

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 258/24 Reg. Esec.

PROMOSSA DA:



CONTRO

OMISSIS

debitrice esecutata

Terreni in Comune di Arena Po

Terreni in Comune di Chignolo Po

Giudice dell'esecuzione 

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



CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione Immobiliare n. 258/24

Esecutata: OMISSIS

LOTTO - A - Terreni in Comune di Arena Po (PV)

LOTTO - B - Terreni in Comune di Chignolo Po (PV)

1. QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO:

Sia il lotto A che B, risultano di proprietà della società **OMISSIS**, con sede in ***** c.f.: ***** – quota di 1/1 della piena proprietà. Per entrambi i Lotti i terreni risultano per la maggior parte contigui tra loro
Ad oggi risulta censito all' Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

- **LOTTO A Catasto terreni, Comune di Arena Po (PV).**

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Reddito R.D – R.A
7	54	Seminativo/04	ha 2 are 03 ca 58	R.D. €. 152,45 - £. 295.191 R.A. €. 126,17 - £. 244.296
7	147	Seminativo/04	are 67 ca 75	R.D. €. 50,74 - £. 98.238 R.A. €. 41,99 - £. 81.300

- **LOTTO B Catasto terreni, Comune di Chignolo Po (PV).**

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Reddito R.D – R.A
4	123	Vigneto/01	are 25 ca 49	R.D. €. 42,16 - £. 81.627 R.A. €. 30,24 - £. 58.559
4	125	Seminativo/04	are 03 ca 85	R.D. €. 1,39 - £. 2.695 R.A. €. 1,59 - £. 3.080
4	130	Vigneto/01	are 05 ca 81	R.D. €. 6,90 - £. 13.363 R.A. €. 4,95 - £. 9.587
4	131	Bosco Ceduo/02	are 01 ca 45	R.D. €. 0,19 - £. 363 R.A. €. 0,05 - £. 102
4	132	Bosco Ceduo/02	are 01 ca 44	R.D. €. 0,19 - £. 360 R.A. €. 0,05 - £. 101
4	133	Vigneto/01	are 05 ca 90	R.D. €. 7,01 - £. 13.570 R.A. €. 5,03 - £. 9.735

4	134	Vigneto/01	are 13 ca 32	R.D. €. 15,82 - £. 30.636 R.A. €. 11,35 - £. 21.978
4	135	Bosco Ceduo/02	are 03 ca 24	R.D. €. 0,42 - £. 810 R.A. €. 0,12 - £. 227
4	136	Seminativo/02	are 27 ca 45	R.D. €. 26,23 - £. 50.783 R.A. €. 19,85 - £. 38.430
4	137	Vigneto/01	are 06 ca 69	R.D. €. 7,95 - £. 15.387 R.A. €. 5,70 - £. 11.039
4	138	Vigneto/01	are 07 ca 13	R.D. €. 8,47 - £. 16.399 R.A. €. 6,08 - £. 11.765
4	139	Semin Arbor/03	are 13 ca 28	R.D. €. 12,69 - £. 24.568 R.A. €. 11,32 - £. 21.912
4	140	Semin Arbor/08	are 04 ca 96	R.D. €. 1,15 - £. 2.232 R.A. €. 1,28 - £. 2.480
4	141	Semin Arbor/09	are 09 ca 00	R.D. €. 1,63 - £. 3.150 R.A. €. 1,63 - £. 3.150
4	142	Vigneto/01	are 28 ca 20	R.D. €. 33,50 - £. 64.860 R.A. €. 24,03 - £. 46.530
4	183	Vigneto/01	are 14 ca 06	R.D. €. 16,70 - £. 32.338 R.A. €. 11,98 - £. 23.199
4	215	Seminativo/04	are 06 ca 79	R.D. €. 2,45 - £. 7.753 R.A. €. 2,81 - £. 5.432
4	216	Vigneto/03	are 03 ca 11	R.D. €. 2,49 - £. 4.821 R.A. €. 2,17 - £. 4.199
4	217	Seminativo/04	are 02 ca 97	R.D. €. 1,07 - £. 2.079 R.A. €. 1,23 - £. 2.376
4	220	Vigneto/01	are 09 ca 20	R.D. €. 10,93 - £. 21.160 R.A. €. 7,84 - £. 15.180

2. REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO:

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Sia per il **LOTTO A** che **LOTTO B**

Si segnala una trasformazione di società con atto a firma del notaio Tonalini Paolo del ***** n. ***** di rep. trascritta a ***** il ***** ai nn. ***** , da ***** con sede in ***** c.f.: ***** in **OMISSIS** con sede in ***** c.f.: *****

PASSAGGI LOTTO "A"

- Per titoli antecedenti il ventennio i terreni siti in Comune di Arena Po erano pervenuti alla società ***** , con sede in ***** per la quota 1/1 c.f.: ***** con atto del notaio Franco Tonalini in data ***** al n. ***** – registrato a ***** il ***** volume ** n. ***** con voltura n. ***** in atti dal ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** da ***** nata il ***** a ***** (**) c.f.: ***** – ***** nato il ***** a ***** (**) c.f.: ***** – ***** nato il ***** a ***** (**) c.f.: *****;

PASSAGGI LOTTO "B"

Per titoli antecedenti il ventennio i terreni siti in Comune di Chignolo Po erano pervenuti alla società ***** , con sede in ***** per la quota 1/1 c.f.: ***** con atto del notaio Angelo Magnani in data ***** al n. ***** e trascritto a ***** il ***** ai nn. ***** da ***** il ***** a ***** (**) c.f.: ***** – ***** nato il ***** a ***** (**) c.f.: ***** – ***** nata il ***** a ***** (**) c.f.: ***** – ***** nata il ***** a ***** (**) c.f.: ***** – ***** nata il ***** a ***** (**) c.f.: ***** – ***** nata il ***** a ***** (**) c.f.: ***** . Tale vendita comprende tutti terreni oggetto della presente procedura.

3. ISCRIZIONI

Ispezioni per i terreni in Arena Po

4.2.1. *Ispezioni:*

- Nessuna

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Atto Giudiziario trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di ***** in data ***** n. ***** di rep. a favore



***** per l'intero diritto di piena proprietà sui terreni in Comune di Arena Po oggetto della presente esecuzione;

Ispezioni per i terreni in Chignolo Po

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto notarile pubblico a firma del notaio Tonalini Paolo del ***** ai nn. ***** per complessivi €. 525.000,00 un capitale di €. 350.000,00 e interessi €. 175.000,00 al tasso del 3,096%, su tutti i terreni in **Chignolo Po** ed oggetto della presente

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Atto Giudiziario trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di ***** in data ***** n. ***** di rep. a favore

per l'intero diritto di piena proprietà sui terreni in **Comune di Chignolo Po** oggetto della presente esecuzione;

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

LOTTO A -Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28.11.24, i terreni oggetto di pignoramento risultavano **LIBERI (VEDI N.B.)**, pertanto non opponibili all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva, attualmente la cava non è più attiva.

LOTTO B -Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28.11.24, i terreni oggetto di pignoramento risultavano **LIBERI (VEDI N.B.)** e in parte arati, sicuramente dai confinanti con accordi presi, ma privi di contratti registrati, pertanto non opponibili all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

N.B.: Si riporta che tali terreni risulterebbero liberi in quanto dopo varie ricerche presso le varie categorie degli agricoltori e anche presso l'Agenzia delle Entrate, la quale dopo varie ricerche mi riporta che non risultano contratti di affitto ad uso agrario presso questo Ufficio o altri Uffici territoriali a nome dell'esecutato, relativamente agli immobili siti nei Comuni di Arena Po e Chignolo Po. L'Agenzia riporta inoltre che esiste altra locazione non finanziaria di terreno agricolo di cui però non sono stati indicati i dati catastali in quanto registrata anteriormente all'entrata in vigore del D.L. n. 78/2010 art. 19 comma

15, e pertanto anche in questo caso non comparando ne foglio e mappale è impossibile dichiarare quali fossero i terreni e maggiormente quelli oggetto della presente procedura.

5. DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO

1.3. Valutazione delle superfici

Sebbene catastalmente alcuni terreni sono classificati come Vigneti in realtà non lo sono e pertanto si è considerato un valore medio di €. 3.300,00 alla pertica per quelli insistenti in Arena Po e di €. 2.500,00 per quelli in Chignolo Po.

Arena Po: Mq. 20.358 : 654 = pm. 31,12

Valore €. 3.300,00 : 654 = **€. 5,04** al mq.

Chignolo Po: Mq. 19.334 : 654 = pm. 29,56

Valore €. 2.500,00 : 654 = **€. 3,82** al mq.

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
LOTTO A TERRENI	mq. 20.358	€. 5,04	*****	€. 102.604,32
LOTTO B TERRENI	mq.19.334	€. 3,82	*****	€. 73.855,88

Valore complessivo del LOTTO A: €. 102.604,32 (Euro centoduemilaseicentoquattro/32)

Valore della quota di 1000/1000: €. **102.604,32** (Euro centoduemilaseicentoquattro/32)

Valore complessivo del LOTTO B: €. 73.855,88 (Euro settantatremilaottocentocinquantacinque/88)

Valore della quota di 1000/1000: €. **73.855,88** (Euro settantatremilaottocentocinquantacinque/88)

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima solo LOTTO A per €. 102.604,32

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuali smaltimenti di beni presenti all'interno. **€. 15.390,64**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni

ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	nessuna

8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 87.213,68**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima solo LOTTO B per €. 73.855,88

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuali smaltimenti di beni presenti all'interno. **€. 11.078,38**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€.	0,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€.	0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	nessuna

8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 62.775,50**

CONTEGGIO FINALE LOTTI A + B

€. 102.604,32 + €. 73.855,88= €. 176.460,08

TOTALE: Valore complessivo dei lotti A e B

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 e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 26.469,01**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti: €. 0,00
Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: €. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: €. nessuna

Prezzo base d'asta dei due lotti

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 149.991,07**

6. CRITICITA' VARIE

Vedi stato di possesso del bene.

Terreni in Arena Po (PV) e Chignolo Po (PV)
--

DUE LOTTI

PREMESSA

Relazione del C.T.U. alla causa n. 258/24 in carico al G.E.

Dott. Antonio Codega

Creditori

Parti	Procuratore delle parti
-------	-------------------------

LUZZATI POP NPLS 2022 S.r.l. e per essa Prelios Credit Solutions S.p.A.	con avv. Dorazio Daniela
--	--------------------------

Debitore

OMISSIS	
----------------	--

[REDACTED] ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pavia, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pavia

Premesso

- che in data 16.08.2024 veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- che in data 02.09.2024 prestava giuramento il nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;

[REDACTED] ha concesso termine al C.T.U., per il deposito della relazione peritale (30 gg. prima dell'udienza);

- **che in data 28.11.24 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali del lotto A e in data 28.11.2024 lotto B, nessuno presente;**

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO A – TERRENI IN ARENA PO

LOTTO B – TERRENI IN CHIGNOLO PO

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Sia il lotto A che B, risultano di proprietà della società **OMISSIS**, con sede in ***** c.f.: ***** – quota di 1/1 della piena proprietà. Per entrambi i Lotti i terreni risultano per la maggior parte contigui tra loro Ad oggi risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

PARTICELLE ESATTAMENTE COME INSERITE NELLE NOTE IPOTECARIE:

- **LOTTO A** Catasto terreni, Comune di Arena Po (PV).

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Reddito R.D – R.A
7	54	Seminativo/04	ha 2 are 03 ca 58	R.D. €. 152,45 - £. 295.191 R.A. €. 126,17 - £. 244.296
7	147	Seminativo/04	are 67 ca 75	R.D. €. 50,74 - £. 98.238 R.A. €. 41,99 - £. 81.300

- LOTTO B Catasto terreni, Comune di Chignolo Po (PV).

