

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

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

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

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 02  
Terreni Agricoli – Comune di Suardi  
Foglio 8 – mapp. 36, 37**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---

## **RGE n. 132/2022 Lotto 02**

### **“CONCLUSIONI DEFINITIVE”**

1 - DESCRIZIONE DEL BENE
--------------------------

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Terreni a vocazione agricola situati nel Comune di Suardi PV in area agricola attestata lungo la Sp.4 da Suardi a Gambarana. Superficie catastale complessiva di mq 4.923. Al lordo delle tare produttive, delle eventuali differenze tra superficie reale e superficie catastale. Sul fondo è presente fosso irriguo/scolo che divide fisicamente le aree in due appezzamenti attualmente coltivati (da terzi senza titolo) con due colture diverse.

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

Foglio 8 – mappale 36 – semin. Irr. – cl. 2 – are 23 ca 95 – RD 18,55 – RA 17,94

Foglio 8 – mappale 37 – semin. Irr. Arb. – cl. 1 – are 25 ca 28 – RD 22,20 – RA 20,24

2 - DIRITTI REALI – COMPROMIETÀ ED ALTRO
--

**Proprietà DEBITORE ESECUTATO**

#### **Quanto a Foglio 8 mappali 37**

XX

XXXXXXXXXXXX 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





## **LOTTO 02**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

#### **TERRENI A VOCAZIONE AGRICOLA.**

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

Terreni a vocazione agricola situati nel Comune di Suardi PV in area agricola attestata lungo la Sp.4 da Suardi a Gambarana. Superficie catastale complessiva di mq 4.923. Al lordo delle tare produttive, delle eventuali differenze tra superficie reale e superficie catastale. Sul fondo è presente fosso irriguo/scolo che divide fisicamente le aree in due appezzamenti attualmente coltivati (da terzi senza titolo) con due colture diverse.

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

**Foglio 8 – mappale 36 – semin. Irr. – cl. 2 – are 23 ca 95 – RD 18,55 – RA 17,94**

**Foglio 8 – mappale 37 – semin. Irr. Arb. – cl. 1 – are 25 ca 28 – RD 22,20 – RA 20,24**

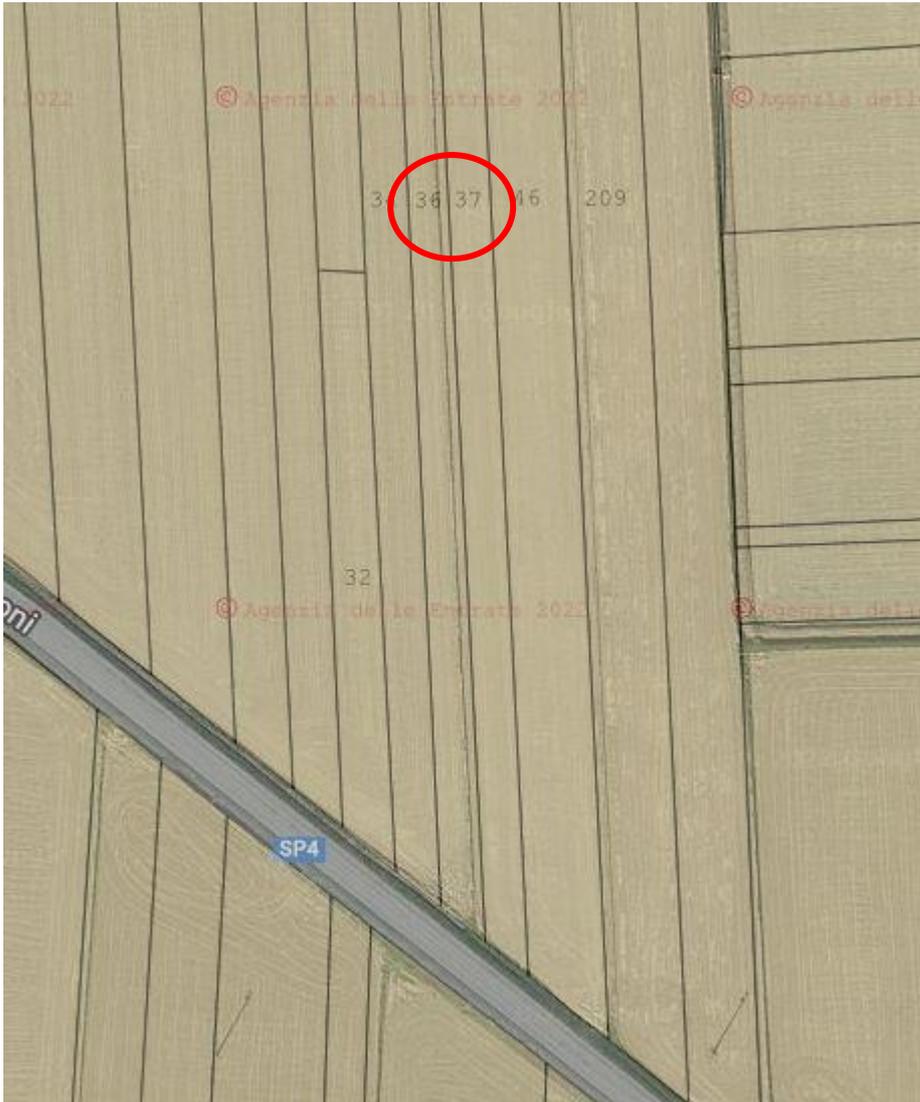
**Nota:** le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

