

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 125/2025

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Mariaelena Cunati**

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

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini

Geom. FABRIZIO MONTINI
ISCRITTO ALBO n° 3383
Esp. Fisc. 0045/002 TR20 G388V
Pubb. Inv. 01512/188184

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 e all'albo nazionale al n° 5, in data 03-06-2025 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Mariaelena Cunati** 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

1) 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 ipotecario ventennio
 - nota di trascrizione del pignoramento immobiliare ma è stata scansionata solo la seconda pagina
 - estratto di mappa di catasto terreni
 - visure di catasto terreni

2) Nel fascicolo telematico è presente l'istanza di vendita

3) I beni sottoposti a pignoramento sono di proprietà dell'esecutato.

CONCLUSIONI DEFINITIVE

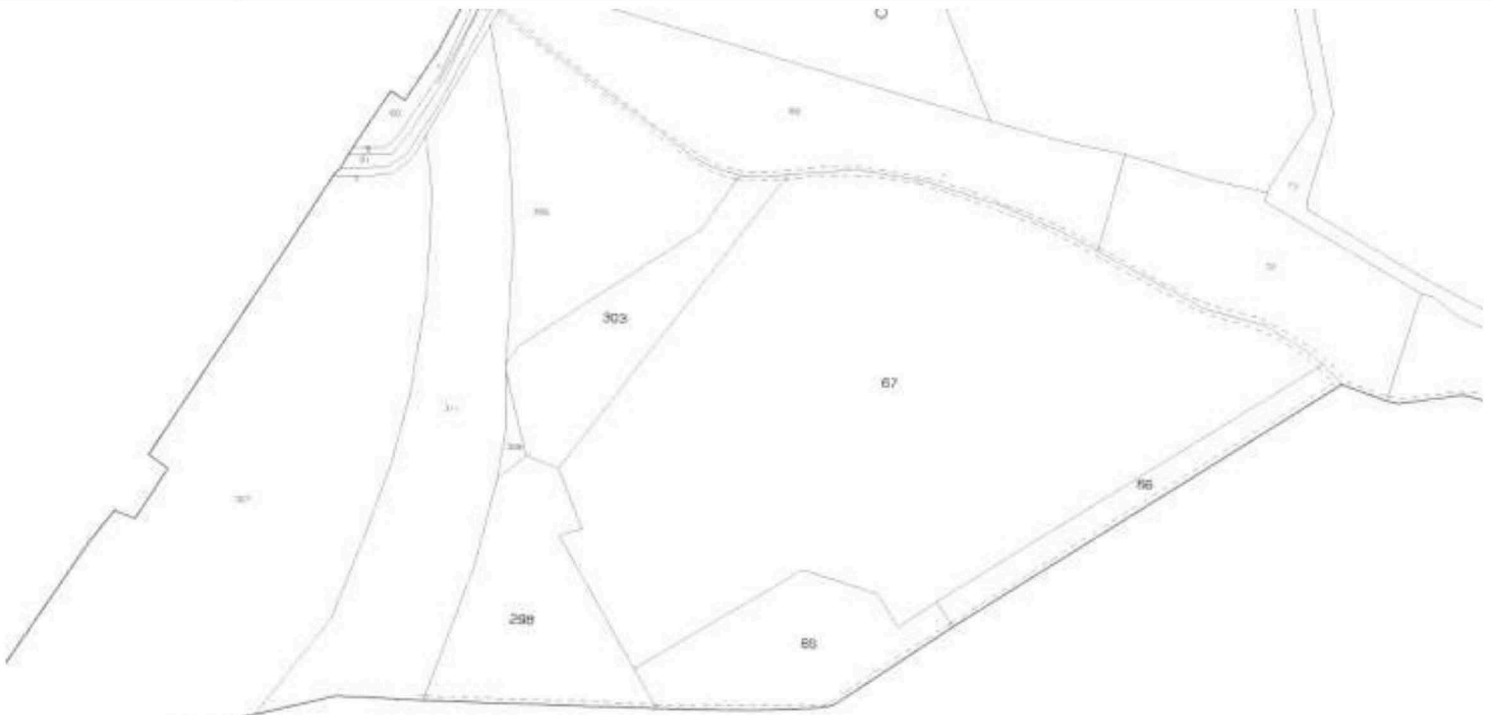
Quota intera di proprietà dell'esecutato dell'u.i. meglio identificata al Catasto Terreni, del Comune di Pavia sez. cens. Corpi Santi foglio 9 particelle 65, 66, 67, 298, 303.

Il più probabile valore di mercato complessivo delle u.i. per la quota intera di proprietà dell'esecutato è di **€. 15.548,79 (quindici mila cinquecento quarantotto/79 euro)** quale risultato ottenuto dal più probabile valore di mercato dell'immobile a cui è stata applicata la riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI PAVIA



INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 125/2025



STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI CATASTO TERRENI FOGLIO 9 IN COMUNE DI PAVIA CC.SS.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Particella 65

Quota intera di proprietà dell'esecutato meglio identificata al Catasto Terreni come segue:

Comune: Pavia

Sezione censuaria: Corpi Santi

Foglio: 9

Particella: 65

Qualità colturale: Bosco Alto

Classe: Unica

Superficie: 36 are 16 ca

Deduzioni: A12

Reddito Dominicale: €7,92

Reddito Agrario: 0,88

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia servizio Territorio detta u.i. risulta intestata all'esecutato.