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Reddito R.D – R.A
4	123	Vigneto/01	are 25 ca 49	R.D. €. 42,16 - £. 81.627 R.A. €. 30,24 - £. 58.559
4	125	Seminativo/04	are 03 ca 85	R.D. €. 1,39 - £. 2.695 R.A. €. 1,59 - £. 3.080
4	130	Vigneto/01	are 05 ca 81	R.D. €. 6,90 - £. 13.363 R.A. €. 4,95 - £. 9.587
4	131	Bosco Ceduo/02	are 01 ca 45	R.D. €. 0,19 - £. 363 R.A. €. 0,05 - £. 102
4	132	Bosco Ceduo/02	are 01 ca 44	R.D. €. 0,19 - £. 360 R.A. €. 0,05 - £. 101
4	133	Vigneto/01	are 05 ca 90	R.D. €. 7,01 - £. 13.570 R.A. €. 5,03 - £. 9.735
4	134	Vigneto/01	are 13 ca 32	R.D. €. 15,82 - £. 30.636 R.A. €. 11,35 - £. 21.978
4	135	Bosco Ceduo/02	are 03 ca 24	R.D. €. 0,42 - £. 810 R.A. €. 0,12 - £. 227
4	136	Seminativo/02	are 27 ca 45	R.D. €. 26,23 - £. 50.783 R.A. €. 19,85 - £. 38.430
4	137	Vigneto/01	are 06 ca 69	R.D. €. 7,95 - £. 15.387 R.A. €. 5,70 - £. 11.039
4	138	Vigneto/01	are 07 ca 13	R.D. €. 8,47 - £. 16.399 R.A. €. 6,08 - £. 11.765
4	139	Semin Arbor/03	are 13 ca 28	R.D. €. 12,69 - £. 24.568 R.A. €. 11,32 - £. 21.912
4	140	Semin Arbor/08	are 04 ca 96	R.D. €. 1,15 - £. 2.232 R.A. €. 1,28 - £. 2.480

4	141	Semin Arbor/09	are 09 ca 00	R.D. €. 1,63 - £. 3.150 R.A. €. 1,63 - £. 3.150
4	142	Vigneto/01	are 28 ca 20	R.D. €. 33,50 - £. 64.860 R.A. €. 24,03 - £. 46.530
4	183	Vigneto/01	are 14 ca 06	R.D. €. 16,70 - £. 32.338 R.A. €. 11,98 - £. 23.199
4	215	Seminativo/04	are 06 ca 79	R.D. €. 2,45 - £. 7.753 R.A. €. 2,81 - £. 5.432
4	216	Vigneto/03	are 03 ca 11	R.D. €. 2,49 - £. 4.821 R.A. €. 2,17 - £. 4.199
4	217	Seminativo/04	are 02 ca 97	R.D. €. 1,07 - £. 2.079 R.A. €. 1,23 - £. 2.376
4	220	Vigneto/01	are 09 ca 20	R.D. €. 10,93 - £. 21.160 R.A. €. 7,84 - £. 15.180

Allo stato attuale i vari terreni, difficilmente possono essere divisi e venduti singolarmente.

LOTTO A: Coerenze in corpo dei mappali: **147 e 54 a nord:** fiume Po; **a est:** strada provinciale 144; **a sud:** map. 66 e strada vicinale case nuove **a ovest:** map. 38;

LOTTO B Coerenze in corpo del mappale **183 a nord:** map. 182; **a est:** strada vicinale; **a sud:** map.184 **a ovest:** map. 1160/1158;

LOTTO B Coerenze in blocco dei mappali: **142/139/141/140/138/217/137/216/136/215/134/135/133/132/130/131 a nord:** map. 213/1165 + strada vicinale; **a est:** map. 129/128; **a sud:** strada vicinale **a ovest:** 213/214/1164;

coerenze dei map.**125/220/123 a nord:** strada vicinale; **a est:** map. 367/120/122/124; **a sud:** strada vicinale **a ovest:** map. 126/127;

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE PER L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA CERTIFICAZIONE NOTARILE.

Le risultanze degli attuali registri catastali confermano la descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella Certificazione Notarile.

