TRIBUNALE DI PAVIA

R.G. 21/2026

Liquidazione Giudiziale
XXXXXXXXXXX

CURATORE:

[redacted]

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE

LOTTO UNICO
Comune di VILLANTERIO (PV),
CASCINA CATTANEA

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

RGL n. 21/2026

"CONCLUSIONI DEFINITIVE"

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Quota di 1/1 di Cascina Agricola denominata "Cascina Cattanea" nel Comune di Villanterio PV composta da compendio di fabbricati e aree agricole.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX in forza di compravendita del 16/03/2006 notaio [redacted] rep. 9008/3195, trascrizione del 17/03/2006 ai n.ri 7278/3885

Stato di possesso

L'area risulta libera. Giuridicamente libero.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.2.1 Iscrizioni:

NESSUNA

3.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare trascritto** in data 11/07/2013 ai n.ri 9984/6925, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 30/04/2013 n. 1751 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del fg A10 mapp. 270 sub. 3.

- Si da atto che con provvedimento del 05/04/2019 il Giudice dell'Esecuzione

RGE 177/2013 ha dichiarato l'estinzione della procedura e ordinato la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** con atto del 25/03/2026 n. 70/2026 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, trascritto il 23/04/2026 ai n.ri 7920/5467 a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI XXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4 - VALORE	
Valore di stima quota 1/1	120.000,00
Decurtazioni: *15% a garanzia, adeguamenti: vedi note*	18.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	**102.000,00**

Beni in VILLANTERIO PV

CASCINA CATTANEA

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

COMPENDIO AGRICOLO CASCINA CATTANEA

QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Cascina Agricola denominata "Cascina Cattanea" nel Comune di Villanterio PV composta da compendio di fabbricati e aree agricole. Procedendo da strada interpoderale sino alla tenuta. L'area del compendio immobiliare si estende fino in prossimità del corso del Fiume Lambro Meridionale. Tra il confine della proprietà e l'alveo del corso d'acqua risulta catastalmente in mappa interposto il mappale 61, intestato a terzi. Si evidenzia tuttavia che, in ragione delle modificazioni intervenute nel tempo nell'assetto idrografico, detto mappale potrebbe oggi risultare parzialmente o totalmente coincidente con l'alveo del fiume. Nella sua consistenza e stato di fatto attuale. Composto da fabbricato di tipo abitativo, magazzino e accessori al mappale 270, e compendio censito in cat. D1 al mappale 269 composto da fabbricati per il ricovero e stabulazione dei suini e accessori.

Il tutto riportato Catasto dei Fabbricati del Comune di Villanterio come segue:

Sez. A - Foglio 10 – mappale 269 – CASCINA CATTANEA n. 1 Piano T – D1 – R.C. 1.954,08

Mappali Terreni Correlati

Foglio 10 – mappale 269 – ENTE URBANO – are 39 ca 00

Sez. A - Foglio 10 – mappale 270 – sub.1 - CASCINA CATTANEA n. 1 Piano T – BCNC

Sez. A - Foglio 10 – mappale 270 – sub.2 - CASCINA CATTANEA n. 1 Piano T – C2 – CL. 1 – 156 MQ – RC 128,91

Sez. A - Foglio 10 – mappale 270 – sub.3 - CASCINA CATTANEA n. 1 Piano T-1 – A3 – CL. 2 – 7 VANI – RC 263,91

Sez. A - Foglio 10 – mappale 270 – sub.4 - CASCINA CATTANEA n. 1 Piano T-1 – A3 – CL. 2 – 6,5 VANI – RC 245,06

Sez. A - Foglio 10 – mappale 270 – sub.5 - CASCINA CATTANEA n. 1 Piano T-1 – A3 – CL. 2 – 6,5 VANI – RC 245,06

Sez. A - Foglio 10 – mappale 270 – sub.6 - CASCINA CATTANEA n. 1 Piano T-1 – A3 – CL. 2 – 5 VANI – RC 188,51

Sez. A - Foglio 10 – mappale 270 – sub.7 - CASCINA CATTANEA n. 1 Piano T-1 – C2 – CL. 1 – 50 MQ – RC 41,32

Mappali Terreni Correlati

Foglio 10 – mappale 270 – ENTE URBANO – are 25 ca 61

*****

Cespiti in Catasto dei terreni:

Foglio 10 – mappale 48 – SEMIN IRRIG – CL. 3 – are 26 ca 10 – RD 21,57 RA 18,20

Foglio 10 – mappale 59 – PASCOLO – CL. U – are 24 ca 95 – RD 5,80 RA 3,22

Foglio 10 – mappale 63 – SEMIN IRR – CL. 3 – are 02 ca 71 – RD 2,24 RA 1,89

Foglio 10 – mappale 64 – SEMIN IRR – CL. 3 – are 04 ca 80 – RD 3,97 RA 3,35

Foglio 10 – mappale 267 – SEMIN IRR – CL. 3 – are 49 ca 80 – RD 41,15 RA 34,72

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE



VISTA SATELLITARE GOOGLE EARTH



Note: Al momento dell'ispezione l'intero compendio versava in avanzato stato di abbandono e degrado manutentivo. La presenza di fitta vegetazione spontanea infestante, sviluppatasi sia nelle aree esterne sia in prossimità dei fabbricati, ha reso particolarmente difficoltoso l'accesso agli immobili e ne ha impedito una completa ed esaustiva ricognizione consentendo di fatto – per ragioni di inaccessibilità e sicurezza- una mera ricognizione.