Coerenze della cartografia di Catasto Terreni (C.T.):

- **Nord:** Mappale 67
- **Est:** Mappale 66
- **Sud:** Mappale 228 del foglio 3 del Comune di San Martino Siccomario
- **Ovest:** Mappale 298

Per quanto riguarda l'accesso si rimanda al paragrafo "ALTRE INFORMAZIONI ALL'ACQUIRENTE"
Dal sopralluogo avvenuto in data 23-09-2025 si è riscontrata la presenza di una fitta vegetazione e dalla comparazione tra quanto si è potuto visionare, l'orto foto e la cartografia di Catasto Terreni è stato riscontrato che porzione di detta particella costituisce una lanca.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Particella 66

Quota intera di proprietà dell'esecutato meglio identificata al Catasto Terreni come segue:

Comune: Pavia

Sezione censuaria: Corpi Santi

Foglio: 9

Particella: 66

Qualità colturale: Incolto produttivo

Classe: Unica

Superficie: 17 are 23 ca

Deduzioni: A12

Reddito Dominicale: € 0,36

Reddito Agrario: 0,18

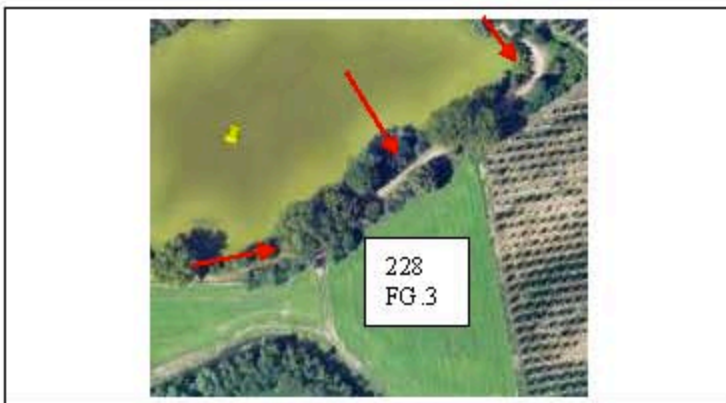
Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia servizio Territorio detta u.i. risulta intestata all'esecutato.

Coerenze della cartografia di Catasto Terreni (C.T.):

- **Nord:** Mappale 67
- **Est:** Mappale 72,
- **Sud:** Porzione del mappale 112 e porzione del mappale 228 del foglio 3 del Comune di San Martino Siccomario
- **Ovest:** Mappale 65

Per quanto riguarda l'accesso si rimanda al paragrafo "ALTRE INFORMAZIONI ALL'ACQUIRENTE"

Dal sopralluogo avvenuto in data 23-09-2025 si è riscontrata la presenza di una fitta vegetazione e dalla comparazione tra quanto si è potuto visionare, l'orto foto e la cartografia di Catasto Terreni è stato riscontrato che in detto lotto di terreno era presente una vegetazione prospiciente alla particella 67 e alla porzione delle particelle 112, 228 del foglio 3 in Comune di San Martino Siccomario e in posizione semicentrale era presente un tracciato conseguente al passaggio di mezzi che permette di accedere sia alle particelle oggetto della presente relazione di stima che alle particelle 112 e 228 del foglio 3 in Comune di San Martino Siccomario



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Particella 67

Quota intera di proprietà dell'esecutato meglio identificata al Catasto Terreni come segue:

Comune: Pavia

Sezione censuaria: Corpi Santi

Foglio: 9

Particella: 67

Qualità colturale: Prato

Classe: 5

Superficie: 2 ettari 84 are 66 ca

Deduzioni: A12

Reddito Dominicale: € 51,35

Reddito Agrario: 44,10

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia servizio Territorio detta u.i. risulta intestata all'esecutato.

Coerenze della cartografia di Catasto Terreni (C.T.):

- **Nord:** Porzione del mappale 303 e porzione del mappale 68
- **Est:** Mappale 72
- **Sud:** Mappale 66, Mappale 65
- **Ovest:** Porzione mappale 298 e porzione del mappale 303

Per quanto riguarda l'accesso si rimanda al paragrafo "ALTRE INFORMAZIONI ALL'ACQUIRENTE"

Dal sopralluogo avvenuto in data 23-09-2025 si è riscontrata la presenza di una fitta vegetazione e pertanto non si è potuto transitare nel confine di nord, sud, ovest. Si vuol precisare che la maggior superficie di detta particella è parte costituente della lanca.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Particella 298

Quota intera di proprietà dell'esecutato meglio identificata al Catasto Terreni come segue:

Comune: Pavia

Sezione censuaria: Corpi Santi

Foglio: 9

Particella: 298

Qualità colturale: Incolto produttivo

Classe: Unica

Superficie: 41 are 94 ca

Deduzioni: A12

Reddito Dominicale: €.0,86

Reddito Agrario: 0,43

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia servizio Territorio detta u.i. risulta intestata all'esecutato.

Coerenze della cartografia di Catasto Terreni (C.T.):

- **Nord:** Mappale 308 e porzione del mappale 303
- **Est:** Mappale 67 e mappale 65
- **Sud:** Mappale 228 del foglio 3 del Comune di San Martino Siccomario
- **Ovest:** Mappale 311

Per quanto riguarda l'accesso si rimanda al paragrafo "ALTRE INFORMAZIONI ALL'ACQUIRENTE"
Dal sopralluogo avvenuto in data 23-09-2025 si è riscontrata la presenza di una fitta vegetazione e pertanto non si è potuto accedere

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Particella 303

Quota intera di proprietà dell'esecutato meglio identificata al Catasto Terreni come segue:

Comune: Pavia

Sezione censuaria: Corpi Santi

Foglio: 9

Particella: 303

Qualità colturale: Seminativo irriguo

Classe: 5

Superficie: 30 are 52 ca

Deduzioni: E; A12

Reddito Dominicale: € 19,64

Reddito Agrario: 18,13

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia servizio Territorio detta u.i. risulta intestata all'esecutato.

Coerenze della cartografia di Catasto Terreni (C.T.):

- **Nord:** Mappale 305
- **Est:** Mappale 68
- **Sud:** Mappale 67
- **Ovest:** Mappale 308

Per quanto riguarda l'accesso si rimanda al paragrafo "ALTRE INFORMAZIONI ALL'ACQUIRENTE"

Dal sopralluogo avvenuto in data 23-09-2025 si è riscontrata la presenza di una fitta vegetazione e pertanto non si è potuto accedere



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Millesimi i Parti Comuni.

