

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Procedura n° 32_2025 R.G.ES.

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Mariaelena CUNATI

Oggetto: Esecuzione Immobiliare

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Geom. Paolo Angelo Civardi
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3069
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 435
Studio in Pavia Viale Venezia n° 2F
Tel. 03821754376 – Mobile 3470464113 – E-mail: paoloangelocivardi@gmail.com

Data udienza 02/10/2025

Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati
C.T.U. Geom. Paolo Angelo Civardi



SOMMARIO PERITALE

1 _ I beni di cui all'atto di pignoramento Pag. 07

Quota di 1/1 – Comune di Ozzero (MI), individuati al Catasto Terreni al foglio 7:

- Particella 82, bosco alto, di mq. 320
- Particella 92, bosco alto, di mq. 130
- Particella 130, bosco alto, di mq. 260
- Particella 135, bosco ceduo, di mq. 1.220
- Particella 143, risaia, di mq. 830
- Particella 144, risaia, di mq. 15.190
- Particella 149, risaia, di mq. 21.050
- Particella 159, risaia, di mq. 53.480
- Particella 160, seminativo irriguo, di mq. 2.240”

2 _ Identificazione dei beni oggetto di vendita Pag. 07

I beni oggetto di vendita si identificano in nove appezzamenti di terreno agricolo ubicati nel Comune di Ozzero (MI) – Località Cascina Trinchera.

3 _ Dati catastali attuali Pag. 08

Sedimi di terreno in Comune di Ozzero (MI) – Località Cascina Trinchera

Catasto Terreni

Foglio 7 particella 82 bosco alto classe 1 mq. 320 R.D. euro 0,83 R.A. euro 0,10

Foglio 7 particella 92 bosco alto classe 1 mq. 130 R.D. euro 0,34 R.A. euro 0,04

Foglio 7 particella 130 bosco alto classe 1 mq. 260 R.D. euro 0,67 R.A. euro 0,08

Foglio 7 particella 135 bosco ceduo classe 1 mq. 1.220 R.D. euro 2,52 R.A. euro 0,38

Foglio 7 particella 143 risaia classe U mq. 830 R.D. euro 8,36 R.A. euro 5,57

Foglio 7 particella 144 risaia classe U mq. 15.190 R.D. euro 140,43 R.A. euro 101,98

Foglio 7 particella 149 risaia classe U mq. 21.050 R.D. euro 194,60 R.A. euro 141,33

Foglio 7 particella 156 risaia classe U mq. 53.480 R.D. euro 487,67 R.A. euro 368,02

Foglio 7 particella 160 seminativo irriguo classe 2 mq. 2.240 R.D. euro 20,82 R.A. euro 17,35

4 _ Descrizione sommaria dei beni Pag. 09

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Ozzero in località Cascina Trinchera e si identificano in nove appezzamenti agricoli dei quali sei terreni sono



attualmente coltivati e tre risultano a verde incolto.

5 _ Stato di possesso

Pag. 09

I beni esegutati risultano intestati, al Catasto Terreni del Comune di Ozzero, in capo al signor [REDACTED] di piena proprietà e giuridicamente liberi alla vendita in quanto, all'atto del sopralluogo, risultavano occupati e coltivati dall'esecutato.

6 _ Provenienza dei beni

Pag. 09

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti [REDACTED] a quota di 1/1 di piena proprietà in forza di

- Certificato di Denunciata Successione registrato ad Abbiategrasso in data 18/05/1999 rep. nn. 64/275/99 in morte di [REDACTED] 04/01/1933 deceduto il 18/11/1998, trascritto a Pavia in data 21/04/2009 ai nn. 8576/5434 di formalità.
- Accettazione tacita di eredità a rogito notaio Scaglioni Gianni di Abbiategrasso in data 07/12/2005 rep. nn. 32470/5113, trascritta a Pavia in data 16/12/2005 ai nn. 31994/15450 di formalità

Si segnala la rinuncia della signora [REDACTED] con Verbale del Tribunale di Abbiategrasso, registrata ad Abbiategrasso in data 22/02/1999 al n. 81 serie IV.

