

TRIBUNALE DI PAVIA

PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO IMMOBILIARE

N° 121/2022 del Registro delle Esecuzioni Immobiliari

Promosso da:

XXXXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXX

Premesso che in data 29.06.2022, comparivo davanti al Giudice Dott. ERMINIO RIZZI e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, mi veniva conferito il seguente incarico:

Esaminati gli atti e la documentazione ipocatastale e compiuto ogni altro opportuno accertamento:

1. Proceda all'identificazione dei beni assoggettati all'esecuzione, indicandone la consistenza, le caratteristiche, i confini e i dati catastali;
2. Specifici quale sia lo stato di fatto e di diritto dei beni pignorati, con riferimento alla provenienza del diritto di proprietà sugli stessi, all'esistenza dei diritti d'usufrutto, uso od abitazione gravanti su tali beni o di contratti di locazione registrati, nonché all'eventuale occupazione da parte di terzi, anche se senza titolo o fondata su titolo non opponibile ai creditori, ad iscrizioni pregiudizievoli, od altri privilegi gravanti sugli stessi, in particolare privilegi agricoli;
3. Precisi, qualora il debitore esecutato sia persona fisica coniugata, se l'acquisto del bene venne fatto in regime di comunione legale dei beni od in regime di separazione;
4. Dica quale sia il valore dei beni stessi al fine di determinare il prezzo base all'asta, specificando i criteri per la stima;
5. Dica se i beni pignorati siano divisibili in lotti ed indicando in tal caso anche il valore dei singoli lotti, ed occorrendo, predisponga il frazionamento necessario per la vendita dei beni in più lotti;
6. Verifichi la conformità degli immobili ai vigenti strumenti urbanistici ed alla normativa edilizia ed in particolare accerti se sugli immobili oggetto d'esecuzione siano state eseguite opere interne tali da modificare le risultanze planimetriche e catastali esistenti a N.C.E.U. o che siano in contrasto con il progetto depositato in Comune e per i terreni acquisisca il certificato di destinazione urbanistica evidenziando eventuali variazioni sopravvenute rispetto alla precedente stima;
7. Predisponga un prospetto riassuntivo dei dati catastali utili per la relazione dell'ordinanza di vendita, previo controllo dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, spiegando le ragioni d'eventuali difformità;
8. Ove riscontri difformità tra lo stato di fatto ed i dati riportati al catasto, provveda alla regolarizzazione dell'accatastamento dei beni;
9. Corredi la relazione con adeguata documentazione fotografica.
10. Depositi copia dell'elaborato su "CD".

Per depositare la relazione peritale scritta, corredata all'opportuna documentazione, il Giudice concedeva 90 giorni.

STIMA PERITALE

Dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, effettuati i rilievi necessari, eseguite la verifiche ipo-catastali ed urbanistiche relativamente agli immobili oggetto della presente procedura, espongo quanto segue:

La stima è stata eseguita secondo parametri tecnici che hanno tenuto conto dello stato attuale degli immobili e dei prezzi medi di mercato (Euro/mq.) accertati in zona per unità edilizie aventi caratteristiche simili del periodo 2019/2021.

I valori di riferimento sono stati applicati alle superfici convenzionali, ricavate dal prodotto delle superfici utili commerciali, per gli indici di riduzione assunti in relazione alle caratteristiche strutturali, di destinazione, di conservazione, di ubicazione e di funzionalità e di accesso.

Descrizione:

Gli immobili in questione si trovano nel Comune di **San Martino Siccomario** (PV), Via Gramsci n. 3, - Piano: terra, nella parte Periferica del territorio Comunale di San Martino Siccomario. Inseriti in un complesso residenziale edificato negli anni settanta in espansione territoriale del medesimo comune e principalmente realizzato costeggiando la strada maestra oggi strada provinciale ex SS35, Via Turati, a grande scorrimento. Il tessuto urbano della zona che vede a poca distanza i comuni di Pavia verso Nord – Est e quelli di Cava Manara verso Sud. Le parti negoziali sono urbanisticamente indicizzate ad uso magazzini aperti e chiusi e porticati, oltre ad un'area cortilizia esclusiva ad uso degli stessi immobili.

1) Fabbricato ad uso Portico Foglio 17 Mappale 797 Subalterno 4

Situato all'interno di un lotto residenziale, sul quale insiste un fabbricato tipo villetta indicizzato al Mappale 797 subalterno 1, dello stesso foglio, di proprietà del sig. [REDACTED] esiste una struttura in muratura ad uso portichetto aperto sui due lati, o accorpandolo all'immobile principale escluso dalla procedura che a tutti gli effetti ne gode la fruizione. Dislocato su di un'area di circa 13,00 mq e debitamente censito catastalmente. Realizzato mediante l'utilizzo di materiali misti, in prevalenza pilastri e travature copertura in legno, copertura finale in coppi di argilla, lattoneria pre verniciata e basamento in calcestruzzo armato con pavimentazione in gress color cotto anticato di buona qualità postata su cemento. Il tutto risulta in buono stato conservativo e di fruizione.

Il tutto corrisponde ai Mappali 797 del foglio 17 subalterno 4 del Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Siccomario (PV) - Sezione

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di SAN MARTINO
SICCOMARIO (PV) come segue:**

Dati identificativi

Comune di SAN MARTINO SICCOMARIO (I014)
(PV)

• Foglio 17 Particella 797 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SAN MARTINO SICCOMARIO (I014)(PV)

Foglio 17 Particella 797 .

Indirizzo

VIA ANTONIO GRAMSCI n. 3 Piano T

Dati di classamento

Rendita: Euro 6,71

Categoria C/7, Classe 2, Consistenza 13 m2

Dati di superficie Totale: 13 m2

Intestazione attuale dell'immobile

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Diritti e oneri reali:

Proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprieta' per 100/100

Derivante da Atto di compravendita del notaio Gallotti Giuseppe del 14 02 1997 ,
repertorio XXXXXXXXXXXXXXXE trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia
servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano il 21 02 1997 al numero XXXXXXX del
registro generale e al numero XXXXXXX del registro particolare.