Non sono presenti

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, è giustificato porli in vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

Caratteristiche della zona:

- a circa 1,6 Km. vi è la via Dei Mille
- a circa 50 m. vi è la tangenziale di Pavia

STATO DI POSSESSO

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 23-09-2025 congiuntamente con l'IVG di Pavia

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **È stata esaminata la Sentenza n. _____ del Tribunale di Pavia, pubblicata il _____ che rigetta la domanda di accertamento/attuazione di servitù di passaggio relativa ai fondi in oggetto, per carenza di titolo costitutivo opponibile ai terzi. La pronuncia, essendo di rigetto e non recando effetti reali costitutivi/dichiarativi, non è oggetto di trascrizione in Conservatoria e non integra formalità pregiudizievole a carico del compendio.** Dall'analisi dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio _____ parte venditrice

e parte acquirente

, si riscontra che acquistava una

serie di immobili e fra queste le particelle oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare e le particelle originarie delle odierne 298, 303. In detto atto si legge: *Accesso e scarico: mediante servitù attiva di passo pedonale, carraio e con autoveicoli sulla stradella campestre di proprietà Gavazzi.* **Lo scrivente a fronte di tutto ciò ha ritenuto necessario effettuare gli accessi sia presso la Conservatoria di Pavia che presso l'Archivio di Stato e l'Archivio Notarile di Pavia ed è stata reperita presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pavia la trascrizione storica della costituzione di servitù di passaggio (_____) e dall'Archivio Notarile di Pavia ha acquisito copia di detto atto di costituzione di servitù.**

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **nessuno, trattasi di terreni**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Vincoli ed oneri giuridici.

Iscrizioni: nessuna

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto il 09-04-2025, presentazione n° , registro generale n° , registro particolare n° , emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA il 14/03/2025 repertorio n° 2036 “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”, richiedente “ ”

Favore:

Contro:

Quota intera di proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare
Quadro D

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

Non è nota la data in cui venne realizzata la lanca quale risultato di un'escavazione poiché dall'ortofoto 1975 si riscontra che non era ancora presente il pallino rosso è l'ubicazione attuale della odierna lanca.



In data 16-09-2025 il Comune di Pavia ha rilasciato allo scrivente il certificato di destinazione urbanistica che recita quanto segue:

- a) *Piano delle Regole - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 16 maggio 2017.*

mappali 65, 67 e 303 del foglio 9 della sezione Corpi Santi: “aree non soggette

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

a trasformazione urbanistica e aree soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione” (articolo 35 delle N.T.A.), “aree esterne al perimetro di iniziativa comunale ed orientata” (articolo 50 delle N.T.A) e in parte “retico idrico” (articolo 46 delle N.T.A.)

mappali 66 e 298 del foglio 9 della sezione Corpi Santi: “aree non soggette a trasformazione urbanistica e aree soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione” (articolo 35 delle N.T.A.) e “aree esterne al perimetro di iniziativa comunale ed orientata” (articolo 50 delle N.T.A)

b) Zona omogenea (Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n°1444)

mappali 65, 66, 67, 298 e 303 del foglio 9 della sezione Corpi santi: zona “E”

c) Carta dei Vincoli del Piano delle Regole

c.1) D.Lgs 22 gennaio 2004 n°42 articolo 142, comma 1f

mappali 65, 66, 67, 298 e 303 del foglio 9 della sezione Corpi Santi: assoggettati

c.2) D.Lgs 22 gennaio 2004 n°42 articolo 136, comma 1d

mappali 65, 66, 67, 298 e 303 del foglio 9 della sezione Corpi Santi: assoggettati

c.3) D.Lgs 22 gennaio 2004 n°42 articolo 142, comma 1c

mappali 65 e 298 del foglio 9 della sezione Corpi Santi: assoggettati

mappali 67 e 303 del foglio 9 della sezione Corpi Santi: assoggettati in

parte

c.4) fascia di rispetto stradale

mappale 298 del foglio 9 della sezione Corpi Santi: assoggettato

mappali 67 e 303 del foglio 9 della sezione Corpi Santi: assoggettati in

parte

c.5) Zona di protezione speciale – Rete natura 2000 ai sensi della Direttiva Uccelli ex 70/409/CEE

mappali 65, 66, 67, 298 e 303 del foglio 9 della sezione Corpi Santi: assoggettati

Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino

(approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 7/5983 del 2 agosto 2001)

mappali 65, 66, 67, 298 e 303 del foglio 9 della sezione Corpi Santi: “zone naturalistiche di interesse botanico forestale” (art. 6 delle N.T.A.)

Dall’analisi delle visure catastali a parere dello scrivente sarebbe necessario inoltrare all’Agenzia delle Entrate di Pavia servizio Territorio una richiesta di Variazione culturale.

Allo stato, in ragione della fitta copertura vegetazionale, risulta oggettivamente preclusa l’esecuzione di un rilievo topografico strumentale attendibile, **pur essendo lo scrivente dotato di strumentazione GNSS/topografica**, sia ai fini dell’esatta individuazione dei confini, sia ai fini della determinazione delle superfici emerse rispetto allo specchio d’acqua (lanca). **In via meramente ricognitiva**, la superficie fondiaria è stata assunta da quanto risulta alle visure del **Catasto Terreni**, mentre la superficie dello specchio d’acqua è stata **desunta dall’ortofoto** più recente disponibile. **Ove l’Ill.mo**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Giudice ritenga di disporre la puntuale determinazione mediante rilievo strumentale, lo scrivente è a disposizione, **previa idonea preparazione dell'area** (diradamento della vegetazione e messa in sicurezza) necessaria a consentire le misurazioni.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Trascrizione servitù di metanodotto registro generale n° _____ , registro particolare n° _____ , data di presentazione _____ -06-1996 rep.n° _____ “SERVITU’ DI METANODOTTO”

Favore

Contro:

Costituzione di servitù di metanodotto sui lotti di terreno meglio identificati al catasto terreni in Comune di Pavia