7 _ Precedenti proprietari nel ventennio

Pag. 09

Come si evince al precedente "Punto 6 - Provenienza dei beni" le unità immobiliari in esecuzione sono di proprietà, da oltre il ventennio, [REDACTED]

8 _ Vincoli giuridici

Pag. 10

8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura:

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito notaio Scaglioni Gianni in Abbiategrasso in data 11/04/2002 rep. n. 15793, trascritta a Pavia in data 03/05/2002 ai nn. 8464/6062 di formalità, stipulata a favore del Comune di Ozzero, il [REDACTED] ha dichiarato di vincolare la particella 156 del foglio 7 di Catasto Terreni "con vincolo non aedificandi in relazione alle attrezzature ed infrastrutture produttive di cui alla tavola allegata sotto la lettera "A" alla presente scrittura [,,] a vincolo non aedificandi in relazione alle volumetria residenziale di cui alla sopra citata allegata sotto "A" e saturato l'indice di 300 mc./ha"

8.2.1 Iscrizioni Contro

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] _ Anno 2007

8.2.2 Trascrizioni Contro

Atto di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] _ Anno 2025



8.3.1 Situazione urbanistica

Vedasi tabella

8.3.2 Accertamento conformità catastale

La mappa di Catasto Terreni rappresenta correttamente lo stato dei beni.

9) Altre informazioni per l'acquirente Pag. 14

La località Cascina Trinchera è posta a circa 2,5 km dal centro del comune di Ozzero; ai fondi in esecuzione si accede imboccando la via Soria Vecchia all'altezza del km. 21 della SS 494 Milano-Alessandria, proseguendo fino al termine della stessa all'ingresso della cascina e poi attraversando alcune strade interponderali che obbligatoriamente da quest'ultima si diramano nei campi .

10) Descrizione degli immobili Pag. 15

11) Superfici nette, lorde e commerciali Pag. 15

Particella 82 superficie mq.	320,00
Particella 92 superficie mq.	130,00
Particella 130 superficie mq.	260,00
Particella 135 superficie mq.	1.220,00
Particella 143 superficie mq.	830,00
Particella 144 superficie mq.	15.190,00
Particella 149 superficie mq.	21.050,00
Particella 156 superficie mq.	53.480,00
Particella 160 superficie mq.	2.240,00
Totale	mq. 94.720,00

12) Valutazione dei beni – Criteri di stima, fonti di informazione e considerazioni Pag. 15

13) Valutazione dei beni – Formazione lotti Pag. 16

Primo lotto - Valore della quota di 1/1 degli immobili al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Particelle 82 – 92 – 130 - 149

Euro 87.000,00 – 13.050,00 = **Euro 73.950,00**

Secondo lotto - Valore della quota di 1/1 degli immobili al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Particelle 143 - 144

Euro 64.000,00 – 9.600,00 = **Euro 54.400,00**

Terzo lotto - Valore della quota di 1/1 degli immobili al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese



Particelle 135 – 156 - 160

Euro 227.800,00 – 34.170,00 =

	<u>Euro</u>	193.630,00
Totale	Euro	321.980,00

14) Allegati

Pag. 19



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paolo Angelo Civardi con studio in Pavia Viale Venezia n. 2F iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3069 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 435, è stato nominato, in data 10/03/2025, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto dall'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Mariaelena Cunati, ha prestato il giuramento di rito, accettando l'incarico e prendendo atto del quesito peritale, in data 13/03/2025.

Successivamente il CTU eseguiva tutti gli accertamenti indispensabili al corretto inquadramento del bene oggetto di vertenza acquisendo visure catastali, estratti di mappa, effettuando le ispezioni ipotecarie ed eseguendo le necessarie operazioni peritali (rilievi fotografici) presso i beni immobili oggetto di vertenza posti in Ozzero Località Cascina Trinchera.



