

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -

Esecuzione Forzata

XXX
contro
XXX

N. Gen. Rep. 52/2025

Giudice: Dott. Rocca Francesco
Custode: IVG Pavia

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: ing. Paolo Rossi

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1365

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia

C.F. RSS PLA 64B08 D925E – P.IVA N. 01429410184

Con studio in Garlasco – via Francesco Sampietro 1 - 27026

Telefono e fax: 0382-822268 - Cellulare: 338-3961244

e-mail: paolo@iparos.it

PEC: paolo.rossi14@ingpec.eu

CONCLUSIONI FINALI

Si è individuato il solo lotto A

LOTTO UNICO

A. Terreno edificabile sito in Corteolona e Genzone (PV) via Longobardi snc intestato a:



Trattasi attualmente di terreno edificabile soggetto a Programma Integrato di Intervento.

Facente parte del lotto unico i seguenti beni:

TERRENO							
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	Qualità	CLASSE	SUPERFICIE	RD	RA
7	929	via Longobardi snc	Seminativo irriguo	4	00 47 49	€ 25,75	€ 31,88

Il valore totale del **lotto unico** è pari a € **184.900,00** comprese detrazioni del 15%.

**Beni immobili siti in Corteolona e Genzone (PV) via Longobardi
SNC
Lotto unico**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso completo all'immobile di seguito descritto in data 29-04-2025 e in data 19.03-2026.

Terreno edificabile sito in Corteolona e Genzone (PV) via Longobardi snc intestato a:

Trattasi attualmente di terreno edificabile soggetto a Programma Integrato di Intervento.

TERRENO							
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	Qualità	CLASSE	SUPERFICIE	RD	RA
7	929	via Longobardi snc	Seminativo irriguo	4	00 47 49	€ 25,75	€ 31,88

VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/07/2017 Pratica n. PV0080725 in atti dal 20/07/2017 RETTIFICA GRAFICA TIPO 101406/2011 (P.LLE INVERTITE) (n. 80185.1/2017)

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2016 in atti dal 10/06/2016 LEGGE REGIONALE 45/2015 proveniente dal comune di Corteolona D067; trasferito al comune di Corteolona e Genzone sezione Corteolona M372A. (n. 4/2016)

DA QUANDO L'IMMOBILE ERA CENSITO AL COMUNE DI CORTOLONA D067

FRAZIONAMENTO del 28/02/2011 Pratica n. PV0101406 in atti dal 28/02/2011 presentato il 28/02/2011 (n. 101406.1/2011) col frazionamento sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 7 particella 867;

Foglio 7 particella 919;

e sono stati variati i seguenti immobili:

Foglio 7 particella 927;

Foglio 7 particella 928;

Foglio 7 particella 930

Atto del 19/12/2012 Pubblico ufficiale GAETANI MARGHERITA Sede PAVIA (PV) Repertorio n. 339549 -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13223.1/2012 Reparto PI di PAVIA in atti dal 31/12/2012

Atto del 22/09/2010 Pubblico ufficiale TONALINI PAOLO Sede STRADELLA (PV) Repertorio n. 15916 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 10547.1/2010 Reparto PI di PAVIA in atti dal 27/09/2010

FRAZIONAMENTO del 28/07/2010 Pratica n. PV0151675 in atti dal 28/07/2010 presentato il 27/07/2010 (n. 151675.1/2010) col frazionamento della particella 919 sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 7 particella 874

e sono stati variati i seguenti immobili:

Foglio 7 particella 918

Variazione del 28/07/2010 Pratica n. PV0151675 in atti dal 28/07/2010 presentato il 27/07/2010 (n. 151675.1/2010)

nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 7 particella 875

FRAZIONAMENTO del 11/12/2008 Pratica n. PV0331743 in atti dal 11/12/2008 (n. 331743.1/2008)

nel frazionamento sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 7 particella 135;

Foglio 7 particella 720

e sono stati variati i seguenti immobili:

Foglio:7 particella:873 ;

Foglio:7 particella:875 ;

Foglio:7 particella:876 ;

Foglio:7 particella:877 ;

Foglio:7 particella:878 ;

Foglio:7 particella:879 ;

Foglio:7 particella:880 ;

Foglio:7 particella:881

Coerenze: a nord particella 918, a est via Longobardi e particella 930, a sud particella 930 e particella 873 ad ovest particella 873.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un terreno edificabile soggetto a piano di lottizzazione.

Il terreno si trova nella parte sud del comune di Corteolona e Genzone di fronte al campo sportivo comunale ed è un terreno pianeggiante con accesso diretto a via Longobardi (SP31).

