

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 9/2026

CREDITRICE PROCEDENTE:

[REDACTED]
[REDACTED]

DEBITRICE ESECUTATA:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Erminio Rizzi**

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 e al n°5 all'albo Nazionale

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
Es. Fisc. 0382/26088 - 3356305296
Part. IVA 01512480134

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 05-03-2026 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Erminio Rizzi** quale Ausiliario per la stima dell'unità immobiliare pignorata 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 ai sensi dell'art.561 cpc
 - nota di trascrizione del pignoramento immobiliare
 - Relazione notarile
- 2) Nel fascicolo telematico è presente l'istanza di vendita
- 3) L'u.i. del presente lotto è intestata solo agli esecutati