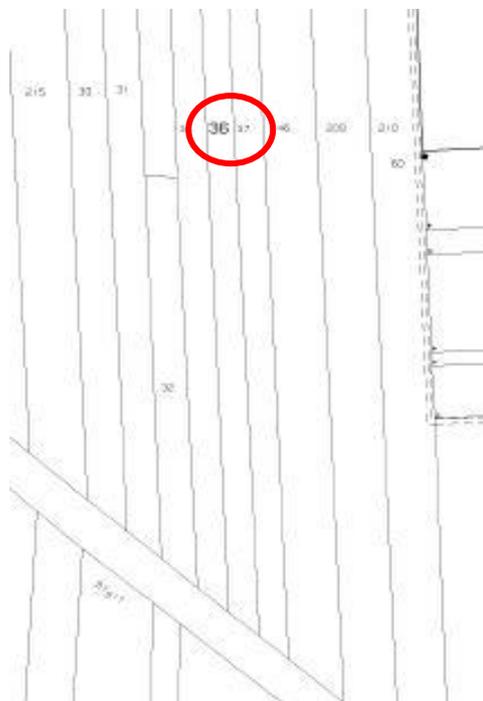
**PREZZO BASE D'ASTA** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 14.300,00**

#### **Coerenze in contorno in corpo unico da mappa di Catasto Terreni**

Strada provinciale 4, mappale 34, mappale 38, mappale 46.









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  
XXXXXXXX contro XXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il pignoramento colpisce **quota di 1/1**  
del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: NON RICORRE. SI  
VEDA PARAGRAFO POSIZIONE URBANISTICA

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: INSERITI IN MAPPA DI  
CATASTO TERRENI.

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

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**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 02/08/2022 le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

### Quanto a Foglio 8 mappali 37

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di successione legittima in morte di  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduta il 17 dicembre 1998 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 di accettazione di eredità.

A

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

XXXXXXXXXXXXXXXX

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 XXXXXXXXXXXXXXX;
- Non risulta trascritta di accettazione di eredità.





*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.  
Ct. IV Cl. 1



Richiedente: Geom. Massimiliano Cannilla  
CNN MSM 76S26F205T

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 08/2022**  
RILASCIATO AI SENSI DEL DPR 6 giugno 2001 n. 380 e smi.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la richiesta prot. n. 1948 del giorno 07/07/2022 atta al rilascio di certificato di destinazione urbanistica, ad ALTRO USO dei terreni censiti al catasto di Suardi come da tabella sotto riportata;

Visto lo strumento urbanistico comunale (PGT) redatto in esecuzione della L.R. 12/2005 e s.m.i.:  
Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 22/giugno/2012  
Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 20/dicembre/2012  
Pubblicato sul BURL n. 24 del 12/06/2013 Serie avvisi e Concorsi

### CERTIFICA

che i terreni sotto riportati, sono così destinati:

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE
VIII	36	Zona agricola normale - Ricadente in ZPS "RISAIE DELLE LOMELLINA" Zona di Protezione Speciale ZPS "Risaie della Lomellina", istituita con D.G.R. Lombardia n. 21233/2005 e D.G.R. Lombardia n. 1791/2006. In parte soggetto a fascia di rispetto della SP 4
VIII	37	Zona agricola normale - Ricadente in ZPS "RISAIE DELLE LOMELLINA" Zona di Protezione Speciale ZPS "Risaie della Lomellina", istituita con D.G.R. Lombardia n. 21233/2005 e D.G.R. Lombardia n. 1791/2006. In parte soggetto a fascia di rispetto della SP 4

## **8. DESCRIZIONE DEI BENI**

8.1 Caratteristiche della zona: In area agricola pianeggiante, sulla Sp.4 Suardi-Gambarana.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Suardi è un comune italiano di 612 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 agricoli.

**SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA MQ 4.923,00**

## **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				

## SUARDI

<p>Abitanti: 673                  Superficie: kmq 9,81                  Altitudine: m 84                  Classificazione climatica: zona E 2715                  GG</p>	
--	--

Si trova nella Lomellina meridionale. Comune a vocazione prevalentemente agricola. Dista circa 43 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	<b>EURO 18.000</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 18.000,00**

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

**€ 18.000,00 x 15% € 2.700,00**

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 € 14.300,00**

\*\*\*\*\*

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*