Lo scrivente, ritiene opportuno precisare – ai soli fini di completezza documentale – che le precedenti valutazioni effettuate nell’ambito del procedimento

erano fondate su fonti documentali coerenti e pienamente idonee all’epoca ai fini estimativi, secondo il principio di **diligenza tecnica proporzionata al contesto procedurale**. In particolare, la descrizione dell’accesso riportata nell’atto notarile

_____)rappresentava l’unico riferimento disponibile agli atti al momento della redazione delle perizie sopra menzionate.

La sentenza n. _____ , emessa in un distinto giudizio e fondata su difetto di produzione del titolo costitutivo, non incide sulla regolarità metodologica degli elaborati del procedimento _____ essa ha tuttavia suggerito di ampliare l’istruttoria e pertanto sono stati quindi reperiti l’atto di “Concessione di servitù perpetua di transito” stipulata dal

_____ che chiarisce definitivamente il regime dell’accesso ai fini dell’opponibilità ai terzi.

Pertanto lo scrivente, in forza di quanto sopra esposto, ha effettuato le ricerche presso l’Agenzia delle Entrate di Pavia servizio Territorio, la Conservatoria di Pavia, l’Archivio di Stato e l’Archivio Notarile ed è stata ricostruita la cronologia nei vari passaggi di proprietà ovvero:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

- **28-12-1864 Notaio** divisione e a pag 16 viene definito

l'accesso ai vari terreni che costituivano i Lotti I - II - III - IV - V - VI - VII i quali venivano accorpati in Piedi, ad esempio *Piede A* composto dal Lotto I (terreni in Comune di San Martino Siccomario), oggi il Lotto II corrisponde alle particelle 80 e 81 del foglio 9 del Comune di Pavia sez. cens. Corpi Santi (oggi proprietà antecedentemente).

Le odierne particelle con i rispettivi identificativi del Catasto Terreni Pavia Corpi Santi foglio 9 mappali 68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,82,83,84,85,86 (oggi proprietà antecedentemente e dapprima vedova di) non sono altro che i Corpi III - IV - V.

- In data **10-01-1914** venne stipulato l'atto "**Concessione di servitù perpetua di transito**" dal notaio

ove i sigg. e la

comproprietari dei mappali 60,61,62,63,64,65,66, 67 del foglio 9 del Comune di Pavia Corpi Santi, (le particelle 62 e 64 non sono altro che le particelle originarie delle odierne particelle 298 e 303) ubicati a sud del fondo "Rottino Nuovo" di proprietà del sig.

e desideravano disporre di un comodo accesso ai predetti mappali chiedendo al sig.

la servitù perpetua di transito attraverso un suo appezzamento di terreno di compendio del sopracitato fondo "Rottino Nuovo" identificato con la particella 72 del foglio 9. Il sig.

si rese disponibile concedendo ai sigg. la servitù di transito attraverso l'appezzamento di sua proprietà identificato con la particella 72 del foglio 9 mediante *"una carreggiata della larghezza di metri 4 quattro, che si stacca nel punto segnato nella planimetria dell'ingegnere (che debitamente bollata e qui all'atto firmata dalle*

Parti, dai testimoni e da me Notaio, allego al presente istrumento sotto la lettera A) alla lettera b da una carreggiata a-b preesistente in prolungamento della strada consortile detta "Strada Persa" sulla quale i concessionari hanno già diritto di transito, si dirige secondo

l'andamento, nella stessa planimetria tracciato ed indicato colle lettere b-c misurando la lunghezza

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

di metri 38,50 trentotto e centimetri cinquanta, giungendo così contro il colatore impropriamente detto Gravellonino, attraverso il quale dai concessionari verrà costruito un ponticello. La presente concessione vien fatta coi seguenti obblighi:

1. Tanto la riduzione a carreggiata della suddetta tratta di terreno quanto la costruzione e successiva manutenzione del ponticello sul colatore Gravellonino saranno a totali spese dei concessionari.
2. Le piante esistenti sopra detta tratta di terreno saranno abbattute dai concessionari e consegnati nella corte del concedente.
3. Questi avrà gratuitamente il diritto di transito sopra la carreggiata stessa per la vuotaggine del proprio fondo circostante.
4. I concessionari si obbligano di mantenere, a loro spese, continuamente in lodevole stato tanto la nuova carreggiata **b-c**, quanto quella preesistente **e-a-b**, pur conservando il sig. [REDACTED] il diritto di transito sulle stesse tratte.
5. Per la stessa nuova carreggiata i concessionari avranno diritto di transito anche per il servizio di altro fondo che attualmente si scarica per la careggiata in planimetria indicata colle lettere **b-d**.
6. Vengono abilitati i concessionari a far trascrivere il presente atto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1932 e seguenti Codice Civile, con rinuncia delle Parti tutte all'eventuale ipoteca legale.
7. Il corrispettivo di questa concessione i Signori pagano qui
all'atto al Signor , che ne rilascia corrispondente quietanza e liberazione la
somma di lire 60 sessanta per una volta tanto
8. Tutte le spese e tasse relative e dipendenti dalla presente concessione sono a carico dei Signori

.” ...