Quanto sopra dichiarato si evince anche dalle visure allegate.

Confini dell'immobile Abitativo :

- a Nord –; Corte comune .
- ad Est –; mappale 797 sub. 2
- a Sud –;. mappale 797 sub. 2
- ad Ovest – ; Corte comune .

Conformità alla vigente normativa urbanistica:

Gli immobili oggetto di perizia, sono regolari dal punto di vista urbanistico, non si riscontra infatti una differente suddivisione degli spazi e delle sagome rispetto alla scheda approvata N. PV0026616 del 06.03.2013 e dal confronto con la Licenza edilizia Visionata , Pratica VARIAZIONE del 2013 , DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE 10631.1/2013)

Provenienza:

Gli immobili in oggetto, all'epoca censiti al foglio 17 particella 78 subalterno due Graf fatto con la particella 79 subalterno sei e con la particella 80 sono pervenuti a XXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà in separazione dei beni, da XXX XXXXXXXX nata a Bressana (PV) il XXXXXXXX, titolare della piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita del notaio Gallotti Giuseppe del 14 02 1997 , repertorio XXXXXXXX e trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano il 21 02 1997 al numero XXXXXXXX del registro generale e al numero XXXXXXXXXXXX del registro particolare.

Osservazioni:

L'immobile in oggetto, è inserito all'interno di una corte privata ed estranea all'esecuzione in oggetto , la sua collocazione e la sua fruizione risultano pressoché impossibili da parte di terzi, inoltre durante il sopralluogo il Sig. XXXXXXXX , ex marito dell'esecutata e possessore per un mezzo di due parti negoziali cadute nella procedura, ha avanzato l'interesse all'acquisizione del bene in oggetto (foglio 17 mappale 797 subalterno 4 – portico) rilasciando allo scrivente i contatti telefonici per eventuali trattative.

Trascrizioni / Iscrizioni

A tutto il 20.12.2022 , le unità immobiliari di cui alla presente certificazione risultavano di proprietà dei XXX XXXXXXXXXXXXXXXX , e come meglio sotto descritto :

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 27 09 2005 al numero XXXXXXXXXXXX del registro generale e al numero XXXXXXXXXXXX del registro particolare, di euro XXXXXXXX00 Notaio Durante Francesco, del 15 09 2005, repertorio XXXXXXXXXXXX, a favore di San Paolo IMI S p.a. sede Torino codice fiscale 0621 0280019, a fronte di un capitale di euro XXXXXXXX, durata trent'anni, a carico di XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX titolare della piena proprietà .

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione .

San Paolo elegge domicilio ipotecario in Torino, piazza San Carlo numero 156.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 13/5/2022 al numero XXXXXXXXXXXX del registro generale e al numero XXXXXXXXXXXX del registro particolare, Ufficiali giudiziari di Pavia del 04.03. 2022, repertorio XXXXXXXX, a favore di XXXX ,con sede a Conegliano ,codice fiscale 0493 4510266, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, titolare della piena proprietà , grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 17 particella 799 subalterno 6, foglio 17

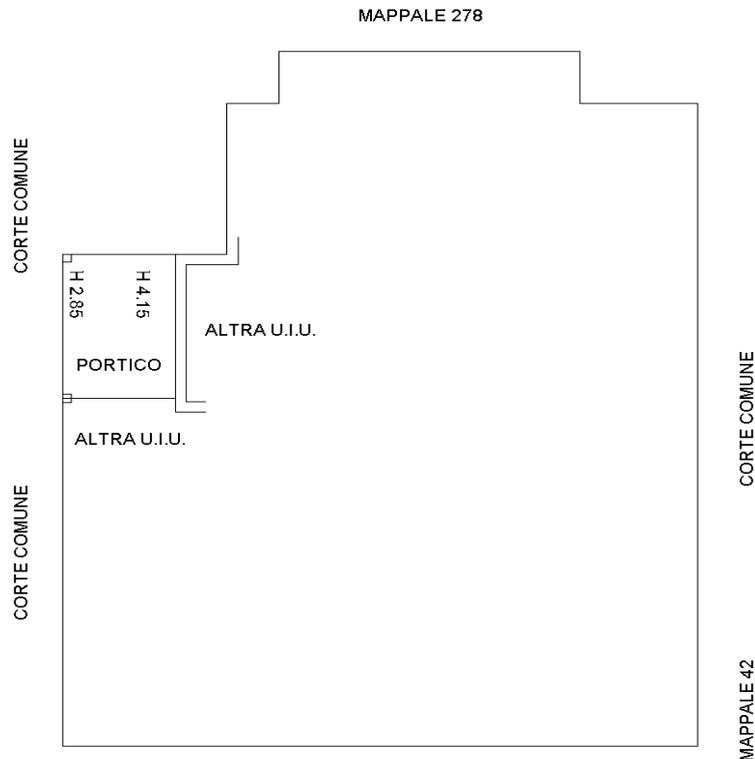
particella 800 e foglio 17 particella 797 subalterno 4, nonché della quota di un mezzo dei beni censiti al foglio 17 particella 1004 e 1008 ,oggetto della presente certificazione.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Tipologia del bene: Fabbricato ad uso Porticato .

Altezza interna utile: P T – 2.20 mt,

Composizione interna: Locale aperto su due lati di mq. 13 uso Portico



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
PORTICO		13.00	NORD.SUD-OVEST	BUONA

Suddivisione in lotti:

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.(vedi Osservazioni)

Valutazione

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, sulla potenzialità commerciale del bene si difficile allocazione e fruizione , ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **100,00** , Per la porzione porticato al pian terreno.

Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Portico**

Mq 13.00 X 80,00 €/mq. Valore €. 1.040,00

Totale Complessivo Valore €. 1.040,00

QUOTA DI POSSESSO ESECUTATO XXXXXXXXXXXXXXX 100/100

Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 884,00 Arrotondati per difetto ad Euro 800,00.

Valore totale arrotondato €. 800,00

2) Fabbricato ad uso Portico Foglio 17 Mappale 799 Subalterno 6 Graffato Mappale 800

Situato all'interno di una corte residenziale privata , sulla quale insistono diversi fabbricati di tipo residenziale insiste un fabbricato ad uso porticato e deposito a due piani fuori terra con accorpato un ulteriore piccolo manufatto ad uso ripostiglio indicizzato al mappale 800 e quindi "graffato" al mappale 799 preso in esame.

Gli immobili in questione si trovano nel Comune di **San Martino Siccomario** (PV), Via Gramsci n. 3, - Piano: terra e primo , , nella parte Periferica del territorio Comunale di San Martino Siccomario. Inseriti in un complesso residenziale edificato negli anni settanta in espansione territoriale del medesimo comune e principalmente realizzato costeggiando la strada maestra oggi strada provinciale ex SS35 , Via Turati, a grande scorrimento. Il tessuto urbano della zona che vede a poca distanza i comuni di Pavia verso Nord – Est e quelli di Cava Manara verso Sud. Le parti negoziali sono urbanisticamente indicizzate ad uso magazzini aperti e chiusi, oltre ad un'area cortilizia esclusiva ad uso degli stessi immobili.

Il manufatto principale è di sagoma regolare ed inserito all'interno di una corte privata dalla quale si può accedere in modo carrabile mediante servitù attiva di passaggio, lo stabile è stato realizzato in muratura di mattoni pieni di argilla e misto blocchetti di cemento, travature tetto in legno sia come orditura principale che secondaria , a completamento della copertura sono stati inseriti dei coppi di argilla unitamente alla lattoneria preposta alla canalizzazione delle acque. Lo stato dei luoghi identifica una situazione di salubrità complessiva sufficiente all'utilizzo degli stessi anche in data odierna, vanno segnalate alcune defezioni riguardanti trasudazioni di umidità in diverse parti delle pareti verticali ed una perdita d'acqua sul solaio dovuta ad una fessurazione del tetto. La disposizione fa sì che si trovino al pian terreno degli spazi ad uso portico aperto su di un lato , e due diversi ambienti ad uso deposito chiusi con una altezza variabile interna di mt.2.55 e 3.25, il porticato invece ha una altezza media di mt. 4.80. Mediante una scala interna al porticato si accede al piano superiore dove si disloca un area adibita a portico con altezza media di 4.40 mt. I solai in latero cemento sono ancora in buone condizioni di esercizio. Il manufatto non è provvisto di attacco esclusivo di elettricità e di acqua.

Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di SAN MARTINO SICCOMARIO (PV) come segue:

Dati identificativi:

Comune di SAN MARTINO SICCOMARIO (I014) (PV)

- Foglio 17 Particella 799 Subalterno 6
- Foglio 17 Particella 800

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SAN MARTINO SICCOMARIO (I014)(PV)

Foglio 17 Particella 799 Foglio 17 Particella 800

Indirizzo: VIA ANTONIO GRAMSCI n. 3 Piano T-1 DIVISIONE del 24/02/2010

Pratica n. PV0036522 in atti dal 24/02/2010 DIVISIONE (n. 3197.1/2010)

Dati di classamento

Rendita: Euro 232,41

Categoria C/2b), Classe U, Consistenza 150 m2 - Dati di superficie Totale: 17

Intestazione attuale dell'immobile

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Diritti e oneri reali:

Proprietà di XXXXXXXXXXXXX)

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprieta' per 100/100

Derivante da Atto di compravendita del notaio Gallotti Giuseppe del 14 02 1997 ,
repertorio XXXXXXXXX e trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia servizio di
pubblicità immobiliare di Vigevano il 21 02 1997 al numero XXXXXXXX del registro
generale e al numero XXXXXXXXX del registro particolare.

Quanto sopra dichiarato si evince anche dalle visure allegate.

Confini dell'immobile Abitativo :

- a Nord –; Mappali 798 e 73 .
- ad Est –; Mappale 42
- a Sud –; mappale 42
- ad Ovest – ; Corte comune .

Conformità alla vigente normativa urbanistica:

Gli immobili oggetto di perizia, sono regolari dal punto di vista urbanistico, non si
riscontra infatti una differente suddivisione degli spazi e delle sagome rispetto alla
scheda approvata 24/02/2010, prot. n. PV0036522 , Negli uffici comunali non sono
state reperite documentazioni edilizie e/o licenze riferite a questi immobili.

Provenienza:

Gli immobili in oggetto, all'epoca censiti al foglio 17 particella 78 subalterno due Graf fatto con la particella 79 subalterno sei e con la particella 80 sono pervenuti a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà in separazione dei beni, da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita del notaio Gallotti Giuseppe del 14 02 1997 , repertorio XXXXXXXX e trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano il 21 02 1997 al numero XXXXXXX del registro generale e al numero XXXXXXXXXXX del registro particolare.

Trascrizioni / Iscrizioni

A tutto il 20.12.2022 , le unità immobiliari di cui alla presente certificazione risultavano di proprietà dei Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX , e come meglio sotto descritto :

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 27 09 2005 al numero XXXXXX del registro generale e al numero 12332 del registro particolare, di euro XXXXXXXXXXX Notaio Durante Francesco, del 15 09 2005, repertorio XXXXXXXXXXX, a favore di San Paolo IMI S p.a. sede Torino codice fiscale 0621 0280019, a fronte di un capitale di euro XXXXXXXX, durata trent'anni, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX titolare della piena proprietà .

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione .

San Paolo elegge domicilio ipotecario in Torino, piazza San Carlo numero 156.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 13/5/2022 al numero XXXXXXXX del registro generale e al numero XXXXXX del registro particolare, Ufficiali giudiziari di Pavia del 04.03. 2022, repertorio XXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXX ,con sede a Conegliano ,codice fiscale 0493 4510266, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della piena proprietà , grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 17 particella 799 subalterno 6, foglio 17 particella 800 e foglio 17 particella 797 subalterno 4, nonché della quota di un mezzo dei beni censiti al foglio 17 particella 1004 e 1008 ,oggetto della presente certificazione.

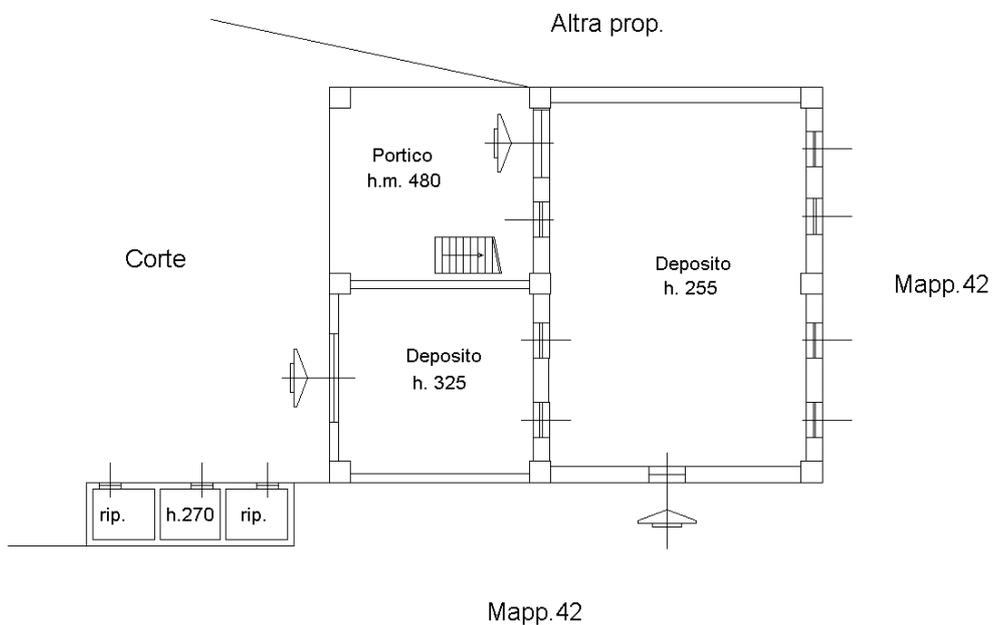
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Tipologia del bene: Fabbricato ad uso Portico e Deposito chiuso .

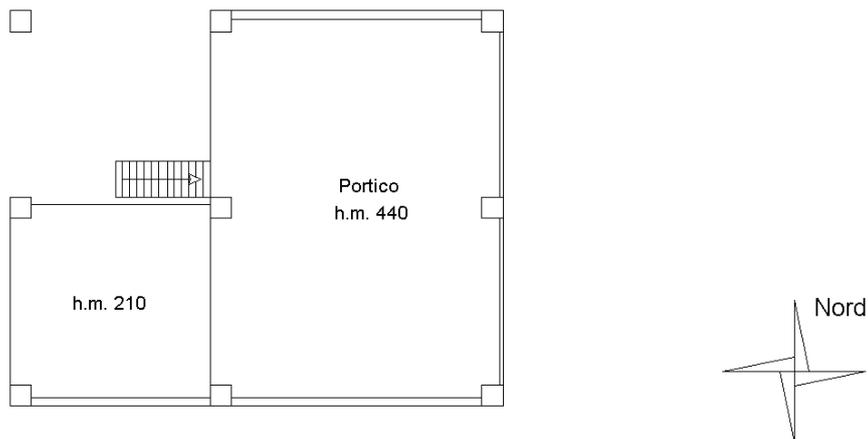
Altezza interna utile variabile : P T – 4.80 – 3.25 – 2.55 mt,

Composizione interna: Locale aperto su due lati di mq. 23 uso Portico , locali ad uso deposito di complessivi mq. 53,00 e portico al piano superiore di circa mq. 68,00.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Suddivisione in lotti:

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

Valutazione

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, sulla potenzialità commerciale del bene si difficile allocazione e fruizione , ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **350,00** ,.

Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Portico - Deposito – Ripostigli**

Mq 150.00 X 350,00 €/mq. Valore €. 52.500,00

Totale Complessivo Valore €. 52.500,00

QUOTA DI POSSESSO ESECUTATO SIGXXXXXXXXXXXXXXXXX 100/100

Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 44.625,00. Arrotondato per difetto ad €. 44.500,00

Valore totale €. 44.500,00

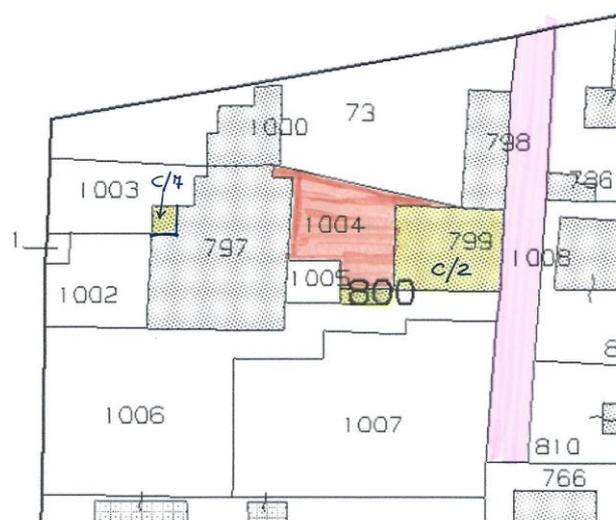
3) Area Cortilizia Bene Comune Non Censibile Foglio 17 Mappale 1004

L'area in questione si trova nel Comune di **San Martino Siccomario** (PV), con accesso dalla Via Torre dei Cani n. snc, - Piano: terra, nella parte Periferica del territorio Comunale di San Martino Siccomario. Inserita all'interno di un complesso residenziale edificato negli anni settanta in espansione territoriale del medesimo comune e principalmente realizzato costeggiando la strada maestra oggi strada provinciale ex SS35, Via Turati, a grande scorrimento. Il tessuto urbano della zona che vede a poca distanza i comuni di Pavia verso Nord – Est e quelli di Cava Manara verso Sud. La parte negoziale è urbanisticamente indicizzata ad uso corte privata e catalogata al Catasto Urbano come Bene Comune Non Censibile senza rendita catastale.

