

PROCEDURA n° 334/2025 R.G.E – RIUNITA ALLA R.G.E. 187/2024

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

AGGIORNAMENTO RAPPORTO DI STIMA

Ausiliario del Giudice: geom. Maria Nadia Spairani
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 2332
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 515
Studio in San Genesio ed U. (PV) Via Primo Maggio n. 9 (PV) tel. 3356146130
mail: maria.nadia.spairani@geopec.it – spairani.nadia@gmail.com

Data dell'udienza 10/12/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco ROCCA
Custode giudiziario: I.V.G. PAVIA

AGGIORNAMENTO DI STIMA**DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI****1) BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Procedura promossa da

nei confronti della Signora:

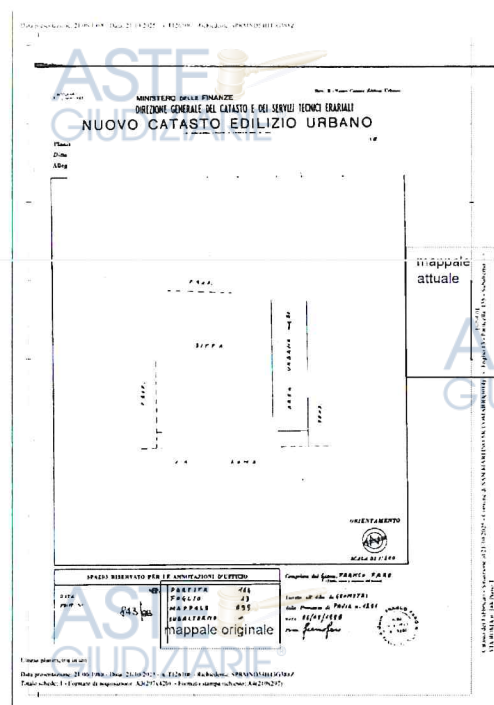
In Comune di San Martino Siccomario (PV):

- Area urbana, sita in Via Roma n. 188, censita al catasto dei Fabbricati del suddetto Comune, al Foglio 13, part. 135, sub.3, Categoria F/1, Consistenza 40 mq.
- Area urbana, sita in Via Roma n. 188, censita al catasto dei Fabbricati del suddetto Comune, al Foglio 13, part. 135, sub.4, Categoria F/1, Consistenza 80 mq.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Nel pignoramento vengono citate due unità immobiliari che identificano :

- Fg. 13 particella 135 sub. 3 : area urbana pertinenziale adibita a strada marciapiede su Via Roma, 188 di mq. 40.
- Fg.13 particella 135 su.4 : area urbana adibita a strada privata pertinenziale alle particelle 135 e 1916 con accesso dalla Via Roma (condominio La Corte degli Angeli), di mq.80.



3) DATI CATASTALI

Le unità immobiliari risultano censite a catasto fabbricati del San Martino Siccomario come segue:

- Foglio 13 particella 135 sub. 3 Via Roma n.188 Piano T Categoria F/1 Consistenza mq 40

Risulta così intestata:

[REDACTED]

- Foglio 13 particella 135 sub. 4 Via Roma n.188 Piano T Categoria F/1 Consistenza mq 80

Risulta così intestata:

[REDACTED]

La particella 135 del foglio 13 risultava graffata alla particella 288 di categoria A/4 , in forza di variazione del 21.06.1988 per FRAZIONAMENTO, AMPLAIMENTO E VARIAZIONE DELLA PARTICELLA EDILIZIA sono state costituite le particelle 135 sub.1-2 , 898 ,899.

A seguito della variazione del 19.02.2015 n. 24117.1/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE , sono state soppresse le originali particelle 898,899 e costituite le attuali particelle 135 sub.3-4.

Coerenze particella 135 sub.3:

- a nord altra proprietà al mappale 173, ad est cortile comune ai subalterni della particella 135 sub1-2 e area urbana 135 sub.4, a sud altra proprietà al mappale 1717 ,ad ovest Via Roma.