Il terreno è oggetto di Convenzione Programma Integrato di Intervento "Borgo dei Longobardi" repertorio n. 15193 raccolta 6557 a cura Notaio Paolo Tonalini in Stradella (PV) registrato il 03-03-2010 al n. 67 serie IT trascritto in data 04-03-2010 ai nn. 3991/2438, 3992/2439 la cui scadenza, in virtù delle proroghe automatiche previste dalla normativa vigente, è fissata al 25/08/2028.

Caratteristiche zona: zona periferia sud di Corteolona

Caratteristiche zone limitrofe: zona di campagna

Principali collegamenti pubblici (Km): strada provinciale 31, a 5 km da Belgioioso attraverso la SP234, a 16 Km da Castel San Giovanni attraverso la SP 412, a 18 Km da Pavia attraverso la SP234.

Servizi offerti dalla zona: nelle immediate vicinanze non ci sono particolari servizi essendo un comune di poco più di 2500 abitanti.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo del 29-04-2025 il terreno era coltivato da terzi ad erba da sfalcio ma non risultavano contratti di locazione registrati.

Il tutto da verifica presso l'Agenzia delle Entrate e da contatto con la Coldiretti di Corteolona e Genzone di cui si allegano dichiarazione e scambio email.

Successivamente il custode ha effettuato verifiche in data 09-02-2026 rilevando che attualmente il terreno non è condotto da nessuno.

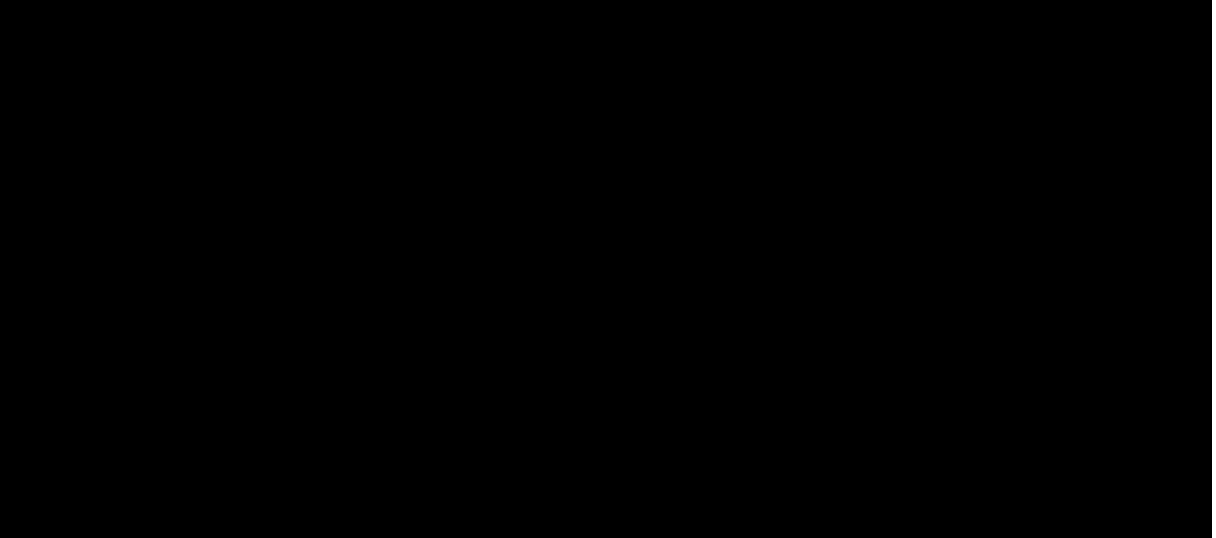
In data 19-03-2026 il sottoscritto CTU ha effettuato nuovo sopralluogo constando che il terreno è attualmente incolto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale: iscritta il 18-01-2018 Registro Particolare 394 Registro Generale 683 -



4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale: iscritta il 16-05-2023 Registro Particolare 1549 Registro Generale 9058 - **Banca Centropadana Credito Cooperativo** con sede in Lodi, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale) e **contro: Xxx S.r.l.** con sede in Xxx derivante da sentenza di condanna, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Lodi, in data 08-08-2018 rep.414/2018

Importo Capitale di € 236.257,80

Importo Ipoteca € 236.257,80

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: trascritto il 25-02-2025 Registro Particolare 2232 Registro Generale 3377 a favore di **Xxx S.R.L.** con sede in Xxx, (domicilio ipotecario eletto: ViXxseb Srl X Xxx S.p.A. C.F. XXXXXXXXX Via Xxx N.xx Xxxx) e

contro: Xxx S.r.l. con sede in Xxx, Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Pavia, in data 21-01-2025 rep.487.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **CONFORME**

Intero lotto:

Il terreno non è edificato

Regolarizzazioni:

NESSUNA

4.3.2. Conformità catastale: **CONFORME**

Intero lotto:

Nulla da segnalare.

