

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

FINO 2 SECURITISATION SRL

contro

N. Gen. Rep. **355/2021**

LOTTO 003 – TERRENO/AREA URBANA

Foglio 13 - Particella 455

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
Custode Giudiziario: IVG

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco

C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17

Cellulare: 347 3129596

e-mail: line_project@hotmail.it

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

1

Beni immobili siti in SAN GIORGIO DI LOMELLINA (PV)
Via Alberto Pavesi N. 38
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1, esecutato [REDACTED], di un piccolo appezzamento di terreno (identificato come area urbana, natura F1), dato in locazione.

Si precisa che in data 20 dicembre 2012 il signor [REDACTED], stipulava un contratto di locazione con [REDACTED], avente ad oggetto una porzione di terreno di mq 158 circa attiguo ai fabbricati (officina meccanica e abitazione sempre dello stesso esecutato) per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile.

L'Accesso:

Si pratica dalla Strada Statale e poi in servitù attiva sulla strada vicinale come sino ad ora praticato.

Il Terreno sviluppa una superficie di **mq 158 circa**.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione immobili:

[REDACTED] **Proprietà per 1/1**, in regime di separazione dei beni.

- Catasto fabbricati di SAN GIORGIO DI LOMELLINA (PV), **Foglio 13, Particella 455**, Natura F1, Consistenza 146 mq, Indirizzo VIA ALBERTO PAVESI N. 38 Piano T.

In ditta a: [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] superficie 1/1, [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Nato il [REDACTED] piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/06/2016 protocollo n. PV0085383 in atti dal 21/06/2016 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 662.1/2016).

Si precisa che in data 20 dicembre 2012 il signor [REDACTED] stipulava un contratto di locazione con [REDACTED] avente ad oggetto una porzione di terreno di mq 158 circa attigua al fabbricato per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile (foglio 13, mapp. originario 167).

[REDACTED] in data 18 febbraio 2015 ha costituito con atto a regi to Notaio Atlante Repertorio n. 49870/24634 la società [REDACTED], ed ha conferito nella medesima società una serie di asset di cui è parte anche l'oggetto del contratto in essere. Il signor [REDACTED] e la società [REDACTED] avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono costituire un diritto di superficie per la durata di anni 30 sull'area urbana già oggetto di locazione.

Che con tipo di frazionamento n. 62541.1/2016 registrato all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 4 maggio 2016, l'originario mappale 167 Foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di San Giorgio di Lomellina (PV) è stato frazionato nel modo che segue:

- Foglio 13 mappale 167 di are 36.69 Ente Urbano;
- **Foglio 13 mappale 455 di are 1.46 Ente Urbano.**

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

2

Con denuncia di accatastamento n. 62541.1/2016 registrata all'Agenzia del territorio di Pavia in data 20 giugno 2016, Protocollo n. PV0085383, l'area censita al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio in Lomellina (PV) al foglio 13 mappale 455 è stata censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio di Lomellina (PV) come segue:

- Foglio 13 mappale 455, Via Alberto Pavesi n. 38, (Piano T), area urbana di mq 146.

Coerenze da nord in senso orario riferiti alla mappa del Catasto Terreni:

con mapp. 167 su due lati, con mapp. 168, con mapp. 244.

Accesso:

Si pratica dalla Strada Statale e poi in servitù attiva sulla strada vicinale come sino ad ora praticato. Il diritto di superficie s'intende concesso per mantenere su detta area urbana una costruzione utilizzata per l'installazione e il mantenimento di un impianto di telecomunicazioni. Decorso termine trentennale di durata del diritto di superficie costituito con il presente atto, il proprietario del suolo riacquisterà automaticamente e di diritto la piena proprietà del fondo in oggetto, senza obbligo di corrispondere alla società o ai suoi successori o aventi causa alcunchè, nemmeno a titolo di indennizzo o indebito arricchimento.

Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, del diritto di servitù di passo e di elettrodotto viene stabilito in complessivi euro 55.000, 00.

Detto corrispettivo è comprensivo anche delle servitù connesse alla realizzazione delle o ere accessorie (cavidotto, piste, cabine). Pertanto, nulla sarà più dovuto da parte della società alla parte concedente per il restante periodo.