L'area in oggetto risulta raggiungibile dalla Via Torre dei Cani, dove, mediante una servitù attiva di passaggio, si percorre uno spazio di altra proprietà indicizzato catastalmente al foglio 17 Mappale 73. Il bene in forza di atto notarile di compravendita del 1997. Ha servitù attiva di passaggio pedonale e carraia su una striscia di terreno della larghezza di mt. 4.60 che si diparte dalla ex strada per Aliarolo e prosegue in aderenza al fabbricato insistente sul mappale 73 di proprietà ██████████ lungo il lato est dello stesso. Attraversando questa corte si accede al Mappale 1004 mediante l'apertura di un cancello carrabile che cinto la proprietà. Alla suddetta area hanno affaccio i mappali 797, 799, 1005, 73 ed 800.

L'area cortilizia di forma trapezoidale risulta avere una superficie di circa 170 mq. ben tenuta e carrabile poichè sormontata da uno strato compatto di brecciolino (ghiaietto di piccola granulometria).

Schema Planimetrico Esplicativo delle Aree
Cadute in Esecuzione e loro destinazione d'uso.



- BCNC cat. F/1 mq 140.
- CATASTO TERRENI SEMINATIVO mq 296
- URBANO categorie C/4 e C/2

**Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di SAN MARTINO
SICCOMARIO (PV) come segue:**

Dati identificativi:

Comune di SAN MARTINO SICCOMARIO (I014) (PV)
• **Foglio 17 Particella 1004**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di SAN MARTINO SICCOMARIO (I014)(PV)
Foglio 17 Particella 1004
Indirizzo: VIA ANTONIO GRAMSCI n. 3 Piano T
Categoria F/1, Consistenza 170 m2

Pratica n. PV0027183 in atti dal 07/03/2013 STRALCIO DI AREA URBANA DA
BCNC (n. 627.1/2013)

Intestazione attuale dell'immobile

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritti e oneri reali:

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprieta' proprietario ai sensi dell'art.
1117 del c.c. per 1/2

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprieta' proprietario ai sensi dell'art.
1117 del c.c. per 1/2

Derivante da Atto di compravendita del Notaio Gallotti Giuseppe del 14 02 1997 ,
repertorio XXXXXXXXX e trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia servizio di
pubblicità immobiliare di Vigevano il 21 02 1997 al numero XXXXXXXXXdel registro
generale e al numero XXXXXXXXXdel registro particolare.

Quanto sopra dichiarato si evince anche dalle visure allegate.

Confini dell'immobile Area Urbana BCNC :

- a Nord –; Mappale 73 .
- ad Est –; Mappale 799
- a Sud –; mappale 1005 e 800
- ad Ovest – ; Mappale 797 .

Conformità alla vigente normativa urbanistica:

Gli immobili oggetto di perizia, sono regolari dal punto di vista urbanistico, non si riscontra infatti una differente suddivisione degli spazi e delle sagome definite dal frazionamento .

Provenienza:

Le porzioni identificate attualmente dai mappali 1004 e 1008 , sono pervenuti nella loro originaria consistenza XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di un mezzo di piena proprietà in separazione dei beni, in forza del titolo sopra citato e a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di un mezzo di piena proprietà in separazione di beni, da XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXX titolare della quota di un mezzo di piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita Notaio Gallotti Giuseppe del 14/02/1997 , repertorio XXXXXXXXXXX e trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano il 21/02/1997 al numero XXXXXXXXXXX del registro generale e al numero XXXXXXXXXXX del registro particolare. si richiama per quanto possa occorrere anche l'atto di divisione del notaio Roberto Borri Del 05/04/2013 repertorio XXXXXXXXXXX , trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia , servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano , in data 11/04/2013 al numero XXXXXXXXXXX del registro generale e al numero XXXXdel registro particolare.

Trascrizioni / Iscrizioni

A tutto il 20.12.2022 , le unità immobiliari di cui alla presente certificazione risultavano di proprietà dei Sig. XXXXXXXXXXX , e come meglio sotto descritto :

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 27 09 2005 al numero XXXXXXXXXXX del registro generale e al numero 12332 del registro particolare, di euro XXXXXXXXXXX Notaio Durante Francesco, del 15 09 2005, repertorio XXXXXXXX, a favore di San Paolo IMI S p.a. sede Torino codice fiscale 0621 0280019, a fronte di un capitale di euro XXXXXXXXXXX, durata trent'anni, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX titolare della piena proprietà .