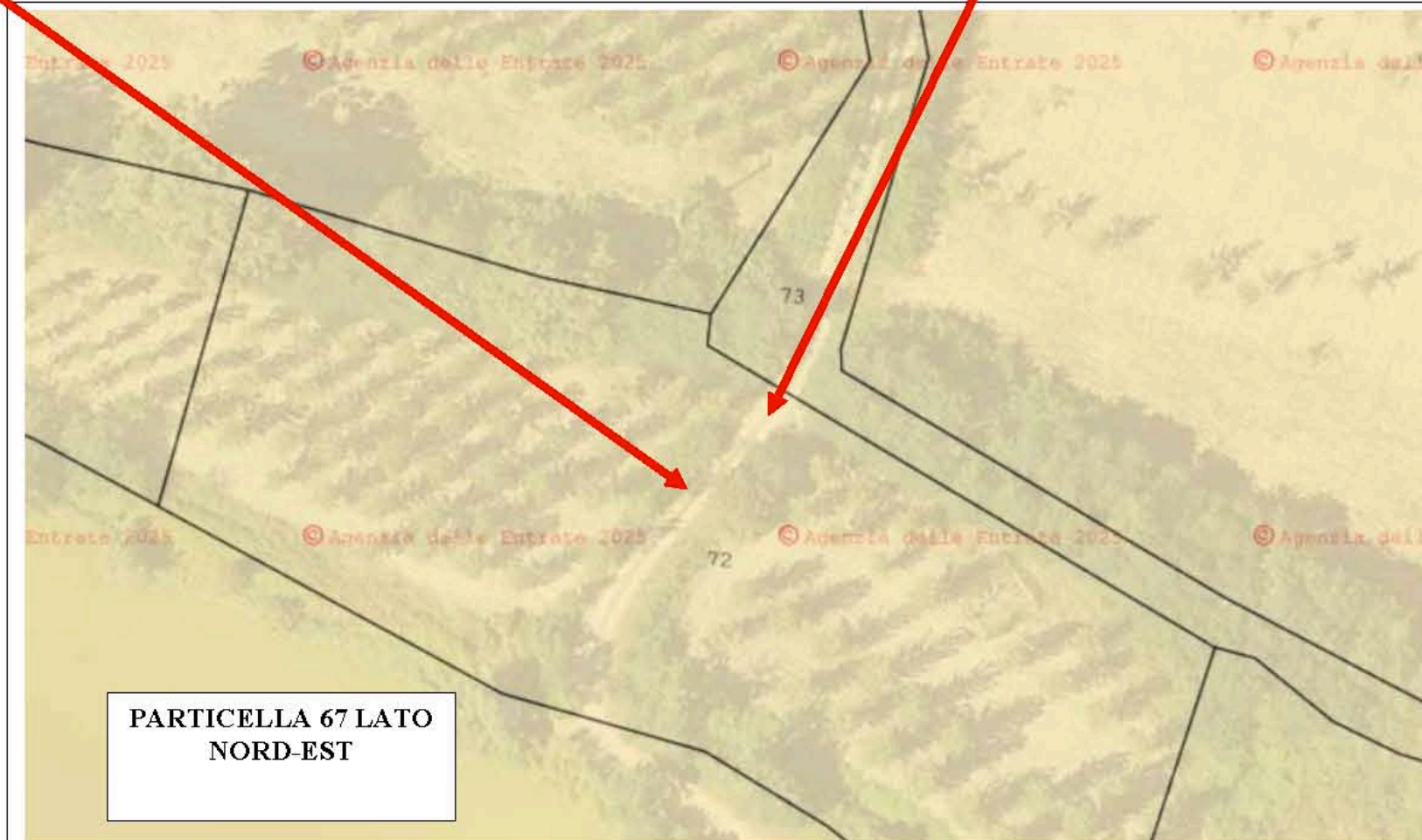
- In **21-12-1914** venne stipulato l'atto di vendita dal notaio

ove il sig.

vendeva al sig.

le particelle 59, 68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,82,83,84,85,86 del foglio 9 del Comune di Pavia sez.cens. Corpi Santi, e rimandava per le servitù a vari atti e fra questi l'atto **28-12-1864** Notaio .

Pertanto l'odierna strada campestre è riconducibile a quella raffigurata nella planimetria allegata all'atto del 1914 (abbozzo a mano). Di seguito viene effettuata la comparazione:



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuale proprietà.

Trascrizione: “DECRETO DI TRASFERIMENTO” Tribunale di Pavia del _____ repertorio n. _____
trascritto a Pavia in data _____ presentazione n. _____ registro generale n. _____ registro
particolare n.182 mediante il quale il sig. _____

è divenuto proprietario delle particelle oggetto della presente relazione di stima.

Annotazione trascritta il _____

Precedenti proprietari.

Trascrizione: “COMPRAVENDITA” stipulata dal Notaio Dr. _____
_____, mediante il quale il sig. _____

_____. i seguenti terreni identificati al
Catasto Terreni in Comune di Pavia sez. cens. CC.SS foglio 9 mappali 60, 61,62,63,64,65,66,67, in Comune
di San Martino Siccomario foglio 3 mappali 1,2,43,46.

Veniva riportata l'esistenza di:

- a) un diritto d'acqua a favore dei mappali 60,61,62,67 del foglio 9 in comune di Pavia sez.
CC.SS. mediante l'impianto consorziale idrovoro detto del Rottino in ragione di ore 15,15
in ruota settimanale, gli altri terreni sempre mediante acqua da prelevarsi tramite tale
impianto in misura da concordarsi.
- b) Servitù attive e passive e in specie con quella di metanodotto gravante sui mappali 61 e 62
del foglio 9 in comune di Pavia sez. cens. CC.SS SCRITTURA PRIVATA
AUTENTICATA NELLE FIRME DEL NOTAIO _____ in data 13-10-1958 al n. 2050 di
rep e trascritto a Pavia il 13-11-1958 al n. 4895 d'ordine e n. 3845 formalità

L'accesso alla predette particelle recita: “*Accesso e scarico: mediante servitù attiva di passo
pedonale, carraio e con autoveicoli sulla stradetta campestre di proprietà Gavazzi.*”

Trascrizione: “COMPRAVENDITA” stipulata dal Notaio dall'avv. _____ in data _____

_____ che acquistava gli

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

immobili meglio identificati al Catasto Terreni foglio IX particelle **60,61,62,67**. Detto atto recita:

Coerenze:

a levante, per una prima tratta, proprietà indi a salto rientrante ed in linea spezzata ancora proprietà
a mezzodi, in varie tratte ed in linea spezzata, ancora proprietà , a ponente, la sede della ferrovia
Milano–Genova; a settentrione, in linea tortuosa, proprietà e colatore di metà.