BENI IMMOBILI IN OZZERO (MI) _ Località Cascina Trinchera

Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"[...] è intenzione di [REDACTED] azionare il proprio credito assoggettando a pignoramento gli immobili di proprietà di SCEVOLA Giorgio Bruno, terzo datore di ipoteca, nonché socio gerente la [REDACTED] e, pertanto, obbligato in solido ex art. 2268 c.c.;

Ciò premesso, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notificazioni Esecuzioni e Protesti presso il Tribunale di Pavia, a istanza dell'avv. Geniale Caruso procuratore come in atti, visto il titolo esecutivo e l'atto di precetto notificato,

sottopongo a pignoramento

In beni immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1, con tutto quanto ivi sovraeretto e ogni diritto immobiliare sugli stessi, incluse pertinenze ed accessori, dei quali il sunnominato procuratore ha fornito, sottoscrivendola, la seguente descrizione: terreni in Comune di Ozzero (MI), individuati al Catasto Terreni al foglio 7:

- **Particella 82, bosco alto, di mq. 320**
- **Particella 92, bosco alto, di mq. 130**
- **Particella 130, bosco alto, di mq. 260**
- **Particella 135, bosco ceduo, di mq. 1.220**
- **Particella 143, risaia, di mq. 830**
- **Particella 144, risaia, di mq. 15.190**
- **Particella 149, risaia, di mq. 21.050**
- **Particella 159, risaia, di mq. 53.480**
- **Particella 160, seminativo irriguo, di mq. 2.240"**

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita si identificano in nove appezzamenti di terreno agricolo ubicati nel Comune di Ozzero (MI) – Località Cascina Trinchera.



3 – DATI CATASTALI ATTUALI

I beni oggetto di pignoramento sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Ozzero come segue:

Foglio 7 particella 82 bosco alto classe 1 mq. 320 R.D. euro 0,83 R.A. euro 0,10

Foglio 7 particella 92 bosco alto classe 1 mq. 130 R.D. euro 0,34 R.A. euro 0,04

Foglio 7 particella 130 bosco alto classe 1 mq. 260 R.D. euro 0,67 R.A. euro 0,08

Foglio 7 particella 135 bosco ceduo classe 1 mq. 1.220 R.D. euro 2,52 R.A. euro 0,38

Foglio 7 particella 143 risaia classe U mq. 830 R.D. euro 8,36 R.A. euro 5,57

Foglio 7 particella 144 risaia classe U mq. 15.190 R.D. euro 140,43 R.A. euro 101,98

Foglio 7 particella 149 risaia classe U mq. 21.050 R.D. euro 194,60 R.A. euro 141,33

Foglio 7 particella 156 risaia classe U mq. 53.480 R.D. euro 487,67 R.A. euro 368,02

Foglio 7 particella 160 seminativo irriguo classe 2 mq. 2.240 R.D. euro 20,82 R.A. euro 17,35

Intestati

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

Coerenze particella 82 (Partendo da settentrione e seguendo il senso orario)

Unità immobiliari di altra proprietà di cui alle particelle 202 e 83 del fg. 7, la roggia Gambarera e la roggia Marsinino

Coerenze in corpo particelle 92 e 130 (Partendo da settentrione e seguendo il senso orario)

La roggia Gambarera, unità immobiliare di altra proprietà di cui alla particella 93 del fg. 7 e la strada comunale della Guzzafame

Coerenze particella 149 (Partendo da settentrione e seguendo il senso orario)

La strada comunale della Guzzafame, la roggia Marsinino e unità immobiliari di altra proprietà di cui alle particelle 150, 148 e 128 del fg. 7

Coerenze in corpo particelle 143 e 144 (Partendo da settentrione e seguendo il senso orario)

La roggia Gambarera, unità immobiliari di altra proprietà di cui alle particelle 145, 141, 140 e 138 del fg. 7

Coerenze in corpo particelle 135, 156 e 160 (Partendo da settentrione e seguendo il senso



orario)

La roggia Gambarera, unità immobiliari di altra proprietà di cui alle particelle 157 del fg. 7 e 66 del fg. 48 del Comune di Abbiategrasso, la roggia Gambarera.