IDENTIFICATIVI VISURE STORICHE CATASTALI

Catastalmente i terreni sopra descritti hanno subito le seguenti variazioni:

LOTTO A: Comune di Arena Po – foglio 7

storica del map. 54

- map. 54 – semin. Classe 4 – ha 2 are 03 ca. 58 – R.D. €. 295.191 €. 152,45 R.A. €. 244.296 €. 126,17 come da impianto meccanografico del 30.01.1976;

storica del map. 147

- map. 147 – semin. Classe 4 – are 67 ca. 75 – R.D. €. 98.238 €. 50,74 R.A. €. 81.300 €. 41,99 come da impianto meccanografico del 30.01.1976;

-

LOTTO B: Comune di Chignolo Po – foglio 4

storica del map. 123

- map. 123 – vigneto classe 1 – are 35 ca. 49 – R.D. €. 81.627 €. 42,16 R.A. €. 58.559 €. 30,24 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 125

- map. 125 – semin. classe 4 – are 03 ca. 85 – R.D. €. 2.695 €. 1,39 R.A. €. 3.080 €. 1,59 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 130

- map. 130 – vigneto classe 1 – are 05 ca. 81 – R.D. €. 13.363 €. 6,90 R.A. €. 9.587 €. 4,95 - scrittura privata del 15.05.1989 in atti dal 09.01.1997 (n. 4199.1/1989);
- map. 130 – vigneto Classe 1 – are 05 ca. 81 – R.D. €. 13.363 R.A. €. 93587 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 131

- map. 131 – bosco ceduo Classe 2 – are 01 ca. 45 – R.D. €. 363 €. 0,19 R.A. €. 102 €. 0,05 - scrittura privata del 15.05.1989 in atti dal 09.01.1997 (n. 4199.1/1989);
- map. 131 – bosco ceduo Classe 2 – are 01 ca. 45 – R.D. €. 363 R.A. €. 102 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 132

- map. 132 – bosco ceduo Classe 2 – are 01 ca. 44 – R.D. €. 360 €. 0,19 R.A. €. 101 €. 0,05 - scrittura privata del 15.05.1989 in atti dal 09.01.1997 (n. 4199.1/1989);
- map. 132 – bosco ceduo Classe 2 – are 01 ca. 44 – R.D. €. 360 R.A. €. 101 - 5,80 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 133

- map. 133 – vigneto Classe 1 – are 05 ca. 90 – R.D. €. 13.570 R.A. €. 9.735 € 5,03 - scrittura privata del 15.05.1989 in atti dal 09.01.1997 (n. 4199.1/1989);
- map. 133 – vigneto Classe 1 – are 05 ca. 90 – R.D. €. 13.570 R.A. €. 9.735 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 134

- map. 134 – vigneto classe 1 – are 13 ca. 32 – R.D. €. 30.636 €. 15,82 R.A. €. 21.978 €. 11,35 - scrittura privata del 15.05.1989 in atti dal 09.01.1997 (n. 4199.1/1989);
- map. 134 – vigneto Classe 1 – are 13 ca. 32 – R.D. €. 30.636 R.A. €. 21.978 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 135

- map. 135 – bosco ceduo classe 2 – are 03 ca. 24 – R.D. €. 810 €. 0,42 R.A. €. 227 €. 0,12 - scrittura privata del 15.05.1989 in atti dal 09.01.1997 (n. 4199.1/1989);
- map. 135 – bosco ceduo Classe 2 – are 03 ca. 24– R.D. €. 810 R.A. €. 227 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 136

- map. 136 – semin. classe 2 – are 27 ca. 45 – R.D. €. 50.783 €. 26,23 R.A. €. 38.430 €. 19,85 - scrittura privata del 15.05.1989 in atti dal 09.01.1997 (n. 4199.1/1989);
- map. 136 – semin. Classe 2 – are 27 ca. 45 – R.D. €. 50.783 R.A. €. 38.430 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 137

- map. 137 – vigneto classe 1 – are 06 ca. 69 – R.D. €. 15.387 €. 7,95 R.A. €. 11.039 €. 5,70 – denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 01.12.1991 in atti dal 07.08.1993 (n.3648.2/1992);
- map. 137 – vigneto Classe 1 – are 06 ca. 69 – R.D. €. 15.387 R.A. €. 11.039 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 138