In angolo nord-ovest del mappale 67, come sopra dedotto in contratto, è situata una carreggiata di raccordo in servitù attiva al Signor per lo scarico dei fondi di sua ragione situati a levante e mezzodi di quelli sopra identificati.

Sui mappali 62 e 61 del foglio IX di Pavia Corpi Santi grava servitù di metanodotto, per la durata di anni 29, costituita a favore della , con scrittura privata, in data

 sui beni alienanti grava pure servitù di elettrodotto come in fatto esistente. Detto atto recita: “Questo corpo di terreno viene irrigato mediante l’impianto consorziale idrovoro detto del Rottino e pertanto l’acquirente parte subingredisce in tutti i diritti e oneri loro spettanti come in fatto e precisamente per una irrigazione estiva di ore 15,15 in ruota settimanale (come risulta dal rogito

Trascrizione: “COMPRAVENDITA” stipulata dal Notaio

 vendevano a
 che acquistava gli appezzamenti identificati al Catasto Terreni di Pavia Corpi Santi foglio IX mapp. 63, 64, 65, 66 e altri beni in Comune di San Martino Siccomario. Coerenze in un sol corpo: ad est proprietà ; a sud il colatore Gravellone; ad ovest la sede della Ferrovia Milano-Genova; a nord varie tratte beni e beni . **Si accede per carreggiata sul mappale 67 del foglio IX Corpi Santi di Pavia per servitù attiva di transito su fondo e per via fluviale.**

Trascrizione: “CESSIONE QUOTE” stipulata dall’avv.

 vende a la quota di comproprietà in ragione di metà indivisa su un complesso di fondi situati in Comune Amministrativo di Pavia e distinto in mappa di Catasto terreni di Pavia censuario Corpi Santi foglio IX mapp. **60/a, 61,62, 67**

Coerenze

a levante, per una prima tratta, proprietà Leoni, indi a salto rientrante ed in linea spezzata ancora proprietà , a mezzodi, in varie tratte ed in linea spezzata, ancora proprietà , a ponente, la sede della ferrovia Milano–Genova; a settentrione, in linea tortuosa, proprietà e colatore di metà.

In angolo nord-ovest del mappale 67, come segue dedotto in contratto, è situata una carreggiata di

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

raccordo in servitù attiva al Signor _____ per lo scarico dei fondi di sua ragione situati a levante e mezzodì di quelli sopra identificati.

Trascrizione: “COMPRAVENDITA” stipulata dal Notaio _____

_____, parte venditrice fratelli

gli immobili meglio identificati al Catasto Terreni del Comune di Pavia sez. Corpi Santi foglio IX particelle **60, 61, 62, 67**. Detto atto recita:

Fra le coerenze: a levante per una prima tratta il mappale 66 che con questo atto stesso viene venduto al Signor _____ o, indi a salto rientrante ed in linea spezzata il mappale 65 pure venduto al sig. _____; a mezzodì in varie tratte ed in linea spezzata i mappali 63 e 64 pure oggetto di cessione al sig. _____; a ponente la sede della Ferrovia Milano–Genova; a settentrione in linea tortuosa proprietà del Signor _____ a colatore di metà.

In angolo nord-est del mappale 67 havvi carreggiata di raccordo in servitù attiva al Signor _____ per lo scarico di fondi di sua ragione situati a levante e mezzodì di quelli sopra identificati e che vengono ceduti ai Signori _____

Questo corpo di fondi viene irrigato mediante l’impianto consorziale idrovoro detto del Rottino e pertanto gli acquirenti parte subingrediscono con tutti i diritti ed oneri loro spettanti come in fatto e precisamente per una irrigazione estiva di ore 15,15 (ore quindici e quindici minuti) in ruota settimanale.

Lo scrivente, a fronte delle numerose verifiche effettuate e della comparazione tra gli atti di provenienza, precisa che l’indicazione riportata in taluni atti successivi, secondo cui la carreggiata in servitù attiva risulterebbe ubicata “in angolo nord-ovest del mappale 67”, **non corrisponde alla realtà plano-altimetrica e appare verosimilmente ascrivibile a una discontinuità nella trascrizione dei riferimenti orientativi.**

In effetti, già nell’atto del Notaio _____, si descrive correttamente la carreggiata in “angolo nord-est del mappale 67”, in coerenza con lo stato dei luoghi, con i dati storici e con l’assetto viabilistico allora esistente.

La localizzazione corretta della servitù di transito è confermata altresì dall’atto di “Concessione di servitù perpetua di transito” stipulato dal Notaio _____ in data _____, registrato e trascritto come da riferimenti già richiamati nella presente relazione.

Alla luce della documentazione storica e cartografica, si conferma pertanto che la carreggiata oggetto di servitù attiva è localizzata nell’**angolo nord-est del mappale 67**, in collegamento con la particella 72, e non nell’angolo nord-ovest come indicato da alcuni atti successivi.