4 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Ozzero in località Cascina Trinchera e si identificano in nove appezzamenti agricoli dei quali sei terreni sono attualmente coltivati e tre risultano a verde incolto.

5 – STATO DI POSSESSO

I beni eseguiti risultano intestati, al Catasto Terreni del Comune di Ozzero, in capo al signor [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà e **giuridicamente liberi alla vendita** in quanto, all'atto del sopralluogo, risultavano occupati e coltivati dall'esecutato.

6 – PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di

- Certificato di Denunciata Successione registrato ad Abbiategrasso in data 18/05/1999 rep. nn. 64/275/99 in morte di [REDACTED] il 18/11/1998, trascritto a Pavia in data 21/04/2009 ai nn. 8576/5434 di formalità.
- Accettazione tacita di eredità a rogito notaio Scaglioni Gianni di Abbiategrasso in data 07/12/2005 rep. nn. 32470/5113, trascritta a Pavia in data 16/12/2005 ai nn. 31994/15450 di formalità

Si segnala la rinuncia della signora [REDACTED] [REDACTED] avvenuta con Verbale del Tribunale di Abbiategrasso, registrata ad Abbiategrasso in data 22/02/1999 al n. 81 seria IV.

7 – PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO



Come si evince al precedente “Punto 6 - Provenienza dei beni” le unità immobiliari in esecuzione sono di proprietà, da oltre il ventennio, del signor [REDACTED]

8 – VINCOLI GIURIDICI

8.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell’acquirente.

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: **nessuna**

8.1.2 Atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura:

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito notaio Scaglioni Gianni in Abbiategrasso in data 11/04/2002 rep. n. 15793, trascritta a Pavia in data 03/05/2002 ai nn. 8464/6062 di formalità, stipulata a favore del Comune di Ozzero, il signor [REDACTED] ha dichiarato di vincolare la particella 156 del foglio 7 di Catasto Terreni “*con vincolo non aedificandi in relazione alle attrezzature ed infrastrutture produttive di cui alla tavola allegata sotto la lettera “A” alla presente scrittura [,,] a vincolo non aedificandi in relazione alle volumetria residenziale di cui alla sopra citata allegata sotto “A” e saturato l’indice di 300 mc./ha*

8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge: **nessuna**

8.1.4 Servitù: **nessuna**

8.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni contro, interessanti il signor [REDACTED] eseguito per la quota di 1/1

8.2.1 Iscrizioni Contro

8.2.1A *Nota del 17/10/2007 Reg. Part. 6138 Reg. Gen. 24547*

Ipoteca volontaria _ Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto notarile pubblico a firma notaio Tizzoni Loredana

Repertorio n. 18654/4187 del 11/10/2007

Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Omissis



Immobile n. 2
Comune di Ozzero (MI)
Catasto Terreni
Foglio 7 particella 82 di are 3.20 Cascina Trinchera
Immobile n. 3
Comune di Ozzero (MI)
Catasto Terreni
Foglio 7 particella 92 di are 1.30 Cascina Trinchera
Immobili n. 4 – 5 – 6 – 7 - 8
Omissis
Immobile n. 9
Comune di Ozzero (MI)
Catasto Terreni
Foglio 7 particella 160 di are 22.40 Cascina Trinchera
Immobile n. 10
Comune di Ozzero (MI)
Catasto Terreni
Foglio 7 particella 156 di ettari 5.34.80 Cascina Trinchera
Immobile n. 11
Comune di Ozzero (MI)
Catasto Terreni
Foglio 7 particella 130 di are 2.60 Cascina Trinchera
Immobile n. 12
Comune di Ozzero (MI)
Catasto Terreni
Foglio 7 particella 135 di are 12.20 Cascina Trinchera
Immobile n. 13
Comune di Ozzero (MI)
Catasto Terreni
Foglio 7 particella 143 di are 8.30 Cascina Trinchera
Immobile n. 14



Comune di Ozzero (MI)

Catasto Terreni

Foglio 7 particella 144 di ettari 1.51.90 Cascina Trinchera

Immobile n. 15

Comune di Ozzero (MI)

