

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Francesco Rocca**

**RELAZIONE ESTIMATIVA**

**Lotto 5**

Ausiliario del Giudice **Geom. Fabrizio Montini**

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445

Studio in Pavia Via Paolo Gorini n° 10

Tel./Fax 0382/26088 - 3356305296 – E- mail [topografo@libero.it](mailto:topografo@libero.it)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

  
Geom. FABRIZIO MONTINI  
Iscritt. ALBO n° 3383  
Eseg. Fisc. 0015/002 TIR20 6388V  
Part. IVA 01912480184

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

## Ufficio esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Montini con studio in Pavia via Paolo Gorini n° 10, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445, in data 04-05-2023 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Francesco Rocca** quale Ausiliario per la stima del compendio immobiliare pignorato di cui alla procedura esecutiva epigrafata ed ha regolarmente prestato il giuramento di rito.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Preliminarmente lo scrivente Ausiliario

ha effettuato il riscontro della documentazione in atti e precisamente

- art. 567 secondo comma c.p.c. con quella prodotta in atti ed ha accertato che è completa e che il creditore procedente ha depositato i seguenti documenti:
- Certificato notarile
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare
- l'istanza di vendita

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della trascrizione di quest'ultimo risulta che viene interessata la quota intera di piena proprietà dell'esecutato sull'immobile ubicati in Comune di Siziano meglio identificato al Catasto Terreni

- Foglio 1 part. 138 qualità seminativo irriguo classe 1 sup. 25 are 13 ca rd. €37,51 ra. €20,77

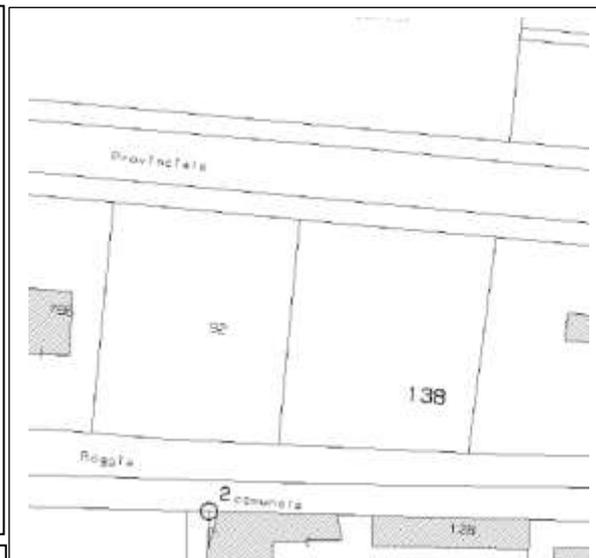
### CONCLUSIONI DEFINITIVE

Il più probabile valore di mercato di detta particella è di € **267.000,00 (duecento sessanta sette mila euro)** quale risultato dalla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Siziano, si precisa che non è noto allo scrivente se detta area sia oggetto di eventuali interventi di bonifica se nel caso si rimane a disposizione nel caso in cui l'Ill.mo Giudice reputi la necessità di tale verifica.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE CON LA QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI SIZIANO FG. 1 PART. 138**



**INDIVIDUAZIONE DEL BENE  
OGGETTO DELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA  
IMMOBILIARE R.G. 57/2023**

**STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI  
CATASTO TERRENI FOGLIO 1 IN COMUNE  
DI SIZIANO**



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

---

## **Lotto di terreno**

Quota intera di piena proprietà dell'esecutato del lotto di terreno ubicato in Comune di Siziano meglio identificata al C.T. come segue:

Comune: Siziano

Foglio: 1

Particella: 138

Qualità colturale: seminativo irriguo

Classe:1

Superficie: 25 are 13 ca

Reddito domenicale: €. 37,51

Reddito agrario: €. 20,77

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Pavia detto lotto di terreno risulta intestata all'esecutato.

Coerenze in forza della cartografia di C.T.

**Nord:** Particella 63

**Est:** Particella 139

**Sud:** Roggia Speziana

**Ovest:** Particella 92

L'accesso avviene dapprima dalla strada provinciale 40 direzione Melegnano, di transita sulla particella 63 (intestata Amministrazione Provinciale di Milano) e si accede al predetto lotto di terreno.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che trattasi di terreno parzialmente incolto, prato

## **Millesimi di Parti Comuni.**

Nessuno

---

## **Formazione di uno o più lotti.**

Data la situazione oggettiva del lotto di terreno sottoposto ad esecuzione, è giustificato porlo in vendita in un unico lotto.

## **DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI**

U.i. ubicate in Comune di Siziano

Caratteristiche della zona: periferica

- A circa 1km. vi è il municipio, ufficio tecnico, parcheggio
- Zona con alta visibilità commerciale e industriale ben collegata con infrastrutture a circa 8,5 km vi è l'autostrada A1.

