

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

LOTTO 2

RELAZIONE ESTIMATIVA

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
Iscritt. ALBO n° 3383
Esp. Fisc. N° 445 TR21 4384V
Part. IVA n° 01512180184

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 30-05-2025 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:
 - Certificazione ipocatastale
 - nota di trascrizione del pignoramento immobiliare
- 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 relativa all'unità immobiliare meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Priolo, sez. A, foglio 12, particella 324, sub. 8, il cui più probabile valore di mercato è pari € **11.358,00 (undici mila trecento cinquantotto/00 euro)**, risultante dall'applicazione della riduzione del 15% al più probabile valore di mercato, in ragione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale nonché dell'assenza di garanzia per vizi.

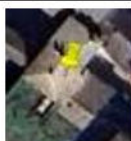
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI BORGO PRIOLO



STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI CATASTO TERRENI FOGLIO 12 IN COMUNE DI BORGO PRIOLO



INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 204/2025



RIPRESA FOTOGRAFICA DELL'ANDRONE DA CUI SI ACCEDE E PROSEGUE NELL'AREA RETROSTANTE FINO A RAGGIUNGERE IL FABBRICATO OVE È SITUATA L'UNITÀ IMMOBILIARE.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Abitazione tipo popolare

Quota intera di proprietà dell'esecutato dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria ubicata in Comune di Borgo Priolo in via Maestra civ.19 meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Borgo Priolo

Sez.: A

Foglio: 12

Particella: 324

Sub. 8

Categoria: A/4 (Abitazione tipo popolare)

Classe: 1

Vani: 3,5

Superficie catastale 66 m² escluse aree scoperte 66 m²

Rendita catastale: €. 121,11

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

L'unità immobiliare in oggetto, a destinazione ordinaria, non corrisponde a quanto raffigurato nella planimetria catastale, si sviluppa prevalentemente al piano secondo ed è composta da ingresso/disimpegno dal quale si accede ad un servizio igienico, ripostiglio cieco, vano con angolo cottura, un vano quale possibile camera da letto ed un ulteriore vano con finestra che si affaccia al vano scala interno del fabbricato ove è collocata detta u.i. infine vi è una pertinenza quale cantina collocata la piano terra.

Coerenze in forza dell'estratto della cartografia di C.T.:

Piano Terzo

Nord: Fabbricato in aderenza particella 151

Est: Affaccio sul sedime pertinenziale ai fabbricati limitrofi identificati con la particella 3, salto rientrante il vano scala costituente il fabbricato identificato con la particella 324

Sud: Particella 2

Ovest: Particelle 16 e 150 sui vi è l'affaccio.

Piano Terra (cantina)

Nord: Corridoio comune

Est: Corridoio comune

Sud: Particella 2

Ovest: Cantina dell'u.i. sub.8

Accesso dell'abitazione

L'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente relazione avviene dalla via pubblica. Si percorre un androne pedonale-carraio insistente sulla particella 3 e, attraversando il sedime della medesima particella, si giunge all'ingresso del fabbricato ubicato sulla particella 324, nel quale è presente il vano scala interno