Catasto Terreni

Foglio 7 particella 149 di ettari 2.10.50 Cascina Trinchera

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Propr. per 1/1

Omissis

Annotazione del 03/12/2012 Reg. Part. 2955 Reg. Gen. 17905

Annotazione a iscrizione _ Riduzione di somma

Atto notarile pubblico a firma notaio Tizzoni Loredana

Repertorio n. 21951/6524 del 29/11/2012

8.2.2 Trascrizioni Contro

8.2.1A *Nota del 04/02/2025 Reg. Part. 1184 Reg. Gen. 1903*

Atto esecutivo o cautelare _ Verbale di pignoramento immobili

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia

Repertorio n. 9864 del 13/01/2025

Unità negoziale n. 1

Comune di Ozzero (MI)

Catasto Terreni

Foglio 7 particella 82 di are 3.20

Immobile n. 2

Comune di Ozzero (MI)

Catasto Terreni

Foglio 7 particella 92 di are 1.30

Immobile n. 3



Comune di Ozzero (MI)
Catasto Terreni
Foglio 7 particella 130 di are 2.60
Immobile n. 4
Comune di Ozzero (MI)
Catasto Terreni
Foglio 7 particella 135 di are 12.20
Immobile n. 5
Comune di Ozzero (MI)
Catasto Terreni
Foglio 7 particella 143 di are 8.30
Immobile n. 6
Comune di Ozzero (MI)
Catasto Terreni
Foglio 7 particella 144 di ettari 1.51.90
Immobile n. 7
Comune di Ozzero (MI)
Catasto Terreni
Foglio 7 particella 149 di ettari 2.10.50
Immobile n. 8
Comune di Ozzero (MI)
Catasto Terreni
Foglio 7 particella 156 di ettari 5.34.80
Immobile n. 9
Comune di Ozzero (MI)
Catasto Terreni
Foglio 7 particella 160 di are 22.40

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Propr. per 1/1



8.3 Situazione urbanistica e accertamento conformità catastale

8.3.1 Situazione urbanistica

Dall'esame dello strumento urbanistico (P.G.T.) vigente nel Comune di Ozzero risulta che i sedimi di terreno in esecuzione sono azzonati, secondo il Piano delle Regole, come segue:

PARTICELLE	ZONE SOGGETTE ALLA NORMATIVA DEL PARCO DEL TICINO			FASCE DI RISPETTO E VINCOLO DI INEDIFICABILITA'			
82	Immobili posti entro il Perimetro Parco Naturale della Valle del Ticino (legge Regionale 12/12/2002 n. 31)	Zona C1: Zona di protezione agricolo-forestale a prevalente interesse faunistico (art. 8C1 N.d.A. del P.T.C.)	Zona Z.P.S. - Zone di protezione speciale "Boschi del Ticino" (art. IT2080301 (art. 60 N.d.A. P.d.R. - art. 10 N.T.A. P.T.C. del Parco Naturale)	Immobili entro il limite fascia di rispetto fluviale (150m ex D.Lgs. 42/2004)		In parte, fascia di inedificabilità corsi d'acqua di pregio pari a 10m. ex R.D. 523/1904 e R.R. n° 3/2010	In parte, fascia di inedificabilità di fossi e canali pari a 5mt ex R.R. 3/2010
92							
130						Fascia di inedificabilità corsi d'acqua di pregio pari a 10m. ex R.D. 523/1904 e R.R. n° 3/2010	
149						In parte, fascia di inedificabilità corsi d'acqua di pregio pari a 10m. ex R.D. 523/1904 e R.R. n° 3/2010	In parte, zona di rispetto degli elettrodotti (Terna 132Kv DPA 27m.) e dei gasdotti (art. 55.5.1 N.T.A.)
143						Fascia di inedificabilità corsi d'acqua di pregio pari a 10m. ex R.D. 523/1904 e R.R. n° 3/2010	
144							
135							
156						Zona S.I.C. - Siti di importanza comunitaria "Basso corso e sponde del Ticino" (art. IT2080002 (art. 59 N.d.A. P.d.R. - art. 11 N.T.A. P.T.C. del Parco Naturale)	Immobile in parte entro il limite fascia di rispetto fluviale (150m ex D.Lgs. 42/2004)
160			In parte, zona di rispetto degli elettrodotti (Terna 132Kv DPA 27m.) e dei gasdotti (art. 55.5.1 N.T.A.)				