PRATICHE CATASTALI

Pratiche catastali

Catasto Terreni

Particella 65

Impianto meccanografico del 09/07/1977

Particella 66

Impianto meccanografico del 09/07/1977

Particella 67

Impianto meccanografico del 09/07/1977

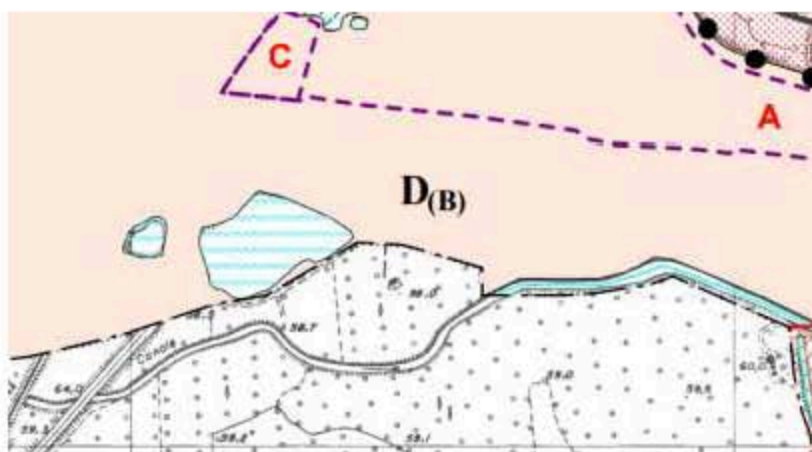
Particella 298

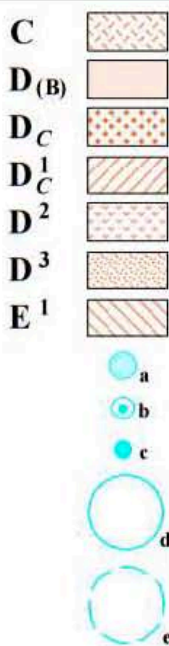
FRAZIONAMENTO del 28/09/1994 in atti dal 28/09/1994 (n. 1275.3/1994) ove venivano interessate le particelle 62 e 64 generando le particelle 294, 295, 298 299

Particella 303

FRAZIONAMENTO del 18/02/1998 in atti dal 18/02/1998 (n. 357.1/1998) ove veniva interessata la particella 294 generando le particelle 303 e 304

Dai dati desunti dal Piano Assetto Idrogeologico le particelle della presente relazione di stima sono così definite





CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: la classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti o significative limitazioni per la presenza, singola o associata, dei seguenti fattori: potenziale inondabilità in caso di piene del tutto eccezionali o catastrofiche, o allagabilità anche indiretta; valenze ambientali già esistenti; predisposizione a interventi di riqualificazione ambientale e/o rinaturalizzazione. Sono state comprese in questa classe: le aree difese dall'argine maestro ma esondabili per eventuali rotture o sormonti arginali (zona di Borgo Ticino - Siccomario: aree comprese in fascia C del PAI = D_C e D^1_C o inserite in fascia B = $D(B)$); aree di pertinenza del F. Ticino in sponda sinistra, ubicate su ripiani sensibilmente sopraelevati rispetto alle golene sottostanti (in aree esterne alla fascia C del PAI = D^2), comunque allagabili con modesti tiranti idrici, per rigurgiti, ecc. o con possibilità di interferenze con la falda); le golene della Vernavola e del Navigliaccio (unità D^3) ed i ripiani intermedi di raccordo della valle a cassetta della Vernavola con il piano golendale o ex golendale del Ticino (E^1), allagabili dalla Vernavola per rigurgito in caso di piene rilevanti Ticino. Le problematiche di tipo idraulico di queste aree (ad esclusione di D^3) fanno sì che queste siano considerate nel Piano di Emergenza Comunale da redigere ai sensi degli art. 23 e 31, comma 2, delle NTA del PAI. L'edificabilità, in ogni caso tecnicamente attuabile, dovrà pertanto essere attentamente valutata, tenendo conto delle problematiche specifiche delle singole unità (presenza di valenze ambientali, potenziale inondabilità o allagabilità con modesti tiranti idrici, potenziale pericolo di innalzamenti della superficie freatica fino al piano campagna, scarsa protezione della falda stessa da fenomeni di inquinamento, scadenti caratteristiche geotecniche degli orizzonti limoso - torbosi localmente intercalati, soprattutto in D^1_C , nelle successioni in parola). E' quindi fortemente sconsigliata la realizzazione di seminterrati e scantinati, mentre le superfici abitabili (nonché quelle sede di processi industriali, impianti tecnologici, eventuali depositi) dovranno essere impostate ad una quota di sicurezza, sulla base di specifiche verifiche da eseguire appositamente in sede di predisposizione della documentazione tecnica da presentare in Comune (i dati idrometrici acquisiti indicano una quota di sicurezza non inferiore a 63,8 m s.l.m.; vedi TAV. 5 ter). In aggiunta a quanto già espresso in merito per le classi precedenti, si ritiene necessaria l'esecuzione di puntuali indagini idrogeologiche, geognostiche e geotecniche atte a definire (anche sulla base di specifiche prove di laboratorio) i principali parametri di resistenza e deformazione, per una corretta definizione e dimensionamento delle tipologie fondazionali da adottare.

Si è ritenuto di inserire in questa classe anche i ripiani (unità C), peraltro non inondabili, debolmente sopraelevati rispetto ad aree golene, corrispondenti principalmente ai terrazzi più elevati ma ancora compresi all'interno della valle a cassetta della Vernavola nel suo tratto a monte dell'abitato. Tali ripiani, che presentano non ottimali condizioni idrogeologiche e geotecniche, rappresentano la frangia di transizione tra il paesaggio agricolo retrostante e le aree golene immediatamente sottostanti, a cui sono legate da rapporti di continuità morfologica ed ambientale. Queste aree, essenzialmente non urbanizzate ed inserite in un peculiare contesto agricolo ed ambientale, sia per le caratteristiche sopra menzionate che per la posizione occupata e la strutturazione morfologica, risultano particolarmente vocate alla realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale finalizzati ad una fruizione ricreativa. Valgono comunque le prescrizioni tecniche già espresse in precedenza per questa classe di fattibilità.

Per l'unità ($D(B)$) (ex golena in sponda destra Ticino, difesa dall'argine maestro ma inclusa in Fascia B del PAI), oltre a quanto già specificato per la presente classe di fattibilità, valgono le prescrizioni di cui alla "Fascia di esondazione" (Fascia B) del PAI, con specifico riferimento a quanto espresso in merito agli art. 30, 38, 38 bis, 38 ter e 39 delle relative N.d.A.

Sulla base degli intendimenti regionali, sono state inserite in Classe 3 le zone di rispetto dei pozzi acquedottistici. Valgono ovviamente le prescrizioni più restrittive, ad integrazione delle specifiche norme di tutela idrogeologica di seguito specificate, nel caso in cui all'interno delle zone di rispetto siano presenti azzonamenti in Classe 4.