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

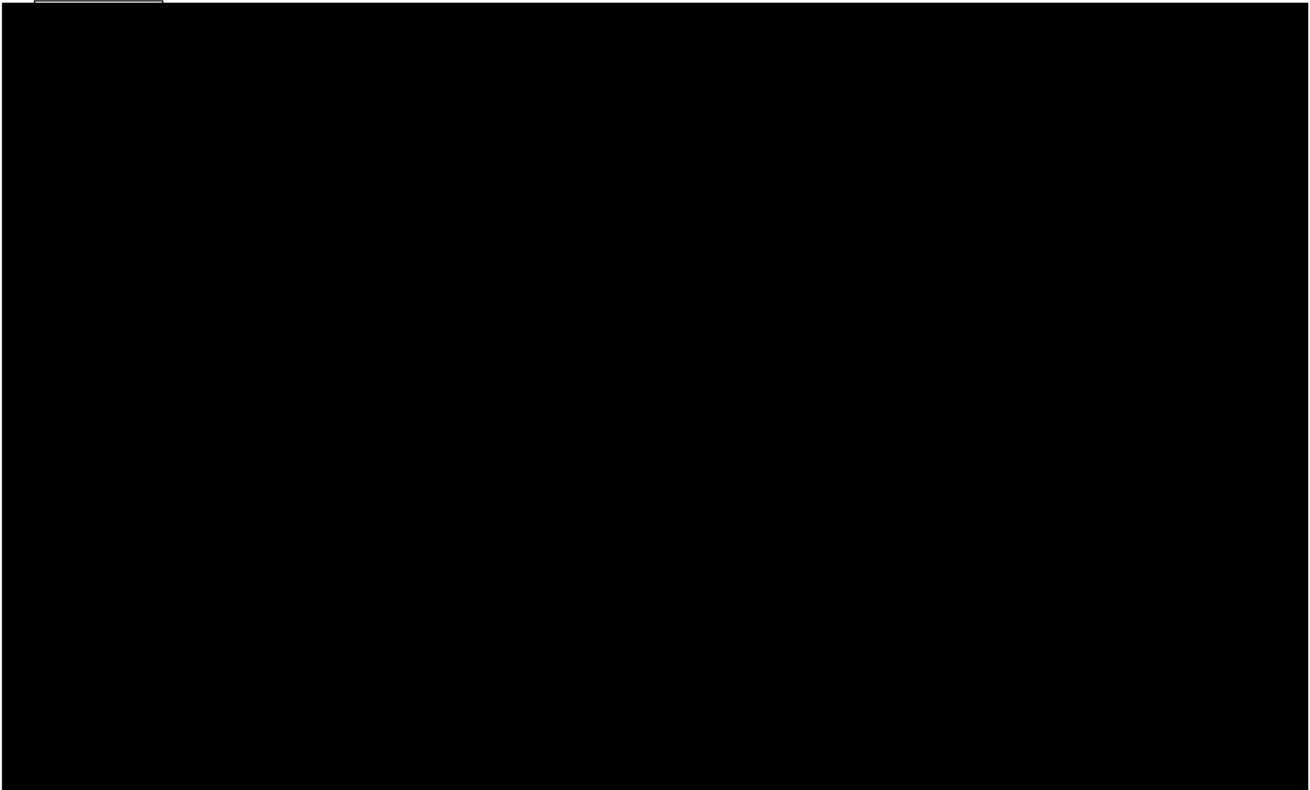
Ufficio esecuzioni immobiliari

che collega i piani sovrastanti, tra cui il piano terzo ove si trova la porta di accesso all'abitazione in oggetto. Si precisa che dal vano scala è presente, a ogni piano, un accesso a un balcone, essendo presente un'unica unità immobiliare per piano.

Accesso della cantina

L'accesso alla cantina quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione avviene dalla via pubblica. Si percorre un androne pedonale-carraio insistente sulla particella 3 e, attraversando il sedime della medesima particella, si giunge all'ingresso del fabbricato ubicato sulla particella 324 per poi transitare il corridoio e si giunge antistante alla predetta cantina.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, e l'unico elaborato grafico disponibile, ossia la planimetria catastale — poiché, a seguito della richiesta di accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico non ha fornito alcuna pratica edilizia che abbia autorizzato l'edificazione o la successiva ristrutturazione dell'unità immobiliare — emerge una completa difformità interna dell'attuale stato dell'u.i., come meglio illustrato nel paragrafo seguente. **Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e**



messso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PAVIA il
LE

Quota intera di proprietà dell'u.i. oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

In data **01-07-2025** lo scrivente ha presentato al Comune di Borgo Priolo la richiesta di accesso agli atti e, in data **05-08-2025**, quest'ultimo ha trasmesso documentazione **non inerente** alle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima.