- map. 138 – vigneto classe 1 – are 07 ca. 13 – R.D. €. 16.399 €. 8,47 R.A. €. 11.765 €. 6,08 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 139

- map. 139 – semin. arbor. classe 3 – are 13 ca. 28 – R.D. €. 24.568 €. 12,69 R.A. €. 21.912 €. 11,32 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 140

- map. 140 – semin. arbor. classe 8 – are 04 ca. 96 – R.D. €. 2.232 €. 1,15 R.A. €. 2.480 €. 1,28 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 141

- map. 141 – semin. arbor. classe 9 – are 09 ca. 00 – R.D. €. 3.150 €. 1,63 R.A. €. 3.150 €. 1,63 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 142

- map. 142 – vigneto classe 1 – are 28 ca. 20 – R.D. €. 64.860 €. 33,50 R.A. €. 46.530 €. 24,03 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 183

- map. 183 – vigneto classe 1 – are 14 ca. 06 – R.D. €. 32.338 €. 16,70 R.A. €. 23.199 €. 11,98 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 215

- map. 215 – semin. classe 4 – are 06 ca. 79 – R.D. €. 4.753 €. 2,45 R.A. €. 5.432 €. 2,81- scrittura privata del 15.05.1989 in atti dal 09.01.1997 (n. 4199.1/1989);
- map. 215 – semin. Classe 4 – are 06 ca. 79 – R.D. €. 4.753 R.A. €. 5.432 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 216

- map. 216 – vigneto classe 3 – are 03 ca. 11 – R.D. €. 4.821 €. 2,49 R.A. €. 4.199 €. 2,17 denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 01.12.1991 in atti dal 07.08.1993 (n. 3648.2/1992);
- map. 216 – vigneto Classe 3 – are 03 ca. 11 – R.D. €. 4.821 R.A. €. 4.199 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 217

- map. 217 – semin. classe 4 – are 02 ca. 97 – R.D. €. 2.079 €. 1,07 R.A. €. 2.376 €. 1,23 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

storica del map. 220

- map. 220 – vigneto classe 1 – are 09 ca. 20 – R.D. €. 21.160 €. 10,93 R.A. €. 15.180 €. 7,84 come da scrittura privata del 15.05.1989 in atti dal 09.01.1997 (n. 4199.1/1989);
- map. 220 – vigneto Classe 1 – are 09 ca. 20 – R.D. €. 21.160 R.A. €. 15.180 come da impianto meccanografico del 22.05.1975;

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I lotti oggetto di Esecuzione Immobiliare, come descritte al **punto 1**, sono composti da più terreni siti in due Comuni. Attualmente tali aree risultano, **LIBERE**.

LOTTO A - Caratteristiche della zona: i terreni sono posti in una zona periferica del Comune di Arena Po. **Il mappale 54** è classificata come "Parte tessuto agricolo di salvaguardia - TAS, parte in tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici - TACe, parte in ambito Boscato e vegetazione di carattere ripariale - AB, interno a limite fascia A del PAI"; **Il mappale 147** è classificato come "Tessuto agricolo di salvaguardia - TAS, parte in Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici - TACe, interno a limite fascia A del PAI" l'area è posta in prossimità del fiume Po e nelle zone limitrofe sono presenti altri terreni agricoli ed alcune abitazioni. il traffico sulla provinciale 144 è particolarmente sostenuto. Arena Po è un piccolo Comune della Provincia di Pavia, i principali servizi, quali stazione ferroviaria, linea autobus e strade provinciali, supermercati, scuole e centri commerciali, distano a pochi chilometri e sono facilmente raggiungibili.

LOTTO A -Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Arena Po è sufficientemente collegata con i principali paesi limitrofi. I caselli autostradali più vicini sono quello di Stradella (A7 Genova - Milano) e Voghera (A21 Torino - Brescia).