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## STATO DI POSSESSO

Trattasi di lotto di terreno di facile accesso .

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Dalle ispezioni ipotecarie nulla è stato rilevato**

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Dall'accesso presso la cancelleria del Tribunale di Pavia non sono state rilasciate informazioni**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuna**

### Vincoli ed oneri giuridici.

**Iscrizioni: nessuna**

**Pignoramento:**

**ATTO GIUDIZIARIO** trascritto il \_\_\_\_\_ , presentazione n° \_\_\_\_\_ , registro generale n° \_\_\_\_\_ , registro particolare n° \_\_\_\_\_ , emesso da UFF.GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA il \_\_\_\_\_ repertorio n° \_\_\_\_\_ “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, richiedente

ove sono interessati vari beni immobili e fra questi il presente lotto di terreno.

### Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

Lo scrivente ha effettuato l'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Siziano e gli è stato fornito copia parziale del P.G.T. variante n.3/2019 ed in particolare stralcio della Tavola 27 “Carta dei servizi” parte costituente Piano dei Servizi, Tavola 17 “Carta delle previsioni di piano Intero Comune Approvazione” da cui si evince che la presente particella è parte costituente della scheda ambito “ATC-PL2” di seguito si riproduce:



COMUNE DI  
**SIZIANO**  
PROVINCIA DI PAVIA

**PGT**

Piano di Governo del Territorio  
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

**VARIANTE n.03/2019**

Avviata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 22 febbraio 2018

**17**

**DdP**

Documento di Piano

**Tavola**

**Carta delle previsioni di piano**

**INTERO COMUNE**

**APPROVAZIONE**

scala 1:5000

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....

SINDACO  
Donatella Pizzi

PROGETTISTI  
dott. arch. Mario Mossolani  
dott. ing. Marcello Mossolani

SEGRETARIO  
dott. Rodolfo Esposito

RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA  
geom. Massimo Mauro Bertoni

COLLABORATORE  
geom. Mauro Scano



**STUDIO MOSSOLANI**  
urbanistica architettura ingegneria

via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 82423 - www.studiomossolani.it

### 6.2.2 SCHEDA AMBITO: ATC-PL 2

#### 1 Località ed identificazione:

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 40 Melegnano-Binasco, a nord del capoluogo, accanto ad un distributore di carburante.

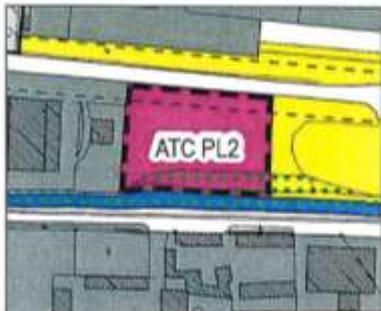


Figura 34. ATC-PL 2. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 35. ATC-PL 2. Foto aerea

#### 2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è attualmente destinata a prato.

Il valore agricolo del suolo è BASSO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

#### 3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la lottizzazione del comparto a destinazione commerciale.

Le sponde della roggia Spezzana, su cui l'ambito si attesta, sono caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea.

È prescritta la salvaguardia e valorizzazione di tutti gli elementi naturalistici presenti (alberi e cespugli).

### 4 Indice di utilizzazione e SLP

Gli indici e i parametri urbanistici sono descritti nella seguente tabella.

Piano attuativo	Frazione	Indirizzo	Area di intervento		Indice di utilizzazione territoriale Ut			Superficie lorda di pavimento SLP		
			SL_tot	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minima	aggiuntiva (*)	totale	
				m <sup>2</sup>	U_min	U_agg 20%	U_tot	SLP_min	SLP_agg 20%	SLP_tot
			m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
<b>ATC-PL 2</b>	Siziano	SP n. 40	4,798	0,50	0,10	0,60	2,399	480	2,879	

(\*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia commerciale convenzionata

È previsto un indice aggiuntivo (pari al 20% dell'indice iniziale) per edilizia bioclimatica ed edilizia commerciale convenzionata (LR 12/2005, articolo 11, comma 5).

### 5 Esercizi commerciali consentiti

Gli esercizi commerciali consentiti sono declinati all'Articolo 14 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, al quale si rimanda.

### 6 Cessioni e monetizzazioni

I lottizzanti sono tenuti a reperire, all'interno dell'ambito, adeguati spazi per parcheggi pubblici. È fissata una superficie minima di aree a parcheggio pari al 50% della SLP commerciale prevista, senza possibilità di monetizzazione.

Piano attuativo	Servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	SLP_tot	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP
<b>ATC-PL 2</b>	2,879	0%	0,00	50%	1,439	50%	1,439	100%	2,879	50%	1,439

### 7 Indicazioni del PTCP

L'ambito è attestato sulla roggia Speziana (Tavole 3.1, 3.2, 3.3 del PTCP).