Si segna rif. atto costituzione di diritto di superficie del 19.07.2016 rep. n. 10.142:

ART. 10 - In particolare le parti si danno reciprocamente atto della circostanza che, a favore dell'area urbana oggetto del presente atto, ed a carico della residua proprietà della parte venditrice (mappale 167, del foglio 2 del catasto terreni) risulta costituita per destinazione del padre di famiglia ex articolo 1062 codice civile, servitù di installazione di cavidotti interrati (per energia elettrica, telefonia, ecc.), allo scopo di consentire l'installazione, la manutenzione ed il funzionamento dell'impianto di telecomunicazioni, per la cui costruzione il diritto di superficie è concesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-centrale a traffico normale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: SAN GIORGIO DI LOMELLINA - Alle porte di MILANO a 40 minuti di percorso di auto, a pochi km dai principali centri, 40 minuti da Milano, 30 minuti da Pavia e a 30 minuti di auto per la Milano-Torino.

L'accessibilità mediante mezzo privato risulta buona grazie alla presenza della SP211 che collega direttamente il centro cittadino alla rete infrastrutturale extraurbana che porta all'autostrada più vicina, la A7 Milano-Genova, con l'uscita Gropello Cairoli posta a 20 km circa dalla proprietà. L'area è servita dalla linea di superficie del trasporto pubblico (Autogudovie), con fermate lungo la SP 211. Le linee Bus si fermano vicino San Giorgio Di Lomellina sono: 115, 125.

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

3

Asilo nido, (buona), supermercati Crai, Carrefour (buoni), cinema – teatro-cinema a Pavia e Milano (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (discreto), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buona), superiore università a Milano e Pavia (buoni) Ospedali a Pavia e Milano (buoni), spazi verdi Aree Agricole (non verificato). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 400 m.

3. STATO DI POSSESSO

Si precisa che in data 20 dicembre 2012 il signor _____ stipulava un contratto di locazione con _____, avente ad oggetto una porzione di terreno di mq 158 circa attigua al fabbricato per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile (foglio 13, mapp. originario 167).

_____ in data 18 febbraio 2015 ha costituito con atto a rogito Notaio Atlante Repertorio n. 49870/24634 la società _____ ed ha conferito nella medesima società una serie di asset di cui è parte anche l'oggetto del contratto in essere. Il signor _____ e la società _____ avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono costituire un diritto di superficie per la durata di anni 30 sull'area urbana già oggetto di locazione.

Che con tipo di frazionamento n. 62541.1/2016 registrato all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 4 maggio 2016, l'originario mappale 167 Foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di San Giorgio di Lomellina (PV) è stato frazionato nel modo che segue:

- Foglio 13 mappale 167 di are 36.69 Ente Urbano;
- Foglio 13 mappale 455 di are 1.46 Ente Urbano.

Con denuncia di accatastamento n. 662.1/2016 registrata all'Agenzia del territorio di Pavia in data 20 giugno 2016, Protocollo n. PV0085383, l'area censita al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio in Lomellina (PV) al foglio 13 mappale 455 è stata censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio di Lomellina (PV) come segue:

- Foglio 13 mappale 455, Via Alberto Pavesi n. 38 (Piano T), area urbana di mq 146.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. ipoteca volontaria:

ISCRIZIONE NN. 11098/2378 del 27/12/2001 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 21/12/2001 Numero di repertorio 34967 Notaio FORCELLA MARINO Sede MILANO A favore di _____ S.P.A. Sede _____ (MN) Codice fiscale _____ (Domicilio ipotecario eletto CONCOREZZO (M), VIA XXV APRILE _____)

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

4

N. 29131),

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. ipoteca della riscossione:

ISCRIZIONE NN. 524/80 del 23/01/2019 IPOTECA I nascente da del 22/01/2019 Numero di repertorio 263817919 emesso da Sede ROMA, a favore di LE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale (Domicilio ipotecario eletto VIALE CAMPARI 37 PAVIA),

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. pignoramento:

TRASCRIZIONE NN. 9453/6757 del 14/10/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/07/2021 Numero di repertorio 3653 emesso da UNEP PAVIA Sede PAVIA A favore di SRL Sede MILANO Codice fiscale (Richiedente: A

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.4 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e dal progetto autorizzati in Comune, non si evincono difformità.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali, non si evincono difformità, come nel punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|--|----------|
| Spese ordinarie annue di gestione immobili anno 2019/20 | € 000,00 |
| Spese ordinarie annue di gestione immobili anno 2020/21 | € 000,00 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 000,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 000,00 |
| Spesa straordinaria manutenzione facciata | € 000,00 |
| Cause in corso: | nessuna. |
| Atti ablativi: | nessuno. |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

All'esecutato la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita trascritta il 27/12/2001 - Registro Particolare 7851 Registro Generale 11097, Repertorio 34966 del 21/12/2001.