A seguito della segnalazione di tale incongruenza, in data **26-08-2025** il già menzionato Comune ha fornito la seguente documentazione, presentata a suo tempo dalla precedente proprietà:

Denuncia di Inizio Attività del 12-12-2008, prot. n. 3877, avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria relativi al manto di copertura e la **realizzazione di una porta** nel vano scala al piano primo, con accesso nella particella 12. Si evidenzia che, al momento del sopralluogo, la suddetta porta non è stata rinvenuta.

Null'altro è stato trasmesso dal Comune.

Dal **decreto di trasferimento**, quale atto di provenienza, risulta menzionata una pratica edilizia del **12-07-1996**, P.G. n. 1234, della quale, presso l'ufficio tecnico comunale, **non risulta alcuna traccia**.

Pertanto, gli **unici elaborati grafici** acquisiti dallo scrivente sono le planimetrie catastali delle rispettive unità immobiliari, datate **06-08-1996**, che — dalla comparazione con lo stato dei luoghi — risultano **completamente difformi**.

U.i. 324 sub. 8

Nella planimetria dell'u.i. sono raffigurati ingresso, cucina e due vani e nel vano scala è presente un accesso per un balcone mentre in loco è presente un ingresso, un servizio igienico, un vano con angolo cottura e due ulteriori vani, ed è presente nel vano scala l'accesso al balcone, mentre per quanto riguarda la cantina vi è una diversa conformazione interna.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Lo scrivente consiglia le seguenti attività:

- 1) Incaricare un professionista per redigere una pratica edilizia da presentare presso l'ufficio tecnico del Comune di Borgo Priolo, per la regolarizzazione delle differenze riscontrate come peraltro l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA al Catasto Fabbricati.
- 2) Incaricare le ditte specializzate al fine di verificare e all'occorrenza effettuare la sistemazione degli impianti (idrico, fognario, riscaldamento sanitario) e rilasciare i relativi certificati di conformità.
- 3) Richiedere l'agibilità
- 4) Sistemazione degli infissi e delle zanzariere
- 5) Verifica e pulizia delle canne fumarie
- 6) Sostituzione di tutte le chiavi d'ingresso.
- 7) Interessare tutti gl'altri proprietari per la sistemazione del manto di copertura poiché nei muri interni sia del servizio igienico, dell'ingresso sono presenti vistose macchie di infiltrazioni come peraltro nel plafone del pianerottolo
- 8) Nel plafone del pianerottolo è presente una botola per accedere nel sottotetto come peraltro nell'u.i. e con esattezza nel plafone dell'ingresso/corridoio si precisa che lo scrivente non era accedere nel sottotetto.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

presenti u.i. sono state assegnate all'odierno esecutato e con detta trascrizione e avvenuta la correzione dell'identificazione catastale ovvero l'inserimento della sezione A al Catasto Fabbricati.

Sez. D.

RETTIFICA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO [REDACTED] COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL 11/03/2025: AGGIUNTI, LADDOVE SONO INDICATI I DATI CATASTALI DI ENTRAMBI I LOTTI 1 E 2, L'INDICAZIONE "SEZIONE URBANA A".

NOTA DI TRASCRIZIONE DI RIFERIMENTO REG.GEN.

Trascrizione: "DECRETO DI TRASFERIMENTO" Tribunale di Pavia

ove le presenti u.i. sono state assegnate all'odierno esecutato ma nella trascrizione in merito ai rispettivi


TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

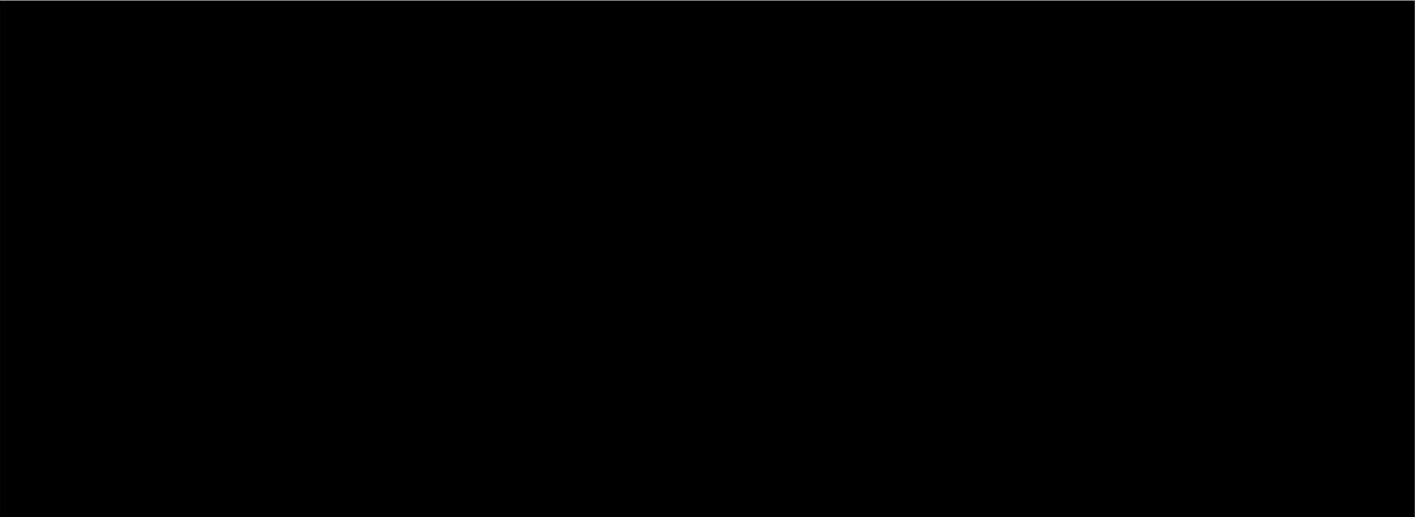
Ufficio esecuzioni immobiliari

identificativi catastali si riscontra che non è stata indicata la sezione A.

che acquistava la quota intera delle u.i. oggetto della presente relazione di stima

Quadro D

SONO COMPRESI NELL'OGGETTO DELL'ALIENAZIONE I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SU TUTTE LE COSE E PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO DI CUI FANNO PARTE IVI COMPRESI LA SCALA E IL CORRIDOIO COMUNI DISTINTI IN CATASTO FABBRICATI CON IL MAPPALE N. 324 SUBALTERNO 9 DEL F. 12 SEZIONE A (BENE COMUNE NON CENSIBILE). LA PARTE ACQUIRENTE SI DICHIARA EDOTTA CHE ENTRAMBE LE UNITA' IMMOBILIARI SONO OGGETTO DI REGOLARI CONTRATTI DI  REGISTRATI ALL'UFFICIO DELLE ENTRATE DI VOGHERA IN DATA 19 AGOSTO 2003 RISPETTIVAMENTE AI NUMERI 2037 SERIE 3 ET 2038 SERIE 3, E DICHIARA DI SUBENTRARVI. LA PARTE ACQUIRENTE SI DICHIARA INOLTRE EDOTTA DELLA SERVITU' ATTIVA DI PASSAGGIO SOTTERRANEO DI TUBAZIONI DEI SERVIZI DI FOGNATURA ACQUA E GAS METANO COSTITUITA CON ATTO A ROGITO NOTAIO



manutenzione straordinaria relativi al manto di copertura e la **realizzazione di una porta** nel vano scala al piano primo, con accesso nella particella 12. Si evidenzia che, al momento del sopralluogo, la suddetta porta non è stata rinvenuta.

Pratiche catastali

Catasto Terreni

Particella 324

1. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/03/2004 Pratica n. PV0035498 in atti dal 02/03/2004 (n. 950.1/2004) dall'identificativo 152 è divenuto 324.
2. Tipo Mappale del 13/08/1992 Pratica n. PV0041959 in atti dal 02/03/2004 (n. 41959.1/1992) l'identificativo della particella 152
3. Variazione del 13/08/1992 Pratica n. PV0041959 in atti dal 02/03/2004 (n. 41959.1/1992).
4. Impianto meccanografico del 26/05/1976.

Catasto Fabbricati

U.i. 324 sub.8

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 06/09/2006 Pratica n. PV0150506 in atti dal 06/09/2006 CLASSAM. IST. 39352/06 L.154/88 (n. 51072.1/2006)
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/03/2004 Pratica n. PV0035509 in atti dal 02/03/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4275.1/2004)
- VARIAZIONE del 06/08/1996 in atti dal 24/11/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10213.1/1996)

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

In data 08-09-2025 lo scrivente ha potuto accedere nell'u.i. oggetto di stima ed ha effettuato una serie di misurazioni e di riprese fotografiche che vengono allegate alla presente relazione.

ABITAZIONE TIPO POPOLARE

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO TERZO					
Ingresso/corridoio	4,07	4,72	1,00	4,72	
Bagno	5,49	10,44	1,00	10,44	Est
Ripostiglio	0,76	1,2	1,00	1,2	
Vano con angolo cucina	15,82	19,97	1,00	19,97	Ovest
Vano 1	14,94	17,78	1,00	17,78	Ovest
Vano 2	7,67	10,62	1,00	10,62	
PIANO TERRA					
Cantina	4,67	5,55	0,20	1,11	
Totale				65,84	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Copertura: a falde

Altezza interna dei locali dell'abitazione: Piano terzo abitazione h= 2,77/ 3,09 m.
Piano terra h= 2,82 m.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Piano terzo

Tutti i vani, ripostiglio cieco,

Pavimentazione Interna: Parquet

Condizioni: discrete

Servizio igienico

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: normali

Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica h=1.26/2.04 (doccia)m.

Infissi esterni:

Porta d'ingresso non blindata

Condizioni: normali

Finestre in legno doppio vetro con zanzariere e persiane

Condizioni: discrete ad eccezione delle zanzariere e persiane. Il servizio igienico è sprovvisto di persiane

Infissi interni:

Porte in legno

Condizioni: normali

Servizio igienici attrezzati da sanitari (water, bidet, box doccia) e rubinetterie. Non era presente il lavabo

Condizioni: normali

Impianto elettrico: presente da verificare

Impianto a Gas: presente da verificare

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Impianto termico: presenti termosifoni e relativa caldaia

Impianto citofonico: presente da verificare

Impianto idrico: da verificare

Impianto fognario: da verificare

Impianto di condizionamento/climatizzazione: non presente

CANTINA

Piano terra

Pavimentazione Interna: battuto di cemento

Condizioni: discrete

Infissi esterni: Porta d'ingresso in legno

Condizioni: discrete

VALUTAZIONE

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

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE primo semestre 2025" ed è determinato nel valore massimo delle abitazioni tipo civile stato ottimo 950,00 €/mq; ma viene riparametrato in forza del censimento ad abitazione tipo popolare e pertanto diviene 790,00 €/mq.; il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Abitazione tipo popolare	mq. 65,84	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 65,84				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 790,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore				0,80	
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)				0,60	
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate				0,70	
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 790,00 *	0,80	* 0,60	* 0,70	* 65,84	= € 17.476,57
VALORE DEFINITO					€ 17.476,57
VALORE ARROTONDATO					€ 17.480,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€. 17.480,00 (diciassette mila quattrocento ottanta/00 euro).**

Adeguamento e correzioni di stima.

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€. 2.622,00**
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte alla voce coefficienti aggiuntivi.**
- Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**
- Spesa per la rimozione dell'arredo: **€.1.000,00**
- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€. 2.500,00**
- Spese condominiali: lo scrivente ha domandato al custode giudiziario se avesse ricevuto dall'esecutato indicazioni circa l'eventuale presenza di un amministratore di condominio; il custode ha riferito che gli era stato comunicato che non risulta presente alcun amministratore.

➤ **Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in €. 11.358,00 (undici mila trecento cinquantotto/00 euro)**

Pavia 25/11/2025

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
 INDIRIZZO: PIAZZA S. PIETRO 10
 01100 PIAZZANO (VT) 01100
 Tel. 0763 440111 Fax 0763 440114
 P. IVA n. 0151240104