Si ricorda che:

- Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, articolo 115, comma 1, è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua.
- Ai sensi del RD 523/1904, articolo 96, lettera f), è vietata l'edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini.

### 8 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 2 di fattibilità geologica.

**Classe 2: "Fattibilità con modeste limitazioni".** Le limitazioni sono attribuite alle scadenti caratteristiche geotecniche dei primi strati del sottosuolo. Queste limitazioni sono aggravate dalla presenza di locali falde sospese. La realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio, che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Alberto Pagano.

### **9 Indicazioni del SIBA**

La parte meridionale dell'ambito è interessata dalla presenza di un bosco, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. g).

Gli interventi in detta area sono subordinati al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale.

### **10 Viabilità provinciale**

L'ambito è attestato sulla Strada Provinciale n. 40 Melegnano-Binasco.

Secondo la classificazione del Codice della Strada, la SP n. 40 è una strada di tipo C ("strada extraurbana secondaria"); vige pertanto il divieto di edificazione fino alla distanza di 30 metri dal limite esterno della carreggiata, ridotta a 10 metri poiché l'ambito è inserito nel tessuto consolidato.

Le fasce di rispetto stradale sono rappresentate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano".

### **11 Mitigazione dell'impatto acustico**

Ai sensi del DPR 142/2004, articolo 8, comma 1, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico dovuto al traffico veicolare esistente e previsto.

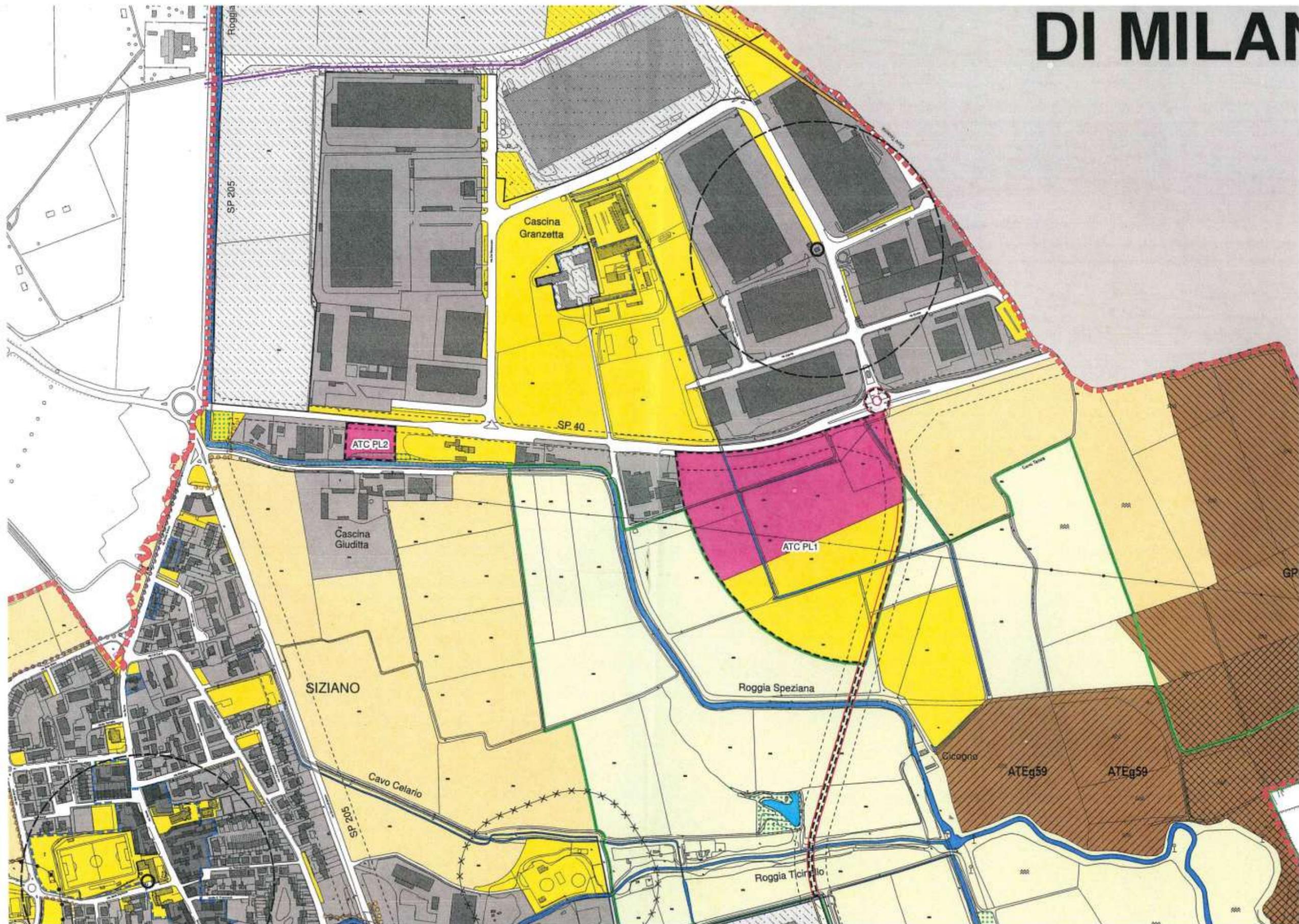
### **12 Tipologie commerciali e altezza consentite**