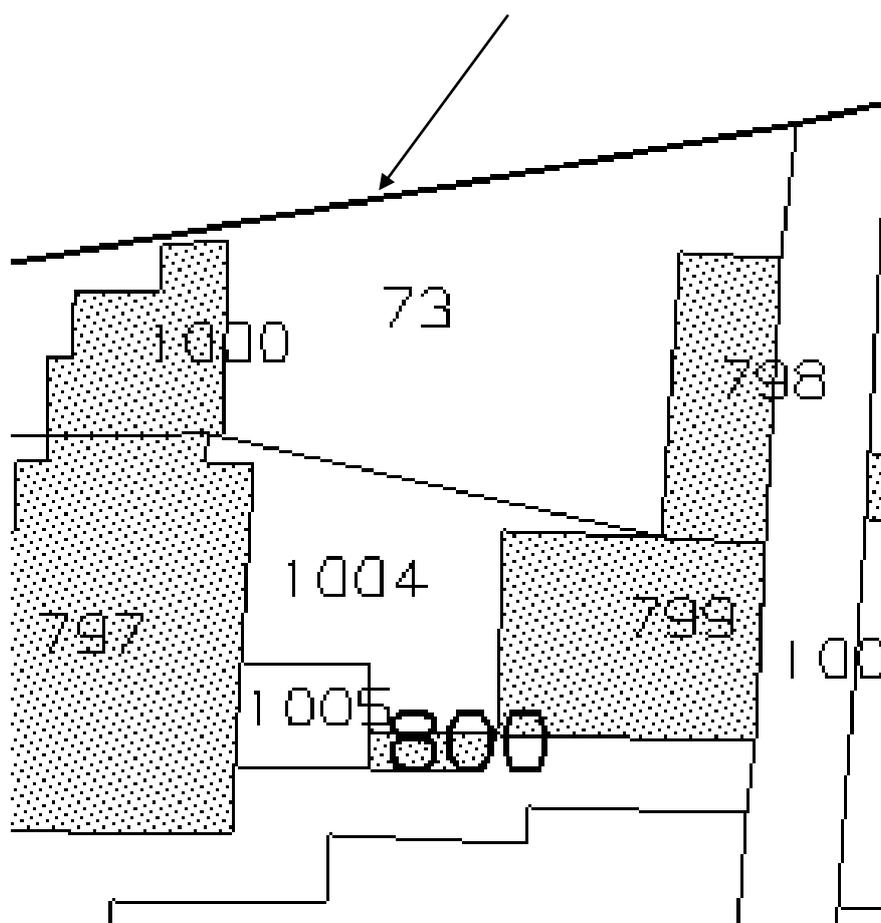
Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione .

San Paolo elegge domicilio ipotecario in Torino, piazza San Carlo numero 156.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 13/5/2022 al numeroXXXX del registro generale e al numero XXXXXX del registro particolare, Ufficiali giudiziari di Pavia del 04.03. 2022, repertorio 1410, a favore di XXXXX ,con sede a Conegliano [REDACTED], a carico di XX il XXXXXXXX, titolare della piena proprietà , grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 17 particella 799 subalterno 6, foglio 17 particella 800 e foglio 17 particella 797 subalterno 4, nonché della quota di un mezzo dei beni censiti al foglio 17 particella 1004 e 1008 ,oggetto della presente certificazione.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Tipologia del bene: AREA URBANA – Bene Comune Non Censibile a servizio dei fabbricati al Mappale 797 .
Area di metri quadri 170,00



Suddivisione in lotti:

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

Valutazione

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, sulla potenzialità commerciale del bene si difficile allocazione e fruizione , ed a stretto servizio del mappale 797 al quale da accesso, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **60,00** ,.

Per tanto riepilogando si ottiene :

- **Area BCNC**

Mq 170.00 X 60,00 €/mq. Valore €. 10.200,00

QUOTA DI POSSESSO ESECUTATO SIG. XXXXXX 50/100

Totale Complessivo Valore €. 5.100,00

Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 4.335,00 Arrotondati per difetto ad Euro 4.300,00.

Valore totale arrotondato €. 4.300,00

4) CATASTO TERRENI –

Area di stralcio stradale Foglio 17 Mappale 1008

L'area in questione si trova nel Comune di **San Martino Siccomario** (PV), con accesso dalla Via Torre dei Cani , trattasi di area dedotta da un frazionamento sotto riportato con la funzione di poter ottenere un accesso ad altre proprietà risultanti dal frazionamento stesso dell'area n.42.

In capo a XXXXXXXXXXXX e proprietaria per un mezzo, e XXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXXXXXX anche esso proprietario per un mezzo, in San Martino Siccomario (PV) , al foglio 17 particella 1008, seminativo classe 1 02 Are 96 centiare , deduzione A14, reddito dominicale 4,51, reddito agrario 2,60.

Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per frazionamento del 06/03/2013 pratica numero PV 0026619 in atti dal 06/03/2013 (numero 26619.1/2013) Che aveva soppresso la particella 42 tale dall'impianto meccanografico del 09/07/1977.

Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di SAN MARTINO SICCOMARIO (PV) come segue:

Dati identificativi:

Comune di SAN MARTINO SICCOMARIO (I014) (PV)
• **Foglio 17 Particella 1008**

Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 4,51 - agrario Euro 2,60
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A14

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1
Superficie: **296 m2**

Intestazione attuale dell'immobile

1. XXX

Diritto di: Proprieta' proprietario ai sensi dell'art.
1117 del c.c. per 1/2

2. XXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprieta' proprietario ai sensi dell'art.
1117 del c.c. per 1/2

Diritti e oneri reali:

1. XXXXX

Diritto di: Proprieta' proprietario ai sensi dell'art.
1117 del c.c. per 1/2

2. XXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprieta' proprietario ai sensi dell'art.
1117 del c.c. per 1/2

Derivante da Atto di compravendita del Notaio Gallotti Giuseppe del 14 02 1997 ,
repertorio XXXXXXXX e trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia servizio di
pubblicità immobiliare di Vigevano il 21 02 1997 al numero XXXXXXXX del registro
generale e al numero XXXXXXXX del registro particolare.

Quanto sopra dichiarato si evince anche dalle visure allegate.

Confini dell'immobile Area Terreno :

- a Nord –; Via Torre dei Cani .
- ad Est –; Mappali 786 – 813 - 810
- a Sud –; Mappale 766
- ad Ovest – ; Mappali 798 – 799 – 1006 - 1007 .