LOTTO B - Caratteristiche della zona: i terreni sono posti in una zona periferica del Comune di Chignolo Po. I vari mappali sono inseriti in tre zone urbane, alcuni mappali sono stati raggruppati in quanto ricadenti nella medesima zona e più precisamente: Il mappale 183 ricade in "ambiti agricoli di supporto alla rete ecologica regionale DI 1 - livello -E1"; I mappali 125/131/132/135/140/141/215 216/217 ricadono tutti in "ambiti dei boschi (LR 31/2008 a smi) con vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 62/2004, art. 142, C1 lett. G; i mappali **123/130/133/137/138/139/142/220** per la maggior porzione in ambiti agricoli di supporto alla rete ecologica regionale DI 1 - livello -E1" e per la minor porzione in ambiti agricoli di supporto alla rete ecologica regionale DI 1 - livello -E1"; i restanti mappali **134/136** per la maggior porzione in "ambiti di elevato contenuto naturalistico (tav. 3.1 PTCP) e per la minor porzione in "ambiti dei boschi (LR 31/2008 a smi) con vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 62/2004, art. 142, C1 lett. G; il tessuto urbano è costituito in prevalenza da terreni agricoli, strutture industriali e da case indipendenti; il traffico sulla provinciale 32 è particolarmente sostenuto. Chignolo Po è un piccolo Comune della Provincia di Pavia, i principali servizi, quali stazione ferroviaria, linea autobus e strade provinciali, supermercati, scuole e centri commerciali, distano a pochi chilometri e sono facilmente raggiungibili.

LOTTO B -Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Chignolo Po è ben collegata con i principali paesi del Pavese. I caselli autostradali più vicini sono quello di Stradella e Voghera (A21 Torino-Brescia).

4. STATO DI POSSESSO:

LOTTO A -Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28.11.24, i terreni oggetto di pignoramento risultavano **LIBERI (VEDI N.B.)**, pertanto non opponibili all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva, attualmente la cava non è più attiva.

LOTTO B -Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28.11.24, i terreni oggetto di pignoramento risultavano **LIBERI (VEDI N.B.)** e in parte arati, sicuramente dai confinanti con accordi presi, ma privi di contratti registrati, pertanto non opponibili all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

N.B.: Si riporta che tali terreni risulterebbero liberi in quanto dopo varie ricerche presso le varie categorie degli agricoltori e anche presso l'Agenzia delle Entrate, la quale dopo varie ricerche mi riporta che non risultano contratti di affitto ad uso agrario presso questo Ufficio o altri Uffici territoriali a nome dell'esecutato, relativamente agli immobili siti nei Comuni di Arena Po e Chignolo Po. L'Agenzia riporta inoltre che esiste altra locazione non finanziaria di terreno agricolo di cui però non sono stati indicati i dati catastali in quanto registrata anteriormente all'entrata in vigore del D.L. n. 78/2010 art. 19 comma 15, e pertanto anche in questo caso non comparando ne foglio e mappale è impossibile dichiarare quali fossero i terreni e maggiormente quelli oggetto della presente procedura.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI PER ENTRAMBI I LOTTI:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni nel ventennio presso la conservatoria dei RR.II. di ***** per Arena Po e conservatoria dei RR.II. di ***** per Chignolo Po. Tale accertamento è avvenuto il giorno 06.11.2024 con i Repertori aggiornati al 06.11.2024;

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

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Allo scrivente nulla è pervenuto

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

Ispezioni per i terreni in Arena Po

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Nessuna

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Atto Giudiziario trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di ***** in data ***** n. ***** di rep. a fav

contro **OMISSIS** c.f.: con sede in ***** c.f.: ***** per l'intero diritto di piena proprietà sui terreni in Comune di Arena Po oggetto della presente esecuzione;

Ispezioni per i terreni in Chignolo Po

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria iscritta a ***** il ***** ai nn. ***** da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto notarile pubblico a ***** | ***** ai nn. ***** per complessivi €. 525.000,00 un capitale di €. 350.000,00 e interessi €. 175.000,00 al tasso del 3,096%, su tutti i terreni in **Chignolo Po** ed oggetto della presente

***** **SSIS** con sede in ***** c.f.: *****;

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Atto Giudiziario trascritto a ***** il ***** n. ***** in forza di verbale pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di ***** in data

contro **OMISSIS** c.f.: con sede in ***** c.f.: ***** per l'intero diritto di piena proprietà sui terreni in Comune di Chignolo Po oggetto della presente esecuzione;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizie e/o catastali