Sono ammesse tutte le tipologie commerciali indicate al Paragrafo 3.2. L'altezza massima degli edifici consentita è di 10,00 metri.

### **13 Prescrizioni di tutela e valorizzazione ambientale**

Si prescrive una fascia di inedificabilità (qualsiasi tipo di artificializzazione) di larghezza pari a 20 m misurati dalla sponda della roggia Speziana, all'interno della quale, oltre a mantenere la vegetazione esistente anche oltre i 10 m di rispetto del reticolo, è posta a carico dei lottizzanti la realizzazione di neunità ecosistemiche retroripariali, con prestazioni di fascia tampone e naturalistiche.

DI MILAN



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.**

Dall'analisi della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Siziano si riscontra che la particella 138 circa 1485 è parte costituente della scheda ambito "ATC-PL2" assieme alla particella 92 e circa 800 mq. della particella 63.

Si ricorda che la scheda ambito "ATC-PL2" non è altro che "AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE"

Pertanto in forza dalla tabella parte integrante della scheda ambito "ATC-PL2" (Vedi fascicolo 16 Piano delle regole - esercizi commerciali alimentare e non alimentare) riprodotta nelle pagine precedenti indicativamente e proporzionalmente alla superficie della particella 138 compresa nella predetta scheda ambito è stato ricalcolato indicativamente la potenzialità di superficie lorda di pavimento in circa 890 mq. A fronte di quanto sopra si consiglia di incaricare un professionista che effettui la materializzazione sia dei confini che i limiti della destinazione urbanistica visto che porzione della particella 138 ha anche una destinazione "Distributori di carburante e autolavaggi" .

Lo scrivente precisa che non è noto se detta area sia oggetto di interventi di bonifica e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice se nel caso in cui decidesse di far effettuare le opportune indagini.

## **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.**

### **Attuali proprietari.**

**Trascrizione:** "COMPRAVENDITA" stipulata dal Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
repertorio n° \_\_\_\_\_ raccolta n° \_\_\_\_\_ , trascritta a Milano in data \_\_\_\_\_ pres. n. \_\_\_\_\_ registro generale  
n. \_\_\_\_\_ , registro particolare n. \_\_\_\_\_ ove il sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ che acquistava la quota di piena proprietà della particella 138 del foglio 1 di C.T. del Comune di Siziano.

### **Precedenti proprietari.**

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

nato a

che accettava la quota di piena proprietà della particella 138 del foglio 1 di C.T. del Comune di Siziano.

## PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

### Pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico

- nessuna

### Particella 138

- 24-09-1981 Tipo FRAZIONAMENTO del 24/09/1981 in atti dal 15/01/1988 mediante il quale veniva frazionata la particella 92 generando sia la particella derivata 92 che le particelle 138 e 139

## VALUTAZIONE

### **Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato della u.i.**

Preso atto dalla documentazione fornita dal Comune di Siziano ove è stato accertato che la particella 138 è stata inserita in una scheda ambito definita come "ATC-PL2" e pertanto dovrà essere soggetto ad un piano di lottizzazione, compartecipante con il proprietario della particella 92 e dovrà essere regolarizzato/concordato per quanto riguarda la porzione della particella 63, anch'essa all'interno del predetto schema ambito, poiché dall'accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Pavia servizio Territorio risulta intestata

A seguito delle analisi e indagini di mercato mediante l'interrogazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dai parametri urbanistici, i vincoli indicati nella tabella parte integrante della Tavola 17 DdP Documento di Piano, la destinazione di quanto si possa realizzare, la superficie lorda di pavimento (Slp), indicativamente rideterminata descritta nelle pagine precedenti, tenuto in i costi di realizzazione del fabbricato, il più probabile valore di mercato di detta particella è di **€ 267.000,00 (duecento sessanta sette mila euro)**.

Pavia 07/02/2024

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI  
180712 ALBO 12/8893  
B04, Piac. 15/11/2012 FIR21 G388V  
PUB. UN. DTG 12/18/134