Regolarizzazioni:

NESSUNA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile	--
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	--
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	--
Spese per sgombero locali:	--
Spese per sanatoria e nuovo accatastamento	--

Cause in corso: nessuno

Atti ablativi: nessuno

Riferito limitatamente a corpo unico.

Il terreno dovrà essere materializzato mediante contraddittorio in sito con i confinanti al fine di individuare i termini da apporre, e, in caso di mancato accordo con i vicini, con azione di regolamento dei confini e di apposizione dei termini.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xxx S.r.l. con sede in Xxx (XX) via Xxx C.F. XXXXXXXXXX per 1/1

Xxx S.r.l. con sede in Xxx (XX) via Xxx C.F. XXXXXXXXXX per 1//1

Acquista da:

Xxx S.R.L. con sede in Xxx (XX) Xxx 11 C.F. XXXXXXXXXX per 1/1

A seguito di compravendita del 19-12-2012 repertorio n. 339549/8939 a cura Notaio Margherita

Gaetani in Pavia (PV) trascritto in data 31-12-2012 al n. 13223/19551

Riferito al lotto unico.

A MARGINE DI TALE ATTO, RISULTANO I SEGUENTI ANNOTAMENTI:

n. 197 del 19/01/2018 - Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;

n. 1887 del 04/07/2019 – Inefficacia Parziale (Atto giudiziario del 15/04/2019 rep. 1302 emesso dal Tribunale di Pavia).

6.2 Precedenti proprietari:

Xxx S.R.L. con sede in Xxx (XX) via Xxx 11 C.F. XXXXXXXXXX per 1/2

Acquisisce da:

Xxx S.r.l. con sede in Xxx (XX) C.F. XXXXXXXXXX per 1/2

A seguito di divisione del 22-09-2010 repertorio 15916/7118 a cura Notaio Paolo Tonalini in Stradella trascritto il 27-09-2010 al n. 10547

Xxx S.R.L. con sede in Xxx (XX) via Xxx 11 C.F. XXXXXXXXXX per 1/2

Acquisisce da:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx/xx/xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/2

A seguito di compravendita del 25-02-2010 repertorio 15194/6558 a cura Notaio Paolo Tonalini in Stradella trascritto il 04-03-2010 al n. 2441

Xxx S.R.L. con sede in Xxx (XX) via Xxx 11 C.F. XXXXXXXXXX per 1/2

Acquista da:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx/xx/xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/2

A seguito di compravendita del 25-02-2010 repertorio 15194/6558 a cura Notaio Paolo Tonalini in Stradella trascritto il 04-03-2010 al n. 2440

Originariamente di proprietà di:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx/xx/xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

In parte in virtù di ricongiungimento di usufrutto in data 27-07-1995 in morte di Tacconi Maria

In parte in virtù di compravendita del 13-06-1975 repertorio 9866/4628 a cura Notaio Paolo Tonalini trascritto il 02-07-1975 al n. 2848

In parte in virtù di dichiarazione di successione per legge in morte del padre Ricotti Cesare in data 20-10-1973 denuncia n. 9 vol. 262 trascritta il 12-02-1975 al n. 752

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il terreno oggetto della presente esecuzione ed i terreni limitrofi furono oggetto di programma integrato di intervento con P.E. n 2411/2007 presentato da Xxx S.r.l.

E successivo programma integrato di intervento denominato “Il Borgo dei Longobardi” P.E. 2545/2010 presentata da Xxx e Xxx S.r.l.

E successivo piano di lottizzazione denominato “nuovo Borgo dei Longobardi” presentato da Xxx S.r.l. P.E. 2549/2010

Gli estremi della Convenzione Programma Integrato di Intervento “Borgo dei Longobardi” sono: repertorio n. 15193 raccolta 6557 a cura Notaio Paolo Tonalini in Stradella (PV) registrato il 03-03-2010 al n. 67 serie 1T trascritto in data 04-03-2010 ai nn. 3991/2438, 3992/2439

Il tutto però senza realizzazione di alcuna opera edilizia ed il terreno in oggetto ed i terreni confinanti sono tutti attualmente non edificati.