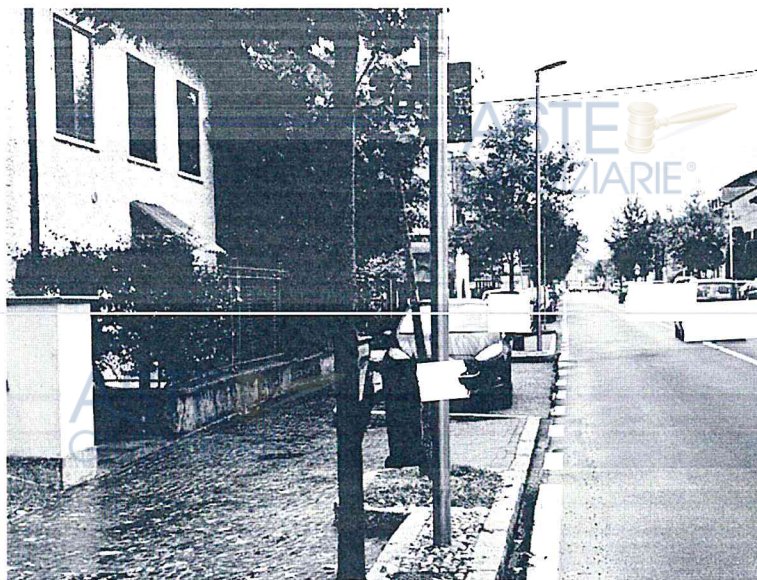
Coerenze particella 135 sub.4:

- a nord cortile comune ai subalterni della particella 135 sub.1-2 , a est altra proprietà al mappale 1916 , a sud altra proprietà al mappale 1717 ,ad ovest area urbana alla particella 135 sub.3 .

4) DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità immobiliare interessata al presente rapporto di stima risultano:

- la particella 135 sub.3 si identifica nello stato di fatto come sedime a marciapiede con pavimentazione in cubetti di porfido e posti auto e posti auto pubblici pavimentati in asfalto, posta in fregio alla Via Roma ,188. Occupa una superficie di mq.40 e da accesso pedonale al cortile comune della particella 135, delimitata da muretto in calcestruzzo e recinzione in metalli lavorati.



- la particella 135 sub.4 si identifica nello stato di fatto come strada privata di accesso alle unità immobiliari della particella 1916 (La Corte degli Angeli) con pavimentazione in piastrelle di cotto posta in fregio alla Via Roma ,188 . Occupa una superficie di mq.80 e da accesso carraio al cortile comune della particella 135 delimitata da muretto in calcestruzzo e recinzione in metalli lavorati.



5) STATO DI POSSESSO

Attualmente gli immobili oggetto di pignoramento, risultano di proprietà:

[REDACTED]

6) PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

Le unità immobiliari sono pervenute agli attuali proprietari:

- Particelle 135 sub.3-4: atto di compravendita notaio BELUFFI GIORGIO del 07/10/2015, rep. 3460/2511, trascritto presso la Conservatoria di Vigevano addì 16/10/2015 ai nn.7537/5211 con il quale [REDACTED], acquista la quota di 7/20 di piena proprietà e [REDACTED], acquista la quota di 3/20 di piena proprietà [REDACTED] degli immobili riportati al Fl.13 p.lla 135 sub. 3 e sub. 4, viene indicato quanto segue: "NELLA COMPRAVENDITA E' COMPRESA LA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/2 SULLE PARTI COMUNI DEL PIU' AMPIO FABBRICATO IN CUI L'APPARTAMENTO DE QUO E' COMPRESO, COME IDENTIFICATE DALL'ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DIVISIONALE IN DATA 3 MARZO 2004 N. 1753 CRON. E N. 217/04 DI REP. (REGISTRATA A PAVIA IL 25 MAGGIO 2004 AL N. 761 E TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RRII DI

PAVIA IL 13 LUGLIO 2004 AI NN. 7065/4527). L'ACCESSO ALL'APPARTAMENTO SI PRATICA DALLA VIA ROMA ATTRAVERSO IL CANCELLO PEDONALE, MENTRE L'ACCESSO CARRAIO AL CORTILE SI PRATICA DAL CANCELLO UBICATO SUL FRONTE A CONFINO CON L'AREA URBANA AL MAPPALE 135 SUB. 4".

