

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 192/2025

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITRICE ESECUTATA:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. FRANCESCO ROCCA**

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
Ecc. Fisc. 01/01/92 71R21 4384V
Part. IVA: 01/01/92 480184

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Montini con studio in Pavia via Paolo Gorini n° 10, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445, in data 04-07-2025 è stato nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Francesco Rocca** quale Ausiliario per la stima del compendio immobiliare pignorato di cui alla procedura esecutiva epigrafata ed ha regolarmente prestato il giuramento di rito.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Preliminarmente lo scrivente Ausiliario

ha eseguito il riscontro della documentazione in atti e precisamente

- art. 567 secondo comma c.p.c. con quella prodotta in atti accertandone la completezza e che il creditore procedente ha depositato i seguenti documenti:
- Certificato notarile
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare
- istanza di vendita
- i beni sottoposti a pignoramento sono di proprietà dell'esecutato.

§§§§§§§§§§§§§§§§

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota intera di proprietà dell'esecutato dell'u.i. meglio identificata al C.F. del Comune di Mortara foglio 17 particella 2103 subalterno 12.

Il più probabile valore di mercato complessivo delle u.i. per la quota intera di proprietà dell'esecutato è di **€. 20.980,00 (ventimila novecento ottanta/00 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.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI MORTARA



**STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI
CATASTO TERRENI FOGLIO 17 IN
COMUNE DI MORTARA**



INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 192/2025



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ABITAZIONE TIPO ECONOMICO

Quota intera di proprietà dell'esecutato dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Mortara, in Corso Giovanni Josti n. 29; si precisa tuttavia che nella visura del Catasto Fabbricati il numero civico risulta indicato come n. 9.

L'unità immobiliare è meglio identificata al Catasto Fabbricati come segue:

Comune: Mortara

Foglio: 17

Particella: 2103

Subalterno: 12

Categoria: A/3 (Abitazione tipo economico)

Classe: 2

Consistenza: 5 vani

Totale superficie 116 m² Escluse aree scoperte 114 m²

Rendita catastale: €. 284,05

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

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, a destinazione ordinaria residenziale, è raffigurata nella planimetria catastale ed è ubicata al piano primo del fabbricato condominiale denominato "Condominio Via Josti 29".

L'abitazione è composta da ingresso/disimpegno, dal quale si accede ai seguenti ambienti:

- servizio igienico;
- cucina, con accesso a balcone avente affaccio sul cortile interno condominiale;
- corridoio, dal quale si accede a tre vani, di cui uno dotato di balcone prospiciente il crocevia tra Corso Giovanni Josti n. 9, Via C. Pavesi Cavaglià Cossato e Via Cairoli.

Dalla planimetria catastale risulta inoltre che l'unità immobiliare è dotata di pertinenza esclusiva, consistente in un ripostiglio ubicato al piano terra.

Infine, sempre dalla planimetria catastale si evince che detta u.i. ha una pertinenza esclusiva ovvero un ripostiglio collocato al piano terra.

Coerenze

Coerenze dell'abitazione (piano primo)

- **Nord:** vano scala condominiale, salto rientrante e altra unità immobiliare
- **Est:** Via Cairoli
- **Sud:** Corso Giovanni Josti
- **Ovest:** affaccio su cortile condominiale

Coerenze del ripostiglio (piano terra)

Prima di procedere alla descrizione delle coerenze, sulla base dell'esame congiunto della planimetria catastale, della cartografia catastale (C.T.) e dello stato dei luoghi, si ritiene opportuno evidenziare che dalla comparazione emerge un elemento di possibile difformità, in quanto il ripostiglio parrebbe insistere sulla particella catastale n. 2295, anziché sulla particella 2103.

Le coerenze del ripostiglio risultano pertanto:

- **Nord:** altra unità immobiliare
- **Est:** altra unità immobiliare
- **Sud:** cortile condominiale (particella 2103), con salto sporgente verso Corso Giovanni Josti
- **Ovest:** altra unità immobiliare

Accessi

Accesso all'abitazione: dalla via pubblica Corso Giovanni Josti, mediante attraversamento del cortile condominiale e successivo accesso al vano scala condominiale, che conduce al piano primo.

Accesso al ripostiglio: dalla medesima via pubblica Corso Giovanni Josti, mediante attraversamento del cortile condominiale, fino a giungere direttamente dinanzi all'accesso del locale pertinenziale.

Difformità

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara e la planimetria catastale, sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie e catastali, meglio illustrate nel paragrafo **“Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale”**.