Si segnala:

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

5

La quota dell'intero in superficie dell'immobile San Giorgio Di Lomellina Foglio 13, Particella 455, è pervenuta per atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 19/07/2016, Numero di repertorio 10142/7669

Si precisa che il mappale 455, del fg. 13 è variato in seguito a presentazione della denuncia di accatastamento n. 662.1/2016 registrata all'agenzia del territorio di Pavia in data 20 giugno 2016, protocollo n. PV0085383.

Si precisa che detta area urbana corrisponde al catasto terreni del comune di San Giorgio di Lomellina al foglio 13, mappale 455, di are 1.46 ente urbano, derivato dal frazionamento del mappale 167, foglio 13, in forza di tipo di frazionamento n. 62541.1/2016 registrato all'agenzia del territorio di Pavia in data 4 maggio 2016.

Accesso: si pratica dalla strada statale e poi in servitù attiva sulla strada vicinale come sino ad ora praticato. Il diritto di superficie si intende concesso per mantenere su detta area urbana una costruzione utilizzata per installazione e il mantenimento di un impianto di telecomunicazioni.

Decorso il termine trentennale di durata del diritto di superficie costituito con il presente atto, il proprietario del suolo riacquisterà automaticamente e di diritto la piena proprietà del fondo in oggetto, senza obbligo di corrispondere alla società Galata S.p.A, o ai suoi successori o aventi causa alcunchè, nemmeno a titolo di indennizzo o indebito arricchimento. Il diritto di superficie concesso e le eventuali connesse servitù avranno durata di anni 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente contratto.

Il concedente assicura e garantisce di essere esclusivo, legittimo ed incontestato titolare del diritto di proprietà sul terreno e che il medesimo terreno risulta libero da pesi e oneri di ogni genere o da vincoli qualsivoglia natura, gravami, arretrati di imposta privilegi anche fiscali, liti, pendenze, pretese di terzi, iscrizioni e trascrizioni di godimento, ovvero diritti reali di garanzia e/o vincoli di qualsivoglia natura, a vantaggio di soggetti terzi, incompatibili con gli scopi del presente contratto e/o con la realizzazione dell'impianto di telecomunicazioni e/o che rendano più difficile ed onerosa la realizzazione, gestionale, sfruttamento, la manutenzione delle strutture l'installazione di un impianto di telecomunicazioni, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Vigevano (PV) in data 27 dicembre 2001 ai numeri 11098/2378 a favore della banca contro il signor , per la complessiva somma di L. 450.000.000 (quattrocentocinquantamiloni) indicativamente pari ad euro 232.405,60 (duecentotrentaduemilaquattrocentocinque virgola sessanta), a garanzia di un debito di L. 300.000.000 (trecentomiloni) indicativamente pari ad euro 154.937,07 (centocinquantaquattromilanovecentotrentasette virgola zero sette), gravante tra altro sull'originario mappale 167, foglio 13, del catasto terreni, nascente da contratto di mutuo a rogito notaio Marino Forcella di Milano in data 21 dicembre 2001 repertorio n. 34967.

La parte venditrice si obbliga ad estinguere il debito entro e non oltre il 31 (trentuno) dicembre 2016 (duemilasedici) ed a ottenere la cancellazione della suddetta formalità a propria cura e spese. Il concedente per tutta la durata del contratto di costituzione del diritto di superficie, si impegna ad astenersi da qualsiasi azione che possa pregiudicare o rendere difficoltoso o particolarmente oneroso l'esercizio del diritto di superficie e/o turbare le attività di esercizio e manutenzione dell'impianto di telecomunicazioni.

La società avrà il diritto di libero accesso ed uso del suolo per ogni fine connesso con l'installazione dell'impianto di telecomunicazione, delle linee elettriche di

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

6

collegamento, dei relativi interventi e lavori di manutenzione e per ogni altra operazione relativa alla gestione dell'impianto di telecomunicazioni. la parte concedente si impegna a non svolgere alcuna attività, che possa risultare di intralcio alla esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'impianto di telecomunicazioni telefonia mobile.