8. NOTE FINALI

8.1 Materializzazione in sito del terreno

Il terreno non è attualmente ben identificato sul posto e pertanto al fine di individuarlo correttamente sarà necessario definirne i confini mediante rilevazione in sito in contraddittorio con i confinanti basandosi sui frazionamenti di seguito elencati.

Il **mappale 873** è di proprietà del Xxx CF XXXXXXXXX

Derivante da Atto del 25/02/2010 Pubblico [REDACTED]

Repertorio n. 15193 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello

Unico n. 2439.1/2010 Reparto PI di PAVIA in atti dal 05/03/2010

A seguito di FRAZIONAMENTO del 11/12/2008 Pratica n. PV0331743 in atti dal 11/12/2008 (n. 331743.1/2008)

Il **mappale 918** è di proprietà di Xxx S.R.L. CF XXXXXXXXXX sede in Xxx (XX)

Derivante da Atto del 22/09/2010 Pubblico [REDACTED]

Repertorio n. 15916 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 10547.2/2010 Reparto PI di PAVIA

in atti dal 27/09/2010

A seguito di FRAZIONAMENTO del 28/07/2010 Pratica n. PV0151675 in atti dal 28/07/2010 presentato il 27/07/2010 (n. 151675.1/2010)

Il **mappale 930** è di proprietà di Xxx S.R.L. CF XXXXXXXXXX sede in Xxx (XX)

Derivante da Atto del 22/09/2010 Pubblico ufficiale TONALINI PAOLO Sede STRADELLA (PV) Repertorio n. 15916 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 10547.1/2010 Reparto PI di PAVIA

in atti dal 27/09/2010

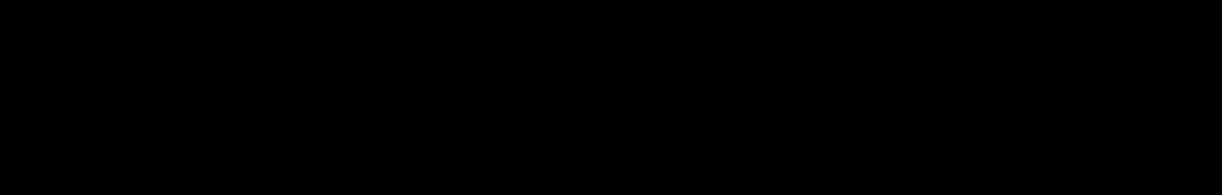
A seguito di FRAZIONAMENTO del 28/02/2011 Pratica n. PV0101406 in atti dal 28/02/2011 presentato il 28/02/2011 (n. 101406.1/2011)
Detta società, già dichiarata fallita dal Tribunale di Pavia, risulta cancellata dal registro imprese

Il **mappale 929** oggetto di causa deriva del seguente frazionamento
FRAZIONAMENTO del 28/02/2011 Pratica n. PV0101406 in atti dal 28/02/2011 presentato il 28/02/2011 (n. 101406.1/2011)

Si stima il lavoro di picchettatura dei confini in caso di accordo con i vicini in € 1.000,00

8.2 Convenzione con il Comune di Corteolona e Genzone per edificare sul terreno

In data 25-02-2010 era stata sottoscritta con il Comune di Corteolona il Piano Integrato di Intervento fra gli allora proprietari del terreno:



Tale convenzione (per atto a rogito [redacted] repertorio n. 15193 raccolta 6557 a cura registrato il 03-03-2010 al n. 67 serie 1T trascritto in data 04-03-2010 ai nn. 3991/2438, 3992/2439) non ha mai visto la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e per poter procedere alla realizzazione di nuove edificazioni sarà necessario redigere nuova convenzione con il Comune di Corteolona e Genzone con gli attuali proprietari dell'area di terreno individuata nel vigente PGT quale Programma Integrato di Intervento n. 2

Si rileva comunque che sono stati monetizzati 3.516 mq di aree per opere di urbanizzazione secondaria versando integralmente l'importo complessivo di € 127.982,40 mediante due assegni di € 63.991,20 in data 15-01-2010 e di € 63.994,20 in data 23-02-2010.