Millesimi i Parti Comuni

Nell'atto di donazione mediante il quale l'esecutata ha acquisito la proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima non risulta alcuna indicazione in ordine ai millesimi di proprietà condominiale. In assenza di tale dato, lo scrivente ha provveduto a richiedere formale riscontro all'amministratore di condominio pro-tempore, il quale ha trasmesso la posizione economico-condominiale dell'esecutata, dalla quale risulta l'attribuzione di una quota millesimale pari a 232,59/1000

Formazione di uno o più lotti

Data la situazione oggettiva dell'u.i. sottoposta ad esecuzione, è giustificato porla in vendita in un unico lotto.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

U.i. ubicata in Comune di Mortara

Caratteristiche della zona: centro

- a circa 135/140 m. vi è il Municipio
- a circa 170 m. vi è la farmacia

STATO DI POSSESSO

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 10-10-2025, ove era presente l'esecutata e la sua famiglia.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **nessuno trattandosi di u.i. a destinazione speciale.**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Vincoli ed oneri giuridici.

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto il

”

Favore:

Contro:

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

Quadro D: SI DICHIARA CHE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' PRESO DA PRECETTO DI EURO 211.639,38. CON ESONERO DI RESPONSABILITA' DEL CONSERVATORE RICEVENTE.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE

In data 21-11-2025 il Comune di Mortara ha rilasciato copia della seguente documentazione:

- Riguardante la realizzazione di una latrina al piano primo (al momento di sopralluogo non è esistente)
- – Intervento edilizio che riguarda altro fabbricato
- - Intervento edilizio che riguarda altro fabbricato

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

- - Intervento edilizio che riguarda altro fabbricato
- - Intervento edilizio che riguarda altro fabbricato
- Pratica edilizia che interessa il corpo di fabbricato ove è presente l'u.i. oggetto della presente relazione di stima ma riferito ad un intervento edilizio all'u.i. collocata al piano terra.
- Pratica edilizia che interessa il corpo di fabbricato ove è presente l'u.i. oggetto della presente relazione di stima ma riferito ad un intervento edilizio all'u.i. collocata al piano terra.
- Condono edilizio ma non riguardante l'u.i. oggetto di stima.
- Realizzazione della tettoia di progetto sovrastante al balcone pertinenziale dell'u.i. oggetto di stima.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la documentazione fornita dal Comune di Mortara è stato riscontrato che al momento del sopralluogo non era presente la tettoia indicata nell'elaborato progettuale parte integrante della pratica edilizia 52/1989.

L'unico elaborato grafico propedeutico per la comparazione con lo stato dei luoghi è la planimetria catastale da cui sono state riscontrate le seguenti difformità:

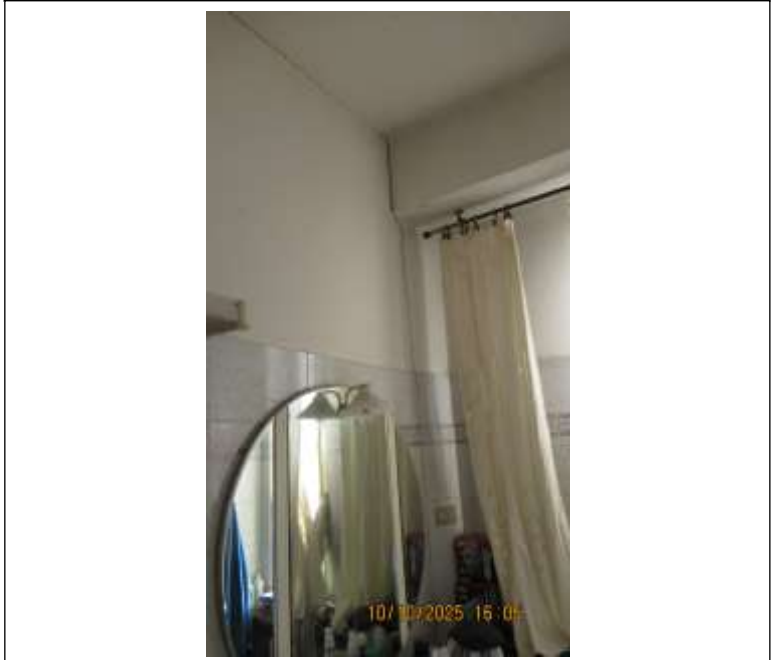
- a) Diversa ubicazione della porta d'accesso della cucina
- b) Assenza delle porte di collegamento diretto tra la cucina e il vano attiguo come peraltro tra quest'ultimo e il vano attiguo e quest'ultimo con quello adiacente.
- c) Diversa conformazione del balcone sovrastante al crocevia Corso Giovanni Josti n. 9 – via C. Pavesi Cavaglià Cossato – via Cairoli.
- d) Diversa dimensione della finestra del servizio igienico
- e) Diversa conformazione del balcone prospiciente il cortile comune
- f) Assenza di spallette nel corridoio
- g) Altezza interna rilevata da h=3.32m. a h=3.35m.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Lo scrivente rileva che, al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare si presentava in condizioni manutentive complessivamente scadenti, con diffuse fessurazioni delle superfici, evidenti tracce di pregressi fenomeni infiltrativi e maculature estese sulle superfici verticali, indicative di uno stato di





TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Con riferimento alle parti comuni, ed in particolare alla tettoia sovrastante l'accesso carraio, si rileva la presenza di lastre in fibrocemento, in ordine alle quali non è stato possibile per lo scrivente accertare, in assenza di specifiche indagini analitiche di laboratorio, l'eventuale contenuto di fibre di amianto (c.d. eternit).

Si ritiene pertanto necessario procedere a verifiche analitiche specialistiche, finalizzate all'accertamento della composizione dei materiali; qualora tali verifiche dovessero evidenziare la presenza di amianto, il condominio sarà tenuto ad attivare i conseguenti adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della salute pubblica e dell'ambiente, restando estranea ogni valutazione di competenza dello scrivente in ordine alle modalità operative di bonifica.



Premesso quanto sopra lo scrivente consiglia le seguenti attività:

- 1) incaricare un professionista per redigere una pratica per la regolarizzazione delle difformità riscontrate
- 2) Incaricare un ingegnere strutturista per verificare e analizzare le fessurazioni presenti ed effettuare gli opportuni interventi.
- 3) Verificare e all'occorrenza effettuare la sistemazione dell'impianto elettrico, riscaldamento, idrico per adeguarli alla normativa vigente
- 4) Eventualmente richiedere una nuova agibilità visto che non è noto allo scrivente l'esistenza di quest'ultima
- 5) Sostituzione di tutti gli infissi e persiane
- 6) Verifica delle canna fumaria e relativa idoneità.
- 7) Sostituzione delle serrature
- 8) Sistemazione ed eventuale ripristino dei parapetti dei balconi
- 9) Verifica se ancora ad oggi persistono le infiltrazioni

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari

Trascrizione: “DONAZIONE” stipulata dal Notaio

ove

donava alla sig.ra

la quota intera di proprietà dell'u.i. allora identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Mortara al foglio 17 particella 331 sub.12 oggi identificata con la particella 2103 sub. 12 .

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico

In data 21-11-2025 il Comune di Mortara ha rilasciato copia della seguente documentazione:

- Riguardante la realizzazione di una latrina al piano primo (al momento di sopralluogo non è esistente)
- – Intervento edilizio che riguarda altro fabbricato
- Intervento edilizio che riguarda altro fabbricato
- Intervento edilizio che riguarda altro fabbricato
- Intervento edilizio che riguarda altro fabbricato
- Pratica edilizia che interessa il corpo di fabbricato ove è presente l'u.i. oggetto della presente relazione di stima ma riferito ad un intervento edilizio all'u.i. collocata al piano terra.
- Pratica edilizia che interessa il corpo di fabbricato ove è presente l'u.i. oggetto della presente relazione di stima ma riferito ad un intervento edilizio all'u.i. collocata al piano terra.
- Condono edilizio ma non riguardante l'u.i. oggetto di stima.
- Realizzazione della tettoia di progetto sovrastante al balcone pertinenziale dell'u.i. oggetto di stima.

Pratiche catastali

Catasto Terreni

Particella 2103

1. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/10/2006 Pratica n. PV0191731 in atti dal 24/10/2006 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 23738.1/2006) con la quale è avvenuta la modifica dell'identificativo 152 è divenuto 2103.
2. TIPO MAPPALE del 03/04/1986 Pratica n. 146808 in atti dal 04/06/2002 (n. 24628.1/1986).
3. Impianto meccanografico del 18/10/1976.

Catasto Fabbricati

U.i. 2103 sub.12

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2. Variazione del 03/03/2014 Pratica n. PV0026077 in atti dal 03/03/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.11643.1/2014), con la quale è avvenuta la modifica dell'identificativo 331 è divenuto 2103.
3. VARIAZIONE del 12/03/1997 in atti dal 20/06/1998 L.154/88 INC.1298/97 PF.98 (n. 2731.1/1997)
4. FRAZIONAMENTO del 19/07/1988 in atti dal 02/01/1989 (n. 550/1988) ove vennero interessate le u.i. identificate al foglio 17 particella 331 subalterno 5 e il subalterno 6.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

In data 10-10-2025 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 ECONOMICO

Descrizione	Superficie		Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO PRIMO					
Ingresso/disimpegno	12,72	14,69	1,00	14,69	
Bagno	4,92	6,30	1,00	4,92	Ovest
Cucina	11,75	12,02	1,00	12,02	Sud-Ovest
Balcone	9,65	9,65	0,25	2,41	Sud-Ovest
Vano	17,74	22,56	1,00	22,56	Sud
Vano	12,52	15,68	1,00	15,68	Sud
Vano	22,89	32,87	1,00	32,87	Est-Sud
Balcone	7,93	7,93	0,25	1,98	
PIANO TERRA					
Ripostiglio	7,16	8,30	0,20	1,66	
Totale				108,80	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Copertura: a falde

Altezza interna dei locali dell'abitazione: Piano primo abitazione h= 3,29/ 3,35 m.

Altezza interna del ripostiglio: Piano terra h= 3.51 m.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Piano primo

Ingresso/disimpegno

Pavimentazione Interna: Marmette in graniglia fine di marmo (tipo "seminato" industriale) *Condizioni:* discrete

Camere

Pavimentazione Interna: Marmette in graniglia

Condizioni: discrete

Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica h=1.51m.

Cucina

Pavimentazione Interna: Graniglia di marmo a scaglie medio-grandi

Condizioni: discrete

Servizio igienico

Pavimentazione Interna: Piastrelle in ceramica

Condizioni: mediocri

Rivestimento delle pareti interne in piastrelle in ceramica h=2.11m.

Balconi

Pavimentazione : lastre di pietra

Condizioni: mediocri – Altezza parapetti h=0.95m.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

- Infissi esterni:* Porta d'ingresso tipo blindata
Condizioni: normali
Finestre in alluminio
Condizioni: discrete ad eccezione delle persiane che sono in uno stato pessimo.
- Infissi interni:* Porte in legno pino di Svezia e vetro buccinato
Condizioni: mediocri
- Servizio igienico* attrezzato da sanitari (water, bidet, box doccia, lavabo) e rubinetterie.
Condizioni: mediocri
- Impianto elettrico:* presente da verificare
- Impianto a Gas:* presente da verificare
- Impianto termico:* presenti termosifoni e relativa caldaia, da verificare la conformità e la funzionalità
- Impianto citofonico:* presente da verificare
- Impianto idrico:* da verificare
- Impianto fognario:* da verificare
- Impianto di condizionamento/climatizzazione:* non presente

Ripostiglio

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 economico stato ottimo 1.400,00 €/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. 108,80	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 108,80				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.400,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore				0,90	
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)				0,30	
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità riscontrate				0,70	
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 1.400,00 *	0,90	* 0,30	* 0,70	* 108,80	= € 28.788,48
VALORE DEFINITO					€ 28.788,48
VALORE ARROTONDATO					€ 28.800,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è di **€ 28.800,00 (ventottomila ottocento/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: **€ 4.320,00**
- 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 inviato un email pec sottoponendo all'amministratore pro-tempore una serie di quesiti:

Sono a richiedere quanto segue:

0) Nominativo del condominio

1) Millesimi di proprietà dell' u.i.

2) Indicativamente il costo delle spese condominiali annuali riferite alle predette u.i.

3) Eventuali delibere in merito a lavori straordinari

4) Posizione economica dell'esecutato nei confronti del condominio nell'ultimo biennio riferito a ciascuna u.i.

5) Se è presente il Certificato di prevenzioni incendi

6) Regolamento di condominio

7) Tabelle Millesimali

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

L'amministratore pro-tempore ha rilasciato le seguenti risposte

Buonasera in merito alle sue richieste:

Nominativo del condominio CONDOMINIO VIA JOSTI 29

████████████████████ 232,59 su 1.000,00

Costo annuale delle spese circa € 650,00-700,00

Non ci sono delibere in merito a lavori straordinari

Non è presente Certificato prevenzione incendi

Non è presente regolamento di condominio

Si allega estratto conto del condomino per la gestione 2025 e la tabella millesimale.

Gest.	Mov.	Data	Descrizione	Dare	Avere
12		30/05/2025	Conguaglio precedente	693,64	
12		30/05/2025	RATA N. 1 GENNAIO-DICEMBRE 2025	659,00	
12	1	27/06/2025	ACCONTO UNITA' 3		200,00
12	4	24/07/2025	acconto UNITA' 3		200,00
12	5	30/09/2025	acconto UNITA' 3		200,00

Totale 1.352,64 600,00

Saldo a suo debito 752,64

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. è stimato in €. 20.980,00 (ventimila novecento ottanta/00 euro)

Pavia 02/01/2026

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
Incar. n. 60/02/2023
Esp. Fisc. n. 15/02/2024
Part. n. 015/24/0184