Sono distinti con apposita simbologia i pozzi pubblici (ASM Pavia) ad uso acquedottistico idropotabile:

- a** = attualmente immettenti nella rete acquedottistica;
- b** = con possibilità di allacciamento alla rete acquedottistica;
- c** = con zona di rispetto coincidente con quella di tutela assoluta già vigente (in Classe 4);
- d** = zona di rispetto definita con criterio geometrico per pozzi attivi;
- e** = zona di rispetto definita con criterio geometrico per pozzi a disposizione di ASM Pavia ma attualmente non immettenti in rete.

Poiché i dati litostratigrafici a disposizione (vedi ALL. 1 e TAV. 4) indicano che tali pozzi risultano attingere da "acquiferi protetti", a seguito di specifici approfondimenti l'ente gestore (ASM Pavia) ha provveduto alla richiesta di riduzione della zona di rispetto definita con criterio geometrico (cerchio con raggio di 200 m) al fine di farla coincidere con la zona di tutela assoluta ai sensi della D.G.R. 27 giugno 1996, n. 15137. Ad oggi, tale riduzione è stata concessa per i pozzi individuati in cartografia con la simbologia e, mentre sono in avanzato stato di iter istruttorio le pratiche per la riduzione delle fasce nei rimanenti pozzi, per i quali vale quindi, in attesa della specifica autorizzazione provinciale, la delimitazione con criterio geometrico (simbologia d). All'atto del rilascio dell'autorizzazione alla riduzione della zona di rispetto, varrà la classe di fattibilità già individuata in cartografia.

Si è ritenuto di individuare in questa sede le zone di rispetto con criterio geometrico (simbologia e) per i pozzi con possibilità di allacciamento alla rete acquedottistica (simbologia b).

Per le aree di salvaguardia valgono i vincoli e le prescrizioni di cui all'art. 6 del D.P.R. 24/05/1988, n. 236, come modificato dall'art. 21 del D. Lgs. 152/1999, dall'art. 5 del D. Lgs. 258/2000 e dall'Accordo 12 dicembre 2002 della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato e le Regioni e le Province Autonome, nonché quanto disciplinato in merito dalla D.G.R. 10 aprile 2003, n. 12693, con particolare riferimento all'ubicazione di nuovi pozzi ad uso idropotabile ed alla disciplina delle attività *ex novo* all'interno delle zone di rispetto riferite a fognature, edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione. Per tali attività nelle zone di rispetto definite con criterio geometrico (cerchio con raggio di 200 m; simbologia d) è necessaria la redazione da parte del proponente dello studio idrogeologico, idrochimico e ambientale ai sensi della citata D.G.R. n. 15137/96 da valutarsi in sede autorizzativa degli interventi stessi, che dovranno in ogni caso ottemperare alle direttive di cui all'Allegato 1 alla D.G.R. 12693/2003 ed accertare la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee, anche prevedendo specifiche modalità di attuazione degli interventi stessi.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

VALUTAZIONE

Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato delle particelle oggetto di pignoramento

Premesso tutto quanto sopra esposto, di seguito viene effettuata la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare che nel caso di specie è composto dalle particelle 65,66,67,298,303 del foglio 9 di Catasto Terreni del Comune di Pavia sezione censuaria Corpi Santi in forza delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle indicazioni del certificato di destinazione urbanistica, dei dati acquisiti dall'Osservatorio Valori Agricoli 2024 ultimo riferimento, dello stato dei luoghi carente di una manutenzione della vegetazione e della non conoscenza della caratteristica dell'acqua della lanca che potrebbe essere oggetto di analisi chimiche ed organiche.

La stima viene redatta nella seguente modalità:

Osservatorio Valori Agricoli anno 2024 Comune di Pavia

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	37.000	53.000
Seminativo irriguo	40.000	57.000
Orto	40.000	57.000
Prato irriguo	28.000	41.000
Frutteto	26.000	50.000
Bosco alto fusto	6.000	15.000
Bosco ceduo	2.100	8.000
Pioppeto	24.000	50.000
Incolto sterile	2.200	3.800
Risaia	38.000	55.000
Orto irriguo	45.000	65.000
Colture florovivaistiche	69.000	100.000

Valori unitari applicati in forza della qualità colturale

Qualità	VAM base (€/ha)	VAM adeguato (€/ha)
Bosco alto fusto	6.000	8.000
Incolto produttivo	2.100	3.000
Prato	28.000	32.000
Seminativo irriguo	40.000	45.000
Superfici in acqua/lanca	—	0,00

Dettaglio della stima

Mappale	Qualità	Superficie utile (mq)	VAM €/ha	Valore (€)
65	Bosco	1.846	8.000	1.476,80
66	Incolto produttivo	1.723	3.000	516,90
67	Prato residuo	2.866	32.000	9.171,20
298	Incolto produttivo	4.194	3.000	1.258,20
303	Seminativo irriguo	2.337	45.000	10.516,50

Totale lordo: € 22.939,60 (superfici in acqua escluse dalla valorizzazione)

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Applicazione del coefficiente di deprezzamento tecnico:

Per lo stato manutentivo carente, la non accessibilità attuale a causa della vegetazione ripariale invasiva e l'assenza di sistemazioni agrarie, si applica un deprezzamento tecnico prudenziale del 10%.

Valore depurato = € 22.939,60 × 0,90 = € 20.645,64

Applicazione della riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi:

Valore finale stimato = € 20.645,64 × 0,85 = € 17.548,79

Spese tecniche per richiedere le necessarie autorizzazioni agli enti (Parco del Ticino, Comune di Pavia ecc.) propedeutiche per la sistemazione del compendio **€ 2.000,00**

Il più probabile valore di mercato complessivamente viene determinato in € 15.548,79 (quindici mila cinquecento quarantotto/79 euro)

Pavia 24/09/2025

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
Isola, 4/100 - 27043
Cod. Fisc. 0047092018014388V
Part. Imp. 07512400184

