

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -

Esecuzione Forzata

promossa da

contro

XXXXXXXXXXXXXX

n. Gen. Rep. 388 / 2025

Giudice: Dott. ssa CLARIS APPIANI FRANCESCA PAOLA
Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA

DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

IN BORGO SAN SIRO (PV) FR. TORRAZZA
VIA MAESTRA N. 103

Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120

Iscritto all'Albo CTU Tribunale di Pavia e Albo Nazionale CTU

C.F. BRL MFR 66M58 G388K – P.IVA n. 01291260188

con studio a Pavia – Via Scopoli 12

Telefono 0382 – 311055

e-mail: geom.barili@gmail.com

Lotto UNICO
Fabbricato di civile abitazione in Borgo San Siro (PV)
Fr. Torrazza Via Maestra n.103

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA



**PROSPETTO PRINCIPALE
DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA**

**Appartamento a piano terra e primo, sito in Borgo San Siro (PV) Fr. Torrazza
Via Maestra 103**

intestato a

XXXXXXXXXXXXXX

Trattasi di:

un appartamento (Fg. 18 Mapp 733 sub. 2) a piano terra e primo, con accesso pedonale dal civico 103 di Via Maestra, attraverso il passaggio comune; l'unità immobiliare è composta, a piano terra, da soggiorno e cucina; una scala interna collega il piano terra al primo dove si trovano due camere, un bagno e un balcone; l'appartamento presenta una superficie commerciale lorda di mq 76,16;

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5-10% delle superfici delle aree esclusive.

Identificazione Catastale:

Intestati a

XXXXXXXXXXXXXX

ABITAZIONE						
COMUNE DI BORGO SAN SIRO (PV) – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPAL - SUB	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
18	733 sub 2	Via Maestra n. 103 Piano T-1	A/4	1	Vani 4,5 - mq 74,00-73,00	€ 106,91

Coerenze in corpo del mapp 733

A Nord mapp 732 di altra proprietà, a Est mapp 816, a Sud mapp 740 e a Ovest su Via Maestra.

L'appartamento è edificato sul mapp 733 definito Ente Urbano.

Finiture

L'appartamento presenta

a piano terra

porta d'ingresso a due ante in legno verniciato marrone, con doghe orizzontali tipo persiana,
pavimenti in ceramica,
finestre doppia anta con vetro semplice e inferiate,
radiator in ghisa,

a piano primo

il bagno è completo di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca,
i serramenti interni sono in legno ciechi,
impianto di riscaldamento autonomo con caldaia

2) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, il 09/02/2026, l'appartamento risultava giuridicamente libero; è stato effettuato accesso forzato da parte del Custode IVG Vigevano.

3) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

A carico di

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di
Pubblico Ufficiale Notaio Pandolfi Giovanni di Mortara (PV) repertorio
39457 / 7351 del 29/03/2006; iscrizione presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data
10/04/2006 ai nn. 3912 / 894 – concessione a garanzia di mutuo importo capitale € –

Tasso interesse anno % - Totale € - durata - contro XXXXXXXXX.

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di

- Pubblico Ufficiale Giudiziario UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE
DI PAVIA rep. 7681 del 22/10/2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data
22/10/2025 ai nn. 10027 / 7310 - contro XXXXXXXXX.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : nessuna

4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario

XXXXXXXXXX

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono state acquistate dall'esecutato, da
con atto di compravendita Notaio Pandolfi Giovanni di Mortara (PV) del 29/03/2006 rep.
33430 / 7350, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pavia il 10/04/2006 ai nn.
3912 / 894, **proprietario dal 29/03/2006 ad oggi.**

Precedente proprietario

Le unità immobiliari sono pervenute a con rogito del 02/03/1999 rep.190344 /
11519 da

5) DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile pignorato, si trova nella Frazione Torrazza di Borgo San Siro (PV), comune di 956 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia.

Il contesto edificato presenta fabbricati residenziali di remota costruzione.

La zona presenta scarso traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona in generale risulta poco servita da mezzi pubblici di superficie e dei servizi di primaria necessità.

Il fabbricato si presenta nella sua globalità in PESSIMO stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: periferia del comune di Borgo San Siro (Frazione Torrazza).

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): il comune di si trova a 2 Km da Borgo San Siro, a circa km 30 da Pavia e a circa km 50 da Milano.

Servizi offerti dalla zona: farmacia, bar, ristorante e un B&B.

6) PRATICHE EDILIZIE

Dall'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Siro (PV) sono state riscontrate le pratiche edilizie depositate presso l'archivio, come di seguito :

- Autorizzazione in sanatoria pratica n. 61/1 del 14/10/1993 per opere di manutenzione straordinaria riguardante la costruzione di servizio igienico in appartamento di Via Maestra n. 103,
- Frazionamento degli appartamenti posti al civ. 103 e al civ 105, di cui prot. 726 del 31/12/1991.

Durante sopralluogo effettuato sono risultate difformità rispetto alle autorizzazioni edilizie rilasciate e alle planimetrie catastali in atti, quali rimozione di un tavolato al piano terra.

Si prevedono spese tecniche di circa € 2.000,00 per presentazione di pratica edilizia di sanatoria.

PRECISAZIONE CATASTALE

Il fabbricato pignorato, identificato al foglio 18 mapp 733 sub 2, deriva dal mapp 378 sub 2, oggetto di variazione catastale solo a Catasto Fabbricati presentata all'Agenzia delle Entrate (Catasto) il 31.12.1991 prot. 726/91. Attualmente nella mappa, il mapp 733 comprende sia il fabbricato esecutato al civico 103, che il fabbricato di altra proprietà al civico 105. Sarebbe auspicabile il frazionamento della particella anche a Catasto Terreni.

7) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
APPARTAMENTO					
mapp 733 sub 2					
1) Locali residenziali PT – P1°	76,16	1,00	76,16	Est/Ovest	Scarso
Superficie commerciale	76,16				

Criterio di stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Borgo San Siro (PV), per immobili analoghi a quello della presente stima paria a **€/mq 350,00 per il fabbricato residenziale** tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Corteolona, rilevazione prezzi OMI 1° semestre 2025, pubblicazione Scenario Immobiliare Pavese 2024/2025.

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Fabbricato residenziale			
P T – 1°	mq 76,16	€ 26.656,00	€ 26.656,00
Totale		€ 26.656,00	€ 26.656,00

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.998,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Decurtazione per occupazione per locazione	nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	€ 2.000,00

8) PREZZO A BASE D'ASTA

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni:

LOTTO UNICO

€ 20.658,00

Euro ventimila seicentocinquantotto/ 00

Pavia, 04 Marzo 2026

II PERITO ESTIMATORE
geom. M.Francesca Barili

Allegati in copia:

- Rilievo fotografico
- Estratto di mappa
- Visure catastali aggiornate
- Planimetria catastali
- Variazione catastale prot. 726/91 del 31.12.1991
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Estratto pratiche edilizie
- Copia atto di acquisto Notaio Pandolfi Giovanni del 29.03.2006
- Estratto quotazioni immobiliari

Giudice: Dott. ssa FRANCESCA PAOLA CLARIS APPIANI
Custode: IVG Vigevano
Perito: geom. M. FRANCESCA BARILI