La parte concessionaria si impegna alla scadenza del citato atto e entro i tempi tecnici strettamente necessari, a dismettere l'impianto con tutte le opere accessorie compresi i cavidotti sotterranei, con l'obbligo di ricostruire la situazione del terreno tale da consentire l'immediato utilizzo agronomico dello stesso. la concessionaria è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali nonché dei danni involontariamente cagionati a persone cose del concedente e/o di qualunque soggetto terzo in conseguenza di fatti e/o omissioni comunque connessi - a qualsiasi titolo - alla attività aziendale svolta.

La concessionaria si impegna ad attivare idonee garanzie assicurative a copertura di quei danni materiali che involontariamente possa cagionare nell'esercizio dell'attività aziendale svolta e che rientrino nella propria sfera di responsabilità così come disciplinato dal codice civile e dalla normativa vigente.

A tal riguardo la concessionaria dichiara di avere stipulato con primaria compagnia assicuratrice idonea polizza del tipo responsabilità civile verso terzi a garanzia dell'attività aziendale svolta nei locali oggetto del citato atto, ad integrazione di quanto sopra la concessionaria dichiara altresì di avere stipulato con primaria compagnia assicuratrice idonea polizza del tipo "all'risks" a garanzia degli assets di proprietà.

L'impianto di telecomunicazione ed ogni altra installazione ad essa connessa resteranno di esclusiva proprietà della parte concessionaria con espressa esclusione, per la parte concedente e/o suoi successori e aventi causa, dall'acquisizione della proprietà degli apparati e delle installazioni, ovvero di ogni altro diritto inerenti alle medesime.

Il presente trasferimento immobiliare è effettuato a corpo, nello stato di diritto e di fatto in cui l'area urbana in oggetto attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, uso, diritto, ragione, azione, servitù attiva e passiva, così come al signor _____ ; pervenuta in virtù del titolo sopra citato, che qui si abbia per integralmente riportato e trascritto, nulla escluso e senza riserva alcuna.

ART. 10 - In particolare le parti si danno reciprocamente atto della circostanza che, a favore dell'area urbana oggetto del presente atto, ed a carico della residua proprietà della parte venditrice (mappale 167, del foglio 2 del catasto terreni) risulta costituita per destinazione del padre di famiglia ex articolo 1062 codice civile, servitù di installazione di cavidotti interrati (per energia elettrica, telefonia, ecc.), allo scopo di consentire l'installazione, la manutenzione ed il funzionamento dell'impianto di telecomunicazioni, per la cui costruzione il diritto di superficie è concesso. La società _____ resta immessa nel possesso di diritto e di fatto di quanto acquistato con la spettanza dei relativi vantaggi ed oneri usuali a partire dal 19 luglio 2016.

7. STRUMENTI URBANISTICI:

7.1. Strumenti urbanistici – PGT Approvato – Piano delle Regole – Legge Regionale 12/2005

Foglio 13 – Mapp. 167 – Mapp. 455 - Area urbana – classificata dai vigenti strumenti urbanistici PGT in: Zona E1, Agricola normale e Zona D3 Produttiva Speciale di Completamento.

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

7

| | |
|--|---|
|  Comune di SAN GIORGIO DI LOMELLINA PROVINCIA DI PAVIA | |
| <h1>P.G.T.</h1> <p>Legge Regionale 12/2005</p> | |
| Progettazione Urbanistica | Studio di architettura: Dott. Arch. Giampiero Fo Dott. Arch. Gianpiero Fo Dott. Ing. Laura Ricordi Dott. Maria Maddalena Dott. Giovanni Fo |
| VAS (Valutazione Ambientale Strategica) | Studio ambientale urbanistico EMYS Dott. Flavia Mazzoli Dott. Laura Ricordi |
| Zonizzazione acustica | Dott. Ing. Marco Novati, Valerio |
| Analisi geologica | Dott. Luca Ghisla |
| Amministrazione Comunale | Il Sindaco Lorena Rovato Il Segretario Comunale Dott. Giuseppe Cusi |
| PIANO DELLE REGOLE | Scala 1:2.000 |
| TAVOLA DELLE REGOLE DEL TERRITORIO URBANIZZATO | PdR 2 |

Zone per gli insediamenti produttivi



Zona D3: Produttiva speciale di completamento



Zona D4: Produttiva speciale di recupero soggetta a P.R.

Zone agricole di salvaguardia ambientale



Zona E1: Agricola normale



Zona E2: Agricola di rispetto del centro abitato



Zona E3: Agricola di salvaguardia dei corsi d'acqua di Interesse ambientale



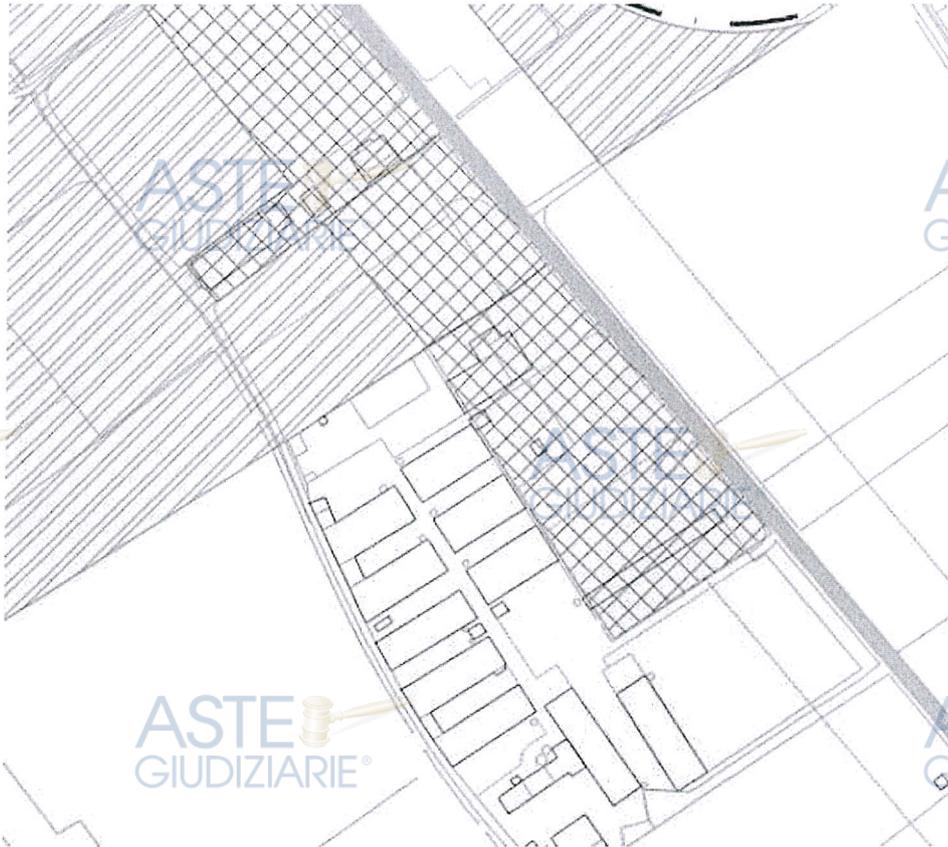
Zona E4: Agricola edificata contigua al centro abitato

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

8



Descrizione beni di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1, esecutato [REDACTED] di un piccolo appezzamento di terreno (identificato come area urbana, natura F1), dato in locazione.

Si precisa che in data 20 dicembre 2012 il signor [REDACTED] lava un contratto di locazione con [REDACTED], avente ad oggetto una porzione di terreno di mq 158 circa attiguo ai fabbricati (officina meccanica e abitazione sempre dello stesso esecutato) per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile.

L'Accesso:

Si pratica dalla Strada Statale e poi in servitù attiva sulla strada vicinale come sino ad ora praticato.

Il Terreno sviluppa una superficie di **mq 158 circa**.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione immobili:

[REDACTED], **Proprietà per 1/1**, in regime di separazione dei beni.

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

9

- Catasto fabbricati di SAN GIORGIO DI LOMELLINA (PV), **Foglio 13, Particella 455**, Natura F1, Consistenza 146 mq, Indirizzo VIA ALBERTO PAVESI N. 38 Piano T.

In ditta a: _____ Codice fiscale _____ superficie 1/1,
_____ Nato il _____ a _____ (PV) Codice fiscale _____
_____ piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/06/2016 protocollo n. PV0085383 in atti dal 21/06/2016 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 662.1/2016).