Lo scrivente ha pertanto potuto effettuare esclusivamente una ricognizione generale dello stato dei luoghi, senza poter accedere o verificare integralmente tutti i fabbricati, le pertinenze e le aree comprese nel compendio. Conseguentemente, la presente descrizione deve intendersi riferita alle sole condizioni oggettivamente rilevabili dall'esterno e alle porzioni concretamente accessibili al momento del sopralluogo.

Si dà inoltre atto che, in considerazione dell'epoca di realizzazione dei manufatti, della destinazione agricolo-zootecnica degli stessi e dell'impossibilità di eseguire verifiche complete e puntuali, non può essere esclusa la presenza, all'interno del compendio, di materiali o manufatti contenenti amianto, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, coperture, lastre, canne fumarie, tubazioni o altri elementi edilizi. L'eventuale presenza, consistenza e stato di conservazione di tali materiali potrà essere accertata esclusivamente mediante specifiche indagini tecniche e campionamenti eseguiti da professionisti qualificati i cui costi e oneri restano a completo carico dell'aggiudicatario.

Si precisa altresì che, in ragione del grave stato di abbandono del compendio, della presenza di vegetazione infestante, della limitata accessibilità ai fabbricati e dell'impossibilità di eseguire verifiche dirette ed esaustive, non è stato possibile accertare l'eventuale presenza, all'interno degli edifici, nelle aree pertinenziali esterne, nei manufatti accessori, in eventuali locali interrati, vasche, serbatoi o nel sottosuolo, di depositi di materiali, rifiuti, sostanze inquinanti, materiali pericolosi, sostanze nocive o comunque di elementi suscettibili di richiedere interventi di bonifica, messa in sicurezza, caratterizzazione ambientale, rimozione

o smaltimento. Lo scrivente non assume pertanto alcuna garanzia in ordine all'assenza di tali materiali o sostanze, la cui eventuale presenza potrà essere accertata esclusivamente mediante specifiche indagini tecniche, ambientali e geologiche non ricomprese nell'incarico affidato.

Si precisa infine che le considerazioni sopra riportate sono formulate sulla base delle risultanze del sopralluogo e delle condizioni di accessibilità riscontrate alla data dell'ispezione, con conseguente riserva in merito a eventuali elementi, manufatti o situazioni non rilevabili a causa dello stato di abbandono del compendio e della limitata possibilità di ispezione diretta.

Si ribadisce che ogni onere e spesa di ricerca, caratterizzazione e indagine, nonché smaltimento e bonifica dovesse rendersi necessaria resta a completo carico dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: quota di **€ 102.000,00**

Coerenze in corpo unico in contorno da estratto di mappa:

Strada Cattanea, Fg 10 mappali 53, 274, 273, 61, 277 e strada.

2. STATO DI POSSESSO

L'area risulta libera. Giuridicamente libero. Si vedano note sulla conformità catastale.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.

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: **Nessuno**

3.1.5. Altre informazioni: **Nessuna**

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

3.2.1 Iscrizioni:

NESSUNA

3.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti:

- **pignoramento immobiliare trascritto** in data 11/07/2013 ai n.ri 9984/6925, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 30/04/2013 n. 1751 di rep. Tribunale di Pavia, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del fg A10 mapp. 270 sub. 3.

- Si da atto che con provvedimento del 05/04/2019 il Giudice dell'Esecuzione RGE 177/2013 ha dichiarato l'estinzione della procedura e ordinato la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** con atto del 25/03/2026 n. 70/2026 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, trascritto il 23/04/2026 ai n.ri 7920/5467 a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI XXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Con riferimento alle pratiche edilizie di cui al punto 7 della presente relazione:

LO SCRIVENTE, PER LE RAGIONE RIPORTATE NEI PARAGRAFICI PRECEDENTI E RELATIVE ALLA LIMITATA POSSIBILITA' DI ACCESSO E ISPEZIONE DEL COMPENDIO NONCHE' DI SICUREZZA: NON E' NELLA POSSIBILITA' DI ACCERTARE LA CONFORMITA'.

PERTANTO OGNI ATTIVITA' E COSTO RELATIVO RESTA A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO. Eventuali difformità dovranno essere regolarizzate a cura e spesa dell'aggiudicatario che sosterrà ogni onere e possibile ridotta fruizione dei beni.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: Si veda punto precedente.

Si rinvia a quanto esposto al precedente paragrafo in ordine all'identificazione catastale del compendio.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita e dalla sovrapposizione meramente indicativa tra la cartografia catastale del Catasto Terreni e le immagini aerofotogrammetriche/satellitari correntemente disponibili, il mappale n. 64 risulta inserito in un contesto territoriale caratterizzato dalla presenza di lavorazioni agricole che appaiono estendersi senza soluzione di continuità anche alle particelle limitrofe appartenenti a terzi, non risultando individuabili, mediante il solo esame documentale e visivo effettuato nell'ambito del presente incarico, elementi materiali idonei a consentire l'esatta identificazione dei confini della proprietà.

Tale riscontro deve ritenersi puramente indicativo e non costituisce accertamento

tecnico in ordine all'effettiva delimitazione della proprietà, alla posizione dei confini, all'eventuale esistenza di sconfinamenti, occupazioni o interferenze con fondi confinanti, né alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali.

Si dà espressamente atto che la presente consulenza non comprende attività di rilievo topografico, riconfinazione, verifica confinaria, misurazione delle superfici reali o altre indagini specialistiche finalizzate all'individuazione e materializzazione dei limiti di proprietà. Tali attività non rientrano nell'oggetto dell'incarico conferito allo scrivente e, pertanto, non sono state eseguite.

Conseguentemente, il sottoscritto non esprime alcun giudizio in merito all'esatta individuazione materiale dei confini della proprietà, alla corrispondenza tra confini catastali, confini giuridici e stato di fatto, né all'eventuale presenza di occupazioni, sconfinamenti, servitù apparenti o non apparenti o altre situazioni interferenti con proprietà di terzi.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione delle opportune verifiche tecnico-topografiche e catastali mediante professionista abilitato e a proprie spese, restando tali attività escluse dalla presente relazione di stima.

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

QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NESSUNA.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL 17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

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.

le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX in forza di compravendita del 16/03/2006 notaio [redacted] rep. 9008/3195, trascrizione del 17/03/2006 ai n.ri 7278/3885 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Urbanistica:

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è azzonato nel vigente P.G.T. in zona agricola. Più specificatamente in zona del "sistema agricolo naturale" totalmente in fascia di rispetto fluviale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ed in "Ambito di consolidamento dei caratteri naturalistici" con minori porzioni in "Aree vallive dei corsi d'acqua"

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

le opere che insistono sull'area sono state edificate in epoca remota e anteriore al 1° settembre 1967, rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. N. 56/80 DEL 07/04/1981 COSTRUZIONE 3 CAPANNONI PER ALLEVAMENTO + 1 CAPANNONE MAGAZZINO
- C.E. N. 55 RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO 20/03/1981
- C.E. N. 21 DEL 14/05/86 COSTRUZIONE CAPANNONE ALLEVAMENTO SUINI
- CONDONO EDILIZIO PROT. 3079 DEL 30/09/1986. CONCESSIONE IN SANATORIA NON RILASCIATA PER CARENZA DOCUMENTALE. Decaduto.
- P.E. N.18 DEL 21/03/1983 PER ADEGUAMENTO TIPOLOGICO
- C.E. N. 73 DEL 30/10/1984 PER ADEGUAMENTO TIPOLOGICO

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- AGIBILITA' APPARTAMENTO P1 19/10/1982
- AGIBILITA' N.2 STALLE 17/06/1986
- AGIBILITA' MAGAZZINO 17/06/1986

8. VALUTAZIONE COMPL ESSIVA 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 Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PAVIA
Comune: VILLANTERIO (L994)
Fascia: Extraurbana
Zona: ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N7) - INTERO TERRITORIO COMUNALE
Codice zona: R1
Destinazione: Produttiva
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione prevalente:

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	245	325	L			

Stampa Legenda

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PAVIA
Comune: VILLANTERIO (L994)
Fascia: Extraurbana
Zona: ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N7) - INTERO TERRITORIO COMUNALE
Codice zona: R1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione prevalente:

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	950	1100	L			
Ville e Villini	NORMALE	770	870	L			

Stampa Legenda

8.3. Valutazione:

Nello stato di fatto e con i limiti descritti, a corpo:

Valore di stima per la quota di 1/1 € 120.000,00

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, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 120.000,00 X 15% **€ 18.000,00**

Nota bene: Il valore di stima è stato determinato assumendo il bene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia circa la conformità ambientale dei luoghi e senza tenere conto di eventuali costi di bonifica, caratterizzazione ambientale, rimozione di rifiuti, materiali contenenti amianto o altre sostanze pericolose, non essendo stato possibile accertarne l'eventuale esistenza nel corso delle operazioni peritali. Tale circostanza è stata considerata quale elemento di rischio a carico del futuro aggiudicatario. Parimenti per la situazione edilizio urbanistica e catastale.

8.5. *PREZZO BASE D'ASTA*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: VALORE ARROTONDATO **€ 102.000,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione per ogni chiarimento.

Vigevano, 01/09/2026 il C.T.U. *geom. Massimiliano Cannilla*