I proprietari dell'area oggetto del Piano Integrato di Intervento n. 2 per i seguenti mappali del foglio 7 del Comune di Corteolona e Genzone sono:

- mappale 873 mq 5.246: Xxx C.F. XXXXXXXXXXXX
- mappale 877 mq 1.490: Xxx Xxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- mappale 878 mq 504: Xxx C.F. XXXXXXXXXXXX
- mappale 879 mq 2.156: Xxx S.R.L. C.F. XXXXXXXXXXXX
- mappale 918 mq 4.111: Xxx S.R.L. C.F. XXXXXXXXXXXX
- mappale 928 mq 27: Xxx S.R.L. C.F. XXXXXXXXXXXX
- mappale 929 mq 4.749: Xxx S.R.L. C.F. XXXXXXXXXXXX
- mappale 930 mq 56: Xxx S.R.L. C.F. XXXXXXXXXXXX

**Beni immobili siti in Corteolona e Genzone (PV) via Longobardi
SNC**

Terreno edificabile sito in Corteolona e Genzone (PV) via Longobardi snc intestato a:

Trattasi attualmente di terreno edificabile soggetto a Programma Integrato di Intervento.

Il terreno è libero e non edificato.

L'immobile è identificato in Catasto NCT: Intestato a **Xxx S.r.l.** con sede in Xxx (XX) via Xxx C.F. XXXXXXXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

Di seguito le descrizioni dei vari edifici comprendenti l'intero lotto

TERRENO							
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	Qualità	CLASSE	SUPERFICIE	RD	RA
7	929	via Longobardi snc	Seminativo irriguo	4	00 47 49	€ 25,75	€ 31,88

Consistenza

Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Terreno	4.749,0	1	4.749,0	--	Incolto alla data del 19-03-26
Totale	4.749,0		4.749,0		

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:
NON NECESSARIA

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si stima il terreno desumendo il valore di mercato a mq in base ai prezzi mediati da valutazioni di mercato sul più probabile prezzo medio considerando inoltre lo stato di crisi attuale del mercato immobiliare.

8.2. Fonti di informazioni

Ufficio catastale Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, prezzi medi dei terreni edificabili della zona.

8.3. Valutazione terreno

8.3.1 Valutazione in base al prezzo stimato di mercato

Immobile	Sup. Comm.	Valore /mq	Valore
Terreno edificabile	4.749,0	€ 60,00	€ 284.940,00
Totale	4.749,0		€ 284.940,00

8.3.2 Valutazione in base al prezzo OMI per edifici

Si calcola il valore del terreno in base alla capacità edificatoria dello stesso e desumendo il valore del terreno applicando la seguente formula:

$$V = S \times If \times Vme \times Ia$$

Dove:

V = valore del terreno (€)

S = superficie terreno (mq)

If = indice fondiario di edificabilità (mq/mq)

Vme = valore di mercato di un edificio (€/mq)

Ia = incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato (%)

Dal PGT del Comune di Corteolona e Genzone si rileva che l'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,9 mc/mq che ipotizzando una altezza media dei piani di m 3,0 porta ad indice fondiario di edificabilità pari a $0,9 : 3 = 0,3$

Dall'analisi dei prezzi medi di mercato OMI si assume che il prezzo per abitazioni civili in ottimo stato è pari ad € 1.000,00

Si assume infine quale incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato il valore del 20%

Pertanto il valore del terreno edificabile può essere valutato come di seguito:

$$V = 4.794,0 \times 0,3 \times 1.000,0 \times 20\% = \text{€ } 287.640,00$$

Facendo la media fra i due valori calcolati si giunge ad un valore di:

$$(\text{€ } 284.940,00 + \text{€ } 287.640,00) : 2 = \text{€ } 286.290,00 \text{ arrotondato a € } 286.000,00$$

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 e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 42.900,00
Riduzione del valore del terreno soggetto a Programma Integrato di Intervento valutato in percentuale del 20%	€ 57.200,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Decurtazione per stato di possesso	nessuna
Detrazione per eventuale sgombero materiali	nessuna
Detrazione per individuazione lotto in base ai frazionamenti	€ 1.000,00
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	€ 101.100,00

8.5. Valutazione dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 184.900,00

(Euro centoottantaquattromilanovecento/00)

Garlasco 19 maggio 2026

Il perito estimatore:
Ing. Paolo Rossi

Allegati:

01. Visura catastale comune Corteolona e Genzone;
02. Visura catastale comune Corteolona;
03. Estratto di mappa;
04. Certificato destinazione urbanistica;
05. Visura OMI;
06. Visure Conservatoria RR.II.;
07. Documentazione fotografica;
08. Atto di provenienza;
09. Dichiarazione Agenzia Entrate di inesistenza contratti d'affitto;
10. Email Coldiretti Corteolona;
11. Documentazione fotografica del 19-03-26
12. Visure proprietari terreni soggetti a PII
13. Convenzione Programma Integrato di Intervento
14. Copia privacy della perizia.