Conformità alla vigente normativa urbanistica:

Gli immobili oggetto di perizia, sono regolari dal punto di vista urbanistico, non si
riscontra infatti una differente suddivisione degli spazi e delle sagome definite dal
frazionamento .

Provenienza:

La porzione identificata attualmente dal mappale 1008 , è pervenuta nella sua originaria
consistenza a XXXXX, nata a XXXXXXXXXXX per la quota di un mezzo di piena
proprietà in separazione dei beni, in forza del titolo sopra citato e a XXXXXXXX, nato a
XXXXXXXXXXXXX, per la quota di un mezzo di piena proprietà in separazione di beni,
da XXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX titolare della
quota di un mezzo di piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di
compravendita Notaio Gallotti Giuseppe del 14/02/1997 , repertorio
XXXXXXXXXXXXX e trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia servizio di
pubblicità immobiliare di Vigevano il 21/02/1997 al numero XXX del registro generale e
al numero XXXXXXXXXXX del registro particolare. si richiama per quanto possa

occorrere anche l'atto di divisione del notaio Roberto Borri Del 05/04/2013 repertorio XXXXXX , trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia , servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano , in data 11/04/2013 al numero 3014 del registro generale e al numero XXXXXXX del registro particolare.

Trascrizioni / Iscrizioni

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 27 09 2005 al numero XXXXXXX del registro generale e al numero XXXXX del registro particolare, di euro XXXXXXXX Notaio Durante Francesco, del 15 09 2005, repertorio XXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXS p.a. sede Torino codice fiscale 0621 0280019, a fronte di un capitale di euro XXXXXXXX, durata trent'anni, a carico di XXXXXXXXXXtitolare della piena proprietà .

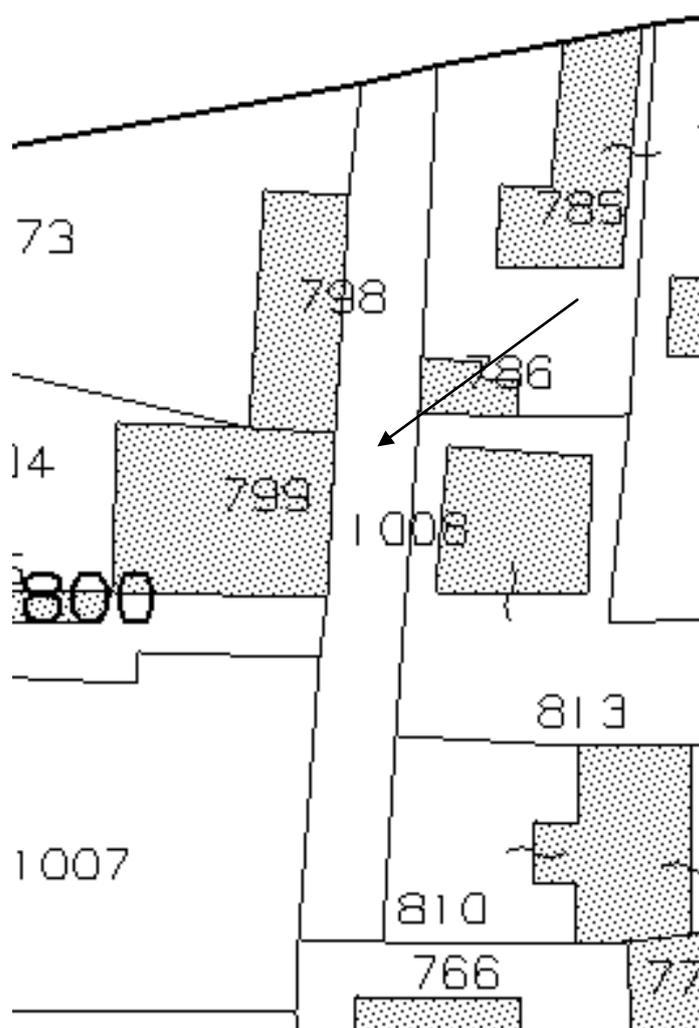
Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione .

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 13/5/2022 al numero XXXXXXX del registro generale e al numero XXXXXX del registro particolare, Ufficiali giudiziari di Pavia del 04.03. 2022, repertorio 1410, a favore di XXX,con sede a Conegliano ,codice fiscale 0493 4510266, a carico di XXXXXXXXXX XXXXX, titolare della piena proprietà , grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 17 particella 799 subalterno 6, foglio 17 particella 800 e foglio 17 particella 797 subalterno 4, nonché della quota di un mezzo dei beni censiti al foglio 17 particella 1004 e 1008 ,oggetto della presente certificazione.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Tipologia del bene: TERRENO – Area frazionata derivante dall'originario Mappale 42.

Area di metri quadri 296,00



Suddivisione in lotti:

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

Valutazione

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, con un criterio di stima analitica basata su di un calcolo algebrico noto a determinare il mero valore fiscale del bene si ottiene :

Reddito Dominicale x 1,25 x 90 = €. 507,37 Per tanto volendo stimare in modo commerciale si ottiene:

- **TERRENO**

Mq 296.00 X 4,00 €/mq. Valore €. 1.184,00

QUOTA DI POSSESSO ESECUTATO SIG. XXXXXXXXXXXX 50/100

Totale Complessivo Valore €. 592,00

Valore totale arrotondato €. 590,00

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Direzione Provinciale di Pavia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AGNELLO ANNA

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: (PV) SAN MARTINO SICCOMARIO Scala originale: 1:2000
15-Dic-2022 15:11:52
Foglio: 17 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metrifotocollo pratica T803815/2022

Ric. # 50000
di ric. n° 35/1 B

COMUNE DI S. MARTINO SICCOMARIO

PROVINCIA DI PAVIA

UT



DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
(ai sensi dell'art.2 comma 60 Legge 23 Dicembre 1996 n°662)