4.3.1. **Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:**

non risultano pratiche edilizie in essere:

4.3.2. **Accertamento di conformità Catastale:**

la quota 1/1 c.f.: ***** con atto del notaio [REDACTED]
data ***** al n. ***** e trascritto a ***** il ***** ai
nn. ***** da ***** il ***** a ***** (***) c.f.:
***** - ***** nato il ***** a ***** (***) c.f.:
***** - ***** nata il ***** a ***** (***) c.f.:
***** - ***** nata il ***** a ***** (***) c.f.:
***** - ***** nato il ***** a ***** (***) c.f.:
***** - ***** nata il ***** a ***** (***) c.f.:
***** - ***** nato il ***** a ***** (***) c.f.:
***** - ***** nato il ***** a ***** (***) c.f.:
***** - ***** nato il ***** a ***** (***) c.f.:
***** - ***** nato il ***** a ***** (***) c.f.:
***** . Tale vendita comprende tutti terreni oggetto della
presente procedura.

8. PRATICHE EDILIZIE:

- Non è stata reperita nessuna pratica edilizia;

DESCRIZIONE BENI

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

NESSUNA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

8.1. Criteri di stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativa) si fonda, essenzialmente sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'area in esame e quello di altri terreni sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di vendita. In altri termini sono stati pesati differentemente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Tale valutazione tiene conto del **valore commerciale al mq.**, dell'attuale stato di conservazione, della posizione geografica e della tipologia.

8.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia

Conservatoria dei RR.II. di Voghera e Pavia

Ufficio tecnico di Arena Po e Chignolo Po

Osservatori del mercato immobiliare

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

Sebbene catastalmente alcuni terreni sono classificati come Vigneti in realtà non lo sono e pertanto si è considerato un valore medio di €. 3.300,00 alla pertica per quelli insistenti in Arena Po e di €. 2.500,00 per quelli in Chignolo Po.

Arena Po: Mq. 20.358 : 654 = pm. 31,12

Valore €. 3.300,00 : 654 = **€. 5,04** al mq.

Chignolo Po: Mq. 19.334 : 654 = pm. 29,56

Valore €. 2.500,00 : 654 = **€. 3,82** al mq.

Immobile	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	Valore totale
LOTTO A TERRENI	mq. 20.358	€. 5,04	*****	€. 102.604,32
LOTTO B TERRENI	mq. 19.334	€. 3,82	*****	€. 73.855,88

Valore complessivo del LOTTO A: €. 102.604,32 (Euro centoduemilaseicentoquattro/32)

Valore della quota di 1000/1000: €. 102.604,32 (Euro centoduemilaseicentoquattro/32)

Valore complessivo del LOTTO B: €. 73.855,88 (Euro settantatremilaottocentocinquantacinque/88)

Valore della quota di 1000/1000: €. 73.855,88 (Euro settantatremilaottocentocinquantacinque/88)

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima solo LOTTO A per €. 102.604,32

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuali smaltimenti di beni presenti all'interno. **€. 15.390,64**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni

ed adeguamenti: €. 0,00

Decurtazione per lo stato di possesso: €. 0,00

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: €. 0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	nessuna

8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 87.213,68**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima solo LOTTO B per €. 73.855,88

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario e di eventuali smaltimenti di beni presenti all'interno. **€. 11.078,38**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€.	0,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€.	0,00

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	nessuna

8.5. Prezzo base d'asta

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 62.775,50**

CONTEGGIO FINALE LOTTI A + B

€. 102.604,32 + €. 73.855,88= €. 176.460,08

TOTALE: Valore complessivo dei lotti A e B

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 e per rimborso forfettario e di eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno. **€. 26.469,01**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazioni ed adeguamenti:	€.	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€.	0,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€.	0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€.	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€.	nessuna

Prezzo base d'asta dei due lotti

- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura.: non previsto
- ❖ Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente: **€. 149.991,07**

Allegati:

- VEDI LETTERA DI TRASMISSIONE

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.

Gambolò

Il C.T.U