
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 278/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

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

**LOTTO 05
PARONA TERRENI AGRICOLI
FOGLIO 4 MAPPALI 270, 271
FOGLIO 6 MAPPALI 392**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 278/2023 LOTTO 05

“CONCLUSIONI DEFINITIVE”

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Quota indivisa di 1/1 di Terreni agricoli nel Comune di Parona.

2 - DIRITTI REALI – COMPROMIETÀ ED ALTRO
--

Proprietà

XX

XXXXXXXXXXXX in forza di atto giudiziario ACCETTAZIONE
TACITA DI EREDITA' del 15/07/2015 n.ri 209 di rep. Tribunale di
Pavia, trascritta a Vigevano il 31/07/2017 n.ri 913/636

Contro

XX

XXXXXXXXXXXX

2. STATO DI POSSESSO

Il fondo risulta piantumato a pioppeto in continuità con i campi limitrofi.
Non si rilevano da ispezione presso agenzia delle entrate contratti di affitto
agrario. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Vigevano il 18/09/2019 n.ri 7691/1128 a
seguito di DECRETO INGIUNTIVO del 10/11/2017 n.ri 6193 di rep.
TRIBUNALE DI PAVIA a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Beni in PARONA PV

LOTTO 05

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

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

Terreni agricoli nel Comune di Parona Pv.

Individuati nella vista di cui a seguire e meglio descritti nei paragrafi successivi:



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

Foglio 4 – mappale 270 – SEMINATIVO – CL. 3 – are 12 ca 64 – RD 5,88
– RA 5,88

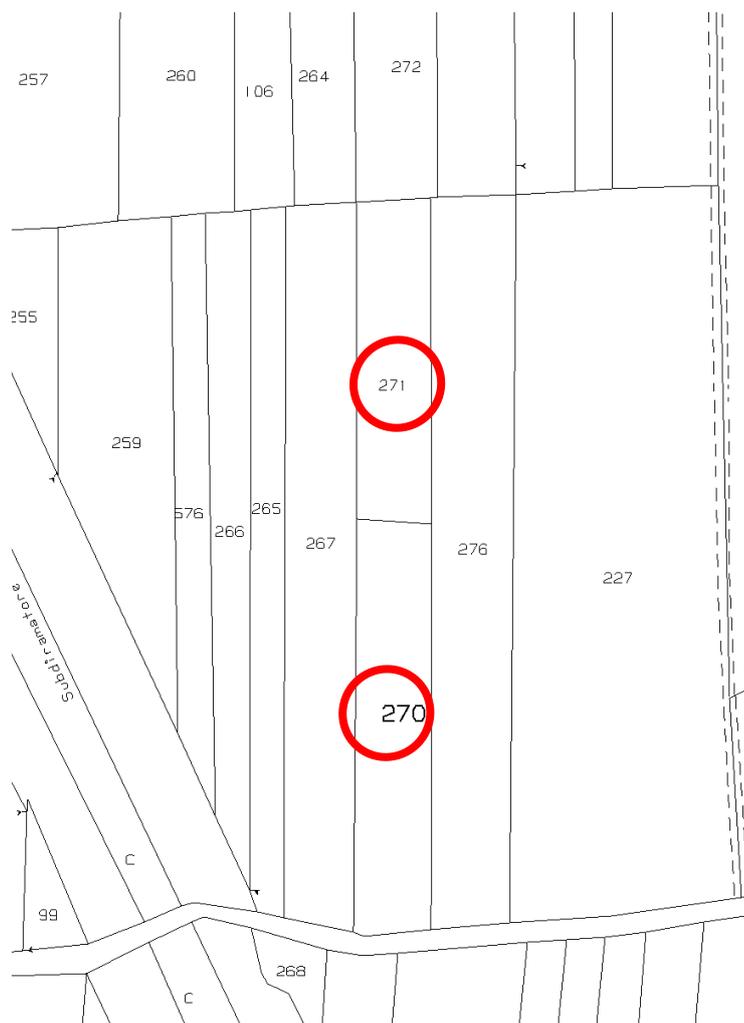
Foglio 4 – mappale 271 – VIGNETO – CL. U – are 09 ca 64 – RD 6,22 –



RA 4,73

Coerenze: strada comunale via carducci, mappali 267, 272, 276.

Descrizione: si accede da strada comunale. Mappali a pioppeto di 5 anni circa in due filari.





Foglio 6 – mappale 392 – SEMIN. ARB. – CL. 2 – are 19 ca 89 – RD 13,87
– RA 11,30

Coerenze: strada comunale, mappali 391, 386, 668.

Descrizione: si accede da strada comunale. Mappali a pioppeto di 3 anni
circa in due filari.





Per tutti i mappali: Al lordo delle tare produttive quali strade di



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.

TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà**
di

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto giudiziario ACCETTAZIONE
TACITA DI EREDITA' del 15/07/2015 n.ri 209 di rep. Tribunale di
Pavia, trascritta a Vigevano il 31/07/2017 n.ri 913/636

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sezione D - Ulteriori informazioni

LA PRESENTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL SIG.
XXXXXXXXXXXXXXXX, IN FAVORE DELLA FIGLIA XXXXX
XXXXXX, VIENE TRASCITTA IN FORZA DI SENTENZA DI
DIVISIONE DEL TRIBUNALE DI PAVIA PUBBLICATA IN DATA
15.07.2015 AL N. 248 RG E N. 209 RP E TRASCITTA A SUA
VOLTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI
IMMOBILIARI DI VIGEVANO IN DATA 10.03.2016 AL REG. GEN.
1750 / REG. PART. 1239. MEDIANTE TALE SENTENZA, OLTRE



ALLO SCIoglimento DELLA COMUNIONE EREDITARIA TRA LA SIG.RA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E LA SIG.RA XXXXXXXXXXXX, STATA ACCERTATA E DICHIARATA LA QUALITA' DI EREDE DI QUEST'ULTIMA, IN RELAZIONE ALL'EREDITA' IN MORTE DISMESSA DA XXXXXXXXXXXXXXX, DECEDUTO IN DATA 26.05.2010. SEMPRE IN DATA 10.03.2016 STATA TRASCRIITA (REG. GEN.1750/ REG. PART. 1240) ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DA PARTE DI XXXXX XXXXX IN RELAZIONE AI BENI DI PROPRIETA' XXXXXXXX XXXXXXXX DI CUI IN SENTENZA.

Note: si precisa che ad oggi non risulta trascritta la successione ma risulta trascritta l'accettazione come sopra descritto.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

A

XX

XXXXXXX per titoli anteriori al ventennio.

7. URBANISTICA: Si allega CDU

Art. 6.2.2. – Ambito normativo: Aree agricole speciali

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. 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**.

8.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II - Ufficio Tecnico. Vam - Osservatorio Valori Agricoli – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore della zona.

La regione agraria n. 5 comprende il comune di Trovo. Ultimo bollettino disponibile quotazioni 2022

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 25/05/2022*

*Pubb.
n. 23*

CULTURE	REGIONE AGRARIA N°: 5 LOMELLINA ORIENTALE Comuni di: ALAGNA, ALBONESE, BORGO SAN SIRO, CASSOLNOVO, CERGNAGO, CILAVEGNA, DORNO, GAMBOLO, GARLASCO, GRAVELLONA, GROPELLO CAIROLI, MORTARA, PARONA, SAN GIORGIO LOMELLINA, TROMELLO, VIGEVANO, ZERBOLO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7900	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	11800	SI		
BOSCO MISTO	9200	SI		
INCOLTO PRODUTTIVO	5000	SI		
ORTO	30900	SI		
ORTO IRRIGUO	42500	SI	SI	
PRATO IRRIGUO	29000	SI		
PRATO MARCITO	30000	SI		
RISAIA STABILE	28600	SI		15-PER RISAIA STABILE SI INTENDE TERRENO CHE NON PERMETTE NESSUN ALTRO TIPO DI COLTIVAZIONE ALTERNATIVA
SEMINATIVO	34000	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	39500	SI		



LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI

PROVINCIA DI
PAVIA

LISTINO 2021 RILEVAZIONE ANNO 2020

quotazioni dei valori di mercato
dei terreni agricoli
entro un minimo e un massimo
per le principali colture
in ciascun comune



PARONA

Abitanti: 2.052
 Superficie: kmq 9
 Altitudine: m 113
 Classificazione climatica:
 zona E 2641 GG



Si trova nella Lomellina settentrionale. Comune a vocazione prevalentemente agricola. Dista circa 43 Km dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G388A	37.000	53.000
Seminativo irriguo	G388A	40.000	57.000
Orto	G388A	40.000	58.000
Orto irriguo	G388A	45.000	65.000
Prato irriguo	G388A	26.000	38.000
Bosco alto fusto	G388E	7.000	17.000
Bosco misto	G388F	2.300	9.000
Bosco ceduo	G388F	1.800	7.000
Pioppeto	G388D	24.000	50.000
Incolto sterile	G388G	2.200	3.800
Risaia	G388A	32.000	46.000

Copyright Exeo srl. Prodotto ottenuto in data 27/10/2021. Unica persona autorizzata a possederlo: MASSIMILIANO CANNILLA



8.3. Valutazione delle superfici

Al lordo delle tare produttive quali strade di accesso, rive di fossi e incoltri improduttivi. Complessivi 6,44 p.m.

Mappale 270 superficie catastale are 12 ca 64
Mappale 271 superficie catastale are 09 ca 64
Mappale 392 superficie catastale are 19 ca 89

Valore complessivo del lotto: € **14.500,00**

8.4. 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:

€ **14.500,00 X 15%** € **2.175,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **Nessuna**

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

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

Nessuna

8.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € **12.325,00**

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, 05/02/2024

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