Spazio riservato all'Ufficio del Protocollo generale SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

ATTESTAZIONE DI RICEVIMENTO
COMUNE DI SAN MARTINO SICG.
 Prot. N. 3093
 Ric. il 26 MAR 1997
 del
 Cat. Class. Edizione Fasc. 00000

124

IL TECNICO COMUNALE
 geom. Elisa Brendolise

MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
OPERE EDILIZIE NON SOGGETTE A CONCESSIONE
(ai sensi dell'art.2 comma 60 L. 23 Dicembre 1996 n°662)

Al Sig. SINDACO
del COMUNE di S. Martino Siccomario

[Redacted area]

Cod. Fisc. MLL CLD 59T18 G388I residente in Cava Manara

Via Turati n. 32 Tel.

in qualità di Proprietario

IXI dell'unità immobiliare

- delle unità immobiliari
- dell'intero edificio sita in Via Gramsci n° 23
- del sedime urbano
- al sedime agricolo

piano terra ad uso abitazione

NCT. al Foglio mappale sub

ed identificata catastalmente

NCEU al Foglio 17 mappale 78 sub 1

COMUNICA

ai sensi dell'art.2 comma 60 della Legge 23 Dicembre 1996 n°662:

- che l'immobile oggetto dell'intervento è vincolato ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n.1089;
 29 giugno 1939 n.1497; 8 agosto 1985, n.431; proposta di vincolo L.1497/39;
- che l'immobile oggetto dell'intervento non è vincolato ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n.1089;
 29 giugno 1939 n.1497; 8 agosto 1985, n.431;
- di dare inizio contestualmente alla presente comunicazione, alla esecuzione delle opere relative al suddetto immobile;
- che le opere previste in esecuzione ed illustrate dalla relazione tecnica allegata e asseverata da tecnico abilitato, rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla casistica del citato art.2 comma 60 D.L. 662/96.

DICHIARA

1. di non aver inoltrato domanda di condono ai sensi della legge n.47/1985 relativamente:

- all'unità immobiliare
 alle unità immobiliari
 all'edificio sopra indicato
 al sedime urbano
 al sedime agricolo

2. di aver inoltrato domanda di condono e di assumere per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo ogni responsabilità, a tutti gli effetti di legge, in ordine alla realizzazione delle opere edilizie descritte nell'allegata relazione asseverata nel caso in cui codesta Amministrazione dovesse respingere la domanda di condono (allegata in copia)

presentata in data _____ in atti municipali n. _____

relativamente:

- all'unità immobiliare
 alle unità immobiliari
 all'edificio suddetto

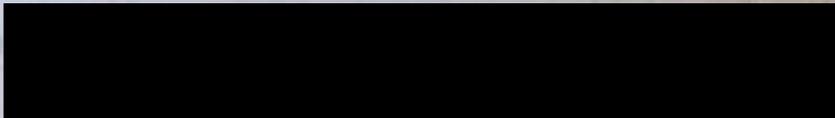
e pertanto si rendesse applicabili le Sanzioni Amministrative di cui al Capo I della legge 28 febbraio 1985, n.47, sopra indicata;

3. di denunciare l'inizio di attività ai sensi dell'art.2 legge 23 dicembre 96 n°662

4. che il tempo necessario per completare i lavori di cui alla presente denuncia di inizio di attività, è pari a 120 giorni **diconsi 4** mesi, dalla data di presentazione della presente al Protocollo Generale.

Segue la relazione prevista dalla disposizione di legge in oggetto, redatta da professionista abilitato alla progettazione che assevera le opere da compiersi ed il rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali, nonché delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.

Data 25/3/97





FOTOGRAFIE IMMOBILE





COMUNE DI SAN MARTINO SICCOMARIO
Provincia di Pavia

Via Roma n. 1 – 27028 San Martino Siccomario
C.F. e P. IVA 00466390184
Tel. 0382/496111 Fax 0382/498507
<http://www.sanmartinosiccomario.gov.it> E-mail:
info@comune.sanmartino.pv.it



Prot. n. 152

Li, 20/01/2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Responsabile del Servizio II Gestione del Territorio

- VISTA** la richiesta presentata da Geom. Massimiliano Calvi il 17.01.2023 prot 696 residente in ALZANO SCRIVIA, via Circonvallazione 8 per ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica per l'area censita catastalmente al Fg. 17 particella 1008 ubicata in San Martino Siccomario (PV);
- Visti** gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di San Martino Siccomario (PV);
- Visto** l'art. 30 del T.U. 380/2001;

CERTIFICA

che i terreni allibrati in mappa catastale, così come indicati nella mappa presentata dal soggetto richiedente il certificato, e sotto specificati alla data odierna, hanno la seguente destinazione urbanistica:

P.G.T. Piano di Governo del Territorio vigente:

Fg.	Particella	Sub	Ha	a	ca	Destinazione Urbanistica
17	1008		00	02	14	Viabilità – (Articolo 11 Infrastrutture) PDS

Atti del P.G.T. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 16.07.2020
Pubblicato sul B.U.R.L. serie n. 5 – del 03.02.2021 (Serie Avvisi e Concorsi)

l'istr. tecnico, Arch. Davide Canevari:

**Il Responsabile del Servizio II
Gestione del Territorio**
(Ing. Davide Zoccarato)

Documentazione fotografica

Il sottoscritto allega documentazione fotografica composta da n° 21 fotografie.

Copia elaborato su Piattaforma Elettronica

Il sottoscritto allega copia della presente su cd, in formato WORD.

Il C.T.U. ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito postogli, con la presente inoltra anche tutta la documentazione avuta in sede di conferimento incarico, ed allega copia delle visure catastali e comunali delle quali è venuto in possesso.

Casei Gerola, li **13.01.2022**

Il C.T.U.

GEOM. Massimiliano CALVI