Si precisa che in data 20 dicembre 2012 il signor _____ stipulava un contratto di locazione con _____ A, avente ad oggetto una porzione di terreno di mq 158 circa attigua al fabbricato per l'installazione di una stazione radio base per la rete di telefonia mobile (foglio 13, mapp. originario 167).

_____ in data 18 febbraio 2015 ha costituito con atto a regi to Notaio Atlante Repertorio n. 49870/24634 la società _____ ed ha conferito nella medesima società una serie di asset di cui è parte anche l'oggetto del contratto in essere. Il signor _____ la società _____

avendone reciproco interesse e di comune accordo, intendono costituire un diritto di superficie per la durata di anni 30 sull'area urbana già oggetto di locazione.

Che con tipo di frazionamento n. 62541.1/2016 registrato all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 4 maggio 2016, l'originario mappale 167 Foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di San Giorgio di Lomellina (PV) è stato frazionato nel modo che segue:

- Foglio 13 mappale 167 di are 36.69 Ente Urbano;
- **Foglio 13 mappale 455 di are 1.46 Ente Urbano.**

Con denuncia di accatastamento n. 62541.1/2016 registrata all'Agenzia del territorio di Pavia in data 20 giugno 2016, Protocollo n. PV0085383, l'area censita al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio in Lomellina (PV) al foglio 13 mappale 455 è stata censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio di Lomellina (PV) come segue:

- Foglio 13 mappale 455, Via Alberto Pavesi n. 38, (Piano T), area urbana di mq 146.

Coerenze da nord in senso orario in corpo:

a nord-est altra proprietà, strada vicinale e mapp. 170 e 172 del catasto terreni, a sud-ovest strada statale Mortara-San Giorgio, a nord-ovest mapp. 166 e 162 del catasto terreni e altra proprietà.

Coerenze da nord in senso orario riferiti alla mappa del Catasto Terreni:

con mapp. 167 su due lati, con mapp. 168, con mapp. 244.

Accesso:

Si pratica dalla Strada Statale e poi in servitù attiva sulla strada vicinale come sino ad ora praticato. Il diritto di superficie s'intende concesso per mantenere su detta area urbana una costruzione utilizzata per l'installazione e il mantenimento di un impianto di telecomunicazioni. Decorso termine trentennale di durata del diritto di superficie costituito con il presente atto, il proprietario del suolo riacquisterà automaticamente e di diritto la piena proprietà del fondo in oggetto, senza obbligo di corrispondere alla società _____ o ai suoi successori o aventi causa alcunchè, nemmeno a titolo di indennizzo o indebito arricchimento.

Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, del diritto di servitù di passo e di elettrodotto viene stabilito in complessivi euro 55.000,00.

Detto corrispettivo è comprensivo anche delle servitù connesse alla realizzazione delle o ere accessorie (cavidotto, piste, cabine). Pertanto, nulla sarà più dovuto da parte della società _____ alla parte concedente per il restante periodo.

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

10

**8. Area acquisita per il diritto di superficie - FOGLIO 13
- MAPP. 455**

MQ 158 – EURO 348,10 AL MQ – VALORE ATTRIBUITO IN BASE ALLA DESTINAZIONE D'USO ATTUALE – INSTALLAZIONE DI UNA STAZIONE RADIO BASE PER LA RETE DI TELEFONIA MOBILE - NONCHE' PER IL CORRISPETTIVO PATTUITO.

| 8.1. Valutazioni corpi – Area acquisita per il diritto di superficie | | | | |
|--|-----------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| ID | Area | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
| A | Porzione Area Esterna | 158,00 | € 55.000,00 | € 55.000,00 |
| TOTALE | | | € 55.000,00 | € 55.000,00 |

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità ottimo sia in base alla sua ubicazione, contratto di affitto, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di San Giorgio Lomellina (PV).

Giudizio di comoda divisibilità: non è divisibile.

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 8.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Decurtazioni per lo stato di possesso:

- € 11.000,00

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:

Nessuno

Spese per smaltimento/rimozione amianto;

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.4. Prezzo base d'asta – Area acquisita per il diritto di superficie

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

11

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 35.750,00

Milano, 11.03.2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Perito

Arch. Anna Teresa Ritacco

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott. ERMINIO RIZZI
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Estratto di mappa;
- 5 - Atto di compravendita;
- 6 - Atto costituzione di diritto di superficie;