8.3.2 Accertamento conformità catastale.

La mappa di Catasto Terreni rappresenta correttamente lo stato dei beni.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La località Cascina Trinchera è posta a circa 2,5 km dal centro del comune di Ozzero; ai fondi in esecuzione si accede imboccando la via Soria Vecchia all'altezza del km. 21 della SS 494 Milano-Alessandria, proseguendo fino al termine della stessa all'ingresso della cascina e poi attraversando alcune strade interponderali che obbligatoriamente da

quest'ultima si diramano nei campi .

10 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni interessati dal presente Rapporto di Stima sono posti in Ozzero in località Cascina Trinchera e si identificano in nove appezzamenti agricoli dei quali sei terreni sono attualmente coltivati e tre risultano a verde incolto. Le particelle 82, 92 e 130 sono piccoli appezzamenti di incolto "produttivo" (con presenza di vegetazione spontanea), a forma regolare, limitrofi alla strada di accesso alla Cascina Trinchera e ubicati a ridosso dell'insediamento agricolo della Trinchera. I restanti terreni, coltivati a riso, presentano un'ampiezza media, una forma abbastanza regolare per la coltivazione, una buona ubicazione rispetto alla Cascina Trinchera ed accessi da strade interpoderali senza limitazioni per i mezzi agricoli. Tutte le particelle presentano una giacitura pianeggiante e una abbondante risorsa irrigua.

11 – SUPERFICI COMMERCIALI

La superfici commerciali delle unità esegutate sono ricavate dalla consistenza catastale e sono così quantificate:

Particella 82 superficie mq.	320,00
Particella 92 superficie mq.	130,00
Particella 130 superficie mq.	260,00
Particella 135 superficie mq.	1.220,00
Particella 143 superficie mq.	830,00
Particella 144 superficie mq.	15.190,00
Particella 149 superficie mq.	21.050,00
Particella 156 superficie mq.	53.480,00
Particella 160 superficie mq.	<u>2.240,00</u>
Totale	mq. 94.720,00

12 – VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI DI STIMA, FONTI DI INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che per migliorarne



l'appetibilità di vendita i beni pignorati vadano alienati in **tre lotti distinti**.

Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione

Bollettino Ufficiale Regione Lombardia Serie Ordinaria n. 15 del 14/04/2023 (Valori fondiari medi Città Metropolitana di Milano periodo 29/03/2023 – 29/03/2025), Decreto Regione Lombardia n. 17250 del 06/11/2023 Atto n. 6311 (Valori fondiari medi Provincia di Pavia periodo 26/10/2023 – 25/10/2025), operatori del settore agricolo della zona.

Considerazioni

I dati di pronunciamento della Commissione Provinciale di Milano relativi ai valori fondiari medi per il periodo 2023/2025, relativi alla Regione Agraria n. 7 (di appartenenza del Comune di Ozzero), riportano, per le colture di "Risaia" e "Seminativo irriguo" che più si avvicinano come caratteristiche ai beni in esecuzione, un valore agricolo di euro/mq. 6,50.

I dati di pronunciamento della Commissione Provinciale di Pavia relativi ai valori fondiari medi per il periodo 2023/2025, relativi alla Regione Agraria n. 5 (di appartenenza del Comune di Vigevano), riportano, per la coltura di "Seminativo irriguo" che più si avvicina come caratteristiche ai beni in esecuzione, un valore agricolo di euro/mq. 3,95.

Da un confronto con agronomi e agricoltori che operano nell'area nella quale sono posti i beni eseguiti (Ozzero) è emerso che i prezzi medi applicati nella vendita di terreni agricoli e le caratteristiche tipologiche e di conduzioni degli stessi sono più affini ai comuni limitrofi (vedi Vigevano) della confinante provincia di Pavia.

Analizzati i dati sopra esposti, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, si ritiene congruo utilizzare il valore di 4,00 euro/mq. per la valutazione finale dei beni.

13 – VALUTAZIONE DEI BENI

PRIMO LOTTO



Quota di 1/1 di quattro appezzamenti agricoli ubicati nel Comune di Ozzero (MI) Località Cascina Trinchera.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero (arrotondato)	Valore di diritto	Quota proprietà
Terreni Fg. 7 part. 82 Fg. 7 part. 92 Fg. 7 part. 130 Fg. 7 part. 149	mq. 21.760,00	euro 87.000,00	euro 87.000,00	1/1
Totale		euro 87.000,00	euro 87.000,00	

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	Euro 13.050,00
Oneri e sanzioni pecuniarie amministrative per sanatoria urbanistico_edilizia	nessuna
Spese relative a lavori di rimessa in pristino cantine	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica_edilizia	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna

PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI – QUOTA DI 1/1

Valore della quota di 1/1 degli immobili al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro 87.000,00 – 13.050,00,00 = **Euro 73.950,00,00**
diconsieuro **Settantatremilanovecentocinquanta/00**

SECONDO LOTTO

Quota di 1/1 di due appezzamenti agricoli ubicati nel Comune di Ozzero (MI) Località Cascina Trinchera.



Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero (arrotondato)	Valore di diritto	Quota proprietà
Terreni Fg. 7 part. 143 Fg. 7 part. 144	mq. 16.020,00	euro 64.000,00	euro 64.000,00	1/1
	Totale	euro 64.000,00	euro 64.000,00	

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	Euro 9.600,00
Oneri e sanzioni pecuniarie amministrative per sanatoria urbanistico_edilizia	nessuna
Spese relative a lavori di rimessa in pristino cantine	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica_edilizia	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna

PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI – QUOTA DI 1/1

Valore della quota di 1/1 degli immobili al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro 64.000,00 – 9.600,00,00 = **Euro 54.400,00**
diconsieuro **Cinquantaquattromilaquattrocento/00**

TERZO LOTTO

Quota di 1/1 di tre appezzamenti agricoli ubicati nel Comune di Ozzero (MI) Località Cascina Trinchera.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero (arrotondato)	Valore di diritto	Quota proprietà
Terreni Fg. 7 part. 135 Fg. 7 part. 156 Fg. 7 part. 160	mq. 56.940,00	euro 227.800,00	euro 227.800,00	1/1
	Totale	euro 227.800,00	euro 227.800,00	



Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	Euro 34.170,00
Oneri e sanzioni pecuniarie amministrative per sanatoria urbanistico_edilizia	nessuna
Spese relative a lavori di rimessa in pristino cantine	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna
Spese tecniche di regolazione urbanistica_edilizia	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna

PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI – QUOTA DI 1/1

Valore della quota di 1/1 degli immobili al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese
Euro 227.800,00 – 34.170,00,00 = **Euro 193.630,00,00**
diconsieuro **Centonovantatremilaseicentotrenta/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 24 settembre 2025

L'Ausiliario del Giudice
Geom. Paolo Angelo Civardi



Allegati: Visure per immobile _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Milano

Visure storiche per immobile _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Milano

Estratti di mappa di Catasto Terreni _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Milano



Ispezioni ipotecarie _ Agenzia del Territorio _ Ufficio Provinciale di Pavia _ Servizio
Pubblicità Immobiliare

Documentazione fotografica

Planimetria dei beni

Copia Bollettino Ufficiale Regione Lombardia Serie Ordinaria n. 15 del 14/04/2023
(Valori fondiari medi Città Metropolitana di Milano periodo 29/03/2023 – 29/03/2025)

Copia Decreto Regione Lombardia n. 17250 del 06/11/2023 Atto n. 6311 (Valori
fondiari medi Provincia di Pavia periodo 26/10/2023 – 25/10/2025)