Ai suindicato [REDACTED] gli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.13 p.la 898 e p.la 899 sono pervenuti in virtù di atto di compravendita per notar MAGNANI ANGELO del 24/01/2005, rep. 52849/22817, trascritto presso la Conservatoria di Vigevano addì 09/02/2005 ai nn.1219/809 con il quale il predetto [REDACTED] acquista la quota di 1/2 di Piena Proprietà da [REDACTED]

- atto di compravendita per notar SALOMONI MARIATERESA del 08/11/2011, rep. 1551/1168, trascritto presso la Conservatoria di Vigevano addì 21/11/2011 ai nn.10823/7202 con il quale [REDACTED]

[REDACTED], acquista la quota di 1/2 di Piena Proprietà da [REDACTED]

[REDACTED] degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.13 p.la 898 e p.la 899,

NELLA COMPRASVENDITA E' COMPRESA LA QUOTA DI COMPROPRIETA', IN RAGIONE DI 1/2, SULLE PARTI COMUNI DEL PIU' AMPIO FABBRICATO DI CUI L'APPARTAMENTO E' PARTE. LA VENDITA E' EFFETTUATA CON TUTTO QUANTO RISULTA DALL'ORDINANZA GIUDIZIALE IN DATA 3.3.2004 N. 1753 DI CRON., 217/04 DI REP., TRASCRITTA A PAVIA IN DATA 13.7.2004 AI NN. 7065/4527, DAI DOCUMENTI DI RIFERIMENTO E DALLA RELAZIONE PERITALE DEL C.T.U. QUANTO VENDUTO E' PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE PER IL COMBINATO DISPOSTO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA A [REDACTED]

(DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA A PAVIA IL 14.02.1984 N. 69 VOL. 174 TRASCRITTA A VIGEVANO IL 07.03.1985 AI NN. 1247/981) E DELLA DIVISIONE GIUDIZIALE EFFETTUATA CON ORDINANZA DI APPROVAZIONE DI PROGETTO DI DIVISIONE EMESSA DAL TRIBUNALE DI PAVIA IL 03/03/2004 CRON. 1753 REP. 217/04 NELLA DIVISIONE GIUDIZIALE N. 855/99 N. 4/04 TRASCRITTA A VIGEVANO IL 13.07.2004 AI NN. 7065/4527. SI PRECISA [REDACTED]

Ai suindicati [REDACTED] gli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.13 p.la 898 e p.la 899, sono pervenuti in virtù di atto giudiziario di ordinanza di approvazione del progetto di divisione emesso dal TRIBUNALE di Pavia il 03/03/2004, rep. 1753/217/04, trascritto presso la Conservatoria di Vigevano addì 13/07/2004 ai nn.7065/4527, con la quale i predetti [REDACTED]

[REDACTED] si attribuiscono la quota di 1/2 di Piena Proprietà ciascuno da loro stessi, "A CIASCUN LOTTO DI CUI AL QUADRO B COMPETE LA QUOTA DI META' DEL SEDIME DESTINATO A CORTILE E DEL LOCALE ADIBITO A CALDAIA ATTUALMENTE ABBINATI AI MAPP. 135 SUB. 1 E SUB. 2".

Detta divisione nasce dalla successione legale in morte di [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia del 14/02/1984 num.69 vol.174, trascritta presso la Conservatoria di Vigevano addì 07/03/1985 ai nn.1247/981, nella quale è indicato l'immobile riportato

al catasto Fabbricati al Fl.13 p.lla 132 graffato al Fl.13 p.lla 288, in detta formalità di successione viene precisato che il coniuge superstite [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto notaio Lupo registrato a Stradella il 29/12/1983 al n.ro 2641.

7) VINCOLI GIURIDICI

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Trascrizione del 26/09/2025 nn. 9077/6619 – TRIBUNALE DI PAVIA – UNEP del 01/09/2025 rep. 6604 verbale di pignoramento immobili.

- a favore [REDACTED]

- a carico [REDACTED]

8) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA E CATASTALE

Accertamento conformità urbanistico – edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, risultano individuate nel Piano di Governo del Territorio comunale vigente (P.G.T.) PIANO DELLE REGOLE – zone adibite a "percorsi ciclabili" esistenti e di progetto.

Accertamento conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta ha verificato che la situazione attuale dei beni risulta conforme:

part. 135 sub 3 identificata nella planimetria catastale presentata al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO di Pavia in data 21/06/1988 prot. n. 843/88 richiesta in data 21/10/2025.

Risulta quindi REGOLARE.

part. 135 sub 4 identificata nella planimetria catastale presentata al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO di Pavia in data 21/06/1988 prot. n. 843/88 richiesta in data 21/10/2025.

Risulta quindi REGOLARE.

9) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (ZONA, SERVIZI)

SAN MARTINO SICCOMARIO è un Comune in Provincia di Pavia, di circa 6500 abitanti, posto sulla sponda destra del Ticino, poco a valle del capoluogo al quale è ormai unito essendo diviso solo dal canale Gravellone (ramo secondario del Ticino).

È provvisto di tutti i principali servizi pubblici e privati e risulta ben collegato con il capoluogo dalla Strada Statale n. 35 e da servizio di autobus extraurbani.

10) SUPERFICI

La part. 135 sub 3 occupa una superficie di mq. 40

La part. 135 sub 4 occupa una superficie di mq. 80

11) VALUTAZIONE

a) Determinazione del valore unitario – sulla scorta delle informazioni assunte, la sottoscritta determina il valore dei beni oggetto di perizia, in relazione all'effettivo stato di consistenza, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione. In relazione altresì delle servitù esistenti e dell'effettiva destinazione attuale in quanto trattasi di area ad uso pubblico (sub.3) ed area destinata a transito carraio e pedonale di natura privata a favore degli stessi proprietari nonché del condominio "La Corte degli Angeli" (sub.4). Pertanto si ritiene di assegnare ai beni un valore di 15,00/mq. Valore puramente simbolico in quanto aree non trasferibili separatamente vista la loro natura e l'utilizzo, anche in funzione delle finiture riscontrate quali pavimentazione e servizi esistenti (illuminazione pubblica e rete raccolta acqua piovana)

b) Valutazione della superficie – la superficie è puramente indicativa, l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura

PARTICELLA 135 SUB.3

Superficie commerciale	valore unitario	valore intero	valore del diritto quota propr.1/2
mq. 40	€ 15,00	€ 600,00	€ 300,00

VALORE TOTALE DEL CESPITE € 300,00

Valore del' immobile nello stato di fatto in cui si trova e per la quota di ½ pignorata € 300,00 (diconsi Euro trecento/00)

Valore del bene oggetto di stima al netto della percentuale di abbattimento del 15% a fronte della mancanza delle garanzie civili della vendita nella procedura di esecuzione = € **255,00 (diconsi Euro duecentocinquatacinque/00)**

PARTICELLA 135 SUB.4

Superficie commerciale	valore unitario	valore intero	valore del diritto quota propr.1/2
mq. 80	€ 15,00	€ 1.200,00	€ 600,00

VALORE TOTALE DEL CESPITE € 600,00

Valore del' immobile nello stato di fatto in cui si trova e per la quota di ½ pignorata € 600,00 (diconsi Euro seicento/00)

Valore del bene oggetto di stima al netto della percentuale di abbattimento del 15% a fronte della mancanza delle garanzie civili della vendita nella procedura di esecuzione = € **510,00 (diconsi Euro cinquecentodieci/00)**

Prezzo a base d'asta degli immobili per la quota di 1/2 pignorata

Valore nello stato di fatto in cui si trova della particella 135 sub.3 €. 255,00

Valore nello stato di fatto in cui si trova della particella 135 sub.4 €. 510,00

Valore totale degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano € 765,00 = € (diconsi Euro settecentosessantacinque/00) per la quota di 1/2 pignorata

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 31/10/2025

L'ausiliario del Giudice
geom M. Nadia Spairani

ALLEGATI :

- All. A : *Rapporto di stima privacy*
- All. B: *titolo di proprietà*
- All. D: *ispezione Conservatoria RR.II*
- All. E : *planimetrie catastali*
- All. F : *estratto di mappa catastale*
- All. G: *visure catastali storiche*

l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura