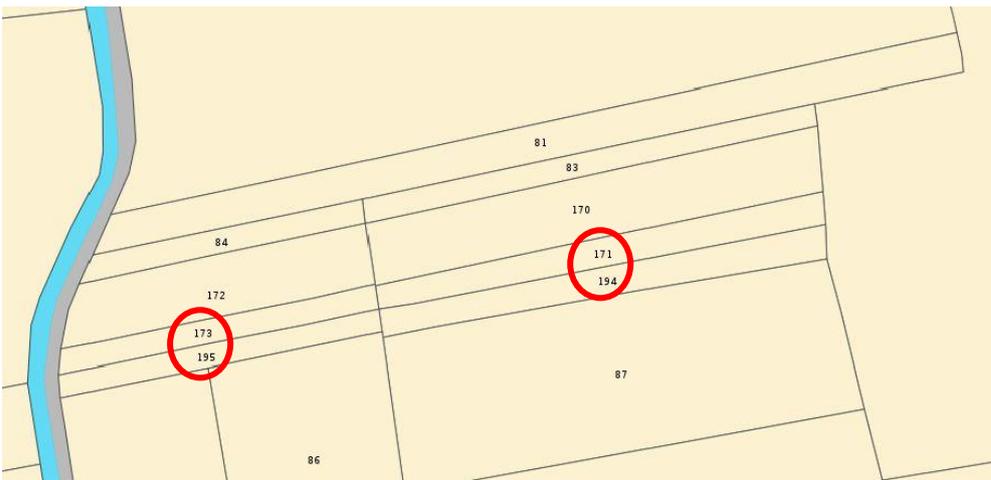
Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **13.450,00**

Coerenze in contorno in corpo unico da mappa di Catasto Terreni

Del foglio 6 i Mappali 82, 170, 172, Strada carrareccia, 85, 86, 87.







2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 06/07/2022 sentito il debitore esecutato e riscontrato il 04/07/2022 con interrogazione all'Agenzia delle Entrate in data 30/06/2022 le unità non sono in affitto/locazione a terzi. Attualmente coltivate senza titolo da terzi. Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 07/07/2022

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

3.1.5. Servitù: Nessuna

CATASTO TERRENI.

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

XX
XX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NON RICORRE

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

NON RICORRE

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

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

- 1) TITOLARE ATTUALE: a tutto il 0707/2022 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

Quanto a Foglio 6 mappali 194, 195

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per acquisto fattone con atto di compravendita in data 25/11/2005 n. 57365/9145 di rep. Notaio Lorenzo Montenero trascritto a Vigevano il 01/12/2005 ai n.ri 15735/8591 contro
XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151/75, XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX dichiara in atto di essere in regime di separazione dei
beni.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

A

Per la quota di 1/2

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di successione legittima in morte di
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduta il XXXXXXXXXX giusta denuncia
di successione presentata a Mede in data 5 giugno 1999 ed annotata al n.
6 vol 139, trascritto a Vigevano in data 14/03/2000 ai n.ri 2134/1467,

Osservazioni:

Non risulta trascritta accettazione di eredità.

A

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
in forza di successione legittima in morte di XXXXXXXX trascritto a
Vigevano in data 29/07/1968 ai n.ri 4650/3476
a carico di

XXXXXXXXXXXXX

con la quale al signor XXXXXXXXXXXX veniva assegnata la quota di 1/2 di nuda proprietà ed alla signora XXXXXXXXXXXX la quota di 1/2 di usufrutto

Osservazioni:

- si precisa che catastalmente non risulta essere mai stata effettuata la riunione di usufrutto a favore del signor XXXXXXXXXXXXXXXX;
- Non risulta trascritta accettazione di eredità.

Quanto a Foglio 6 mappali 171, 173

XX

XXXXXXXXXXXXX per acquisto fattone con atto di compravendita in data 25/11/2005 n. 57365/9145 di rep. Notaio Lorenzo Montenero trascritto a Vigevano il 01/12/2005 ai n.ri 15734/8590 contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale: ai sensi della L. n. 151/75, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dichiara in atto di essere in regime di separazione dei beni.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

A

Per la quota di 1/2

XX

XXXXXXXXXXXXX in forza di successione legittima in morte di

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. *Pratiche edilizie e amministrative: NON RICORRE.*

7.2. *Concessioni idriche:*

REGIONE LOMBARDIA: “In riferimento allo Vostra richiesta inoltrata tramite messaggio di Posta Certificata in data 01/07/2022, ricevuta al protocollo in pari data al n. AE10.2022.0004728, si comunica che dalla documentazione agli atti, i mappali da Lei segnalati, situati in comune di Gambarana e Suardi, non risultano essere inseriti nei catastini dei terreni delle Grandi Derivazioni di competenza della scrivente.”

PROVINCIA: “facendo riferimento alla Pec del 01/07/2022 prot. prov. 33795 si comunica che a seguito di verifiche effettuate sul Sistema Integrato di Polizia Idraulica e Utenze Idriche (Portale Sipiui), non si è riscontrata alcuna utenza idrica concessionata riferita ai dati forniti”.

7.3. *Posizione urbanistica:*

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PROT. N. 1485/2022

DEL 02/08/2022

<p>Nel P.G.T. adottato con delibera C.C. n°2 del 26/02/2014 – Approvato con Delibera C.C. n°16 del 31/07/2014 e pubblicato sul BURL n°6 Serie Avvisi e Concorsi di mercoledì 04/02/2015</p>
--

Fig. VI mappali 171 – 173 – 194 – 195

Area agricola di valore paesaggistico ambientale di prevalente interesse produttivo (art.42 N.T.A.) sottoposti a fascia di rispetto stradale fuori dai centri abitati (art.18 N.T.A.)

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: A nord del centro abitato in area agricola pianeggiante.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Gambarana è un comune italiano di 200 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina meridionale, nella pianura alluvionale presso la riva sinistra del Po.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Terreni a vocazione agricola in territorio pianeggiante.

SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA MQ 4.478,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

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

9.2. Fonti d'informazione

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

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

VAM

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblica

n.1 del 22/01/2019

n.6 del

REGIONE AGRARIA N°: 9				
LOMELLINA PADANA				
Comuni di: SUARDI, BREME, FRASCAROLO, GAMBARANA, MEZZANA BIGLI, PIEVE DEL CAIRO, SARTIRANA LOMELLINA, TORRE B CASTELLARO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	27800,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO				
SEMINATIVO IRRIGUO	32000,00	SI		
VIGNETI				
VIGNETO				

GAMBARANA

<p>Abitanti: 254 Superficie: kmq 12 Altitudine: m 83 Classificazione climatica: zona E 2619 GG</p>	
---	--

Si trova nella Lomellina meridionale. Comune a vocazione prevalentemente agricola. Dista circa 41 Km dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G388A	26.000	38.000
Seminativo irriguo	G388A	29.000	42.000
Orto	G388A	31.000	45.000
Orto irriguo	G388A	30.000	43.000
Bosco alto fusto	G388E	6.000	15.000
Bosco misto	G388F	2.300	9.000
Bosco ceduo	G388F	1.800	7.000
Pioppeto	G388D	19.000	40.000
Incolto sterile	G388G	2.000	3.500
Risaia	G388A	28.000	40.000

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Terreno agricolo	a corpo	compresi	EURO 17.000

Valore complessivo del lotto: **€ 17.000,00**

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 17.000,00 x 15% **€ 2.550,00**

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

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

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamento delle opere: **Nessuna**

Rilievo topografico per identificazione confini dematerializzati

€ 1.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

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

VALORE ARROTONDATO

QUOTA INTERO 1/1

€ 13.450,00

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, 02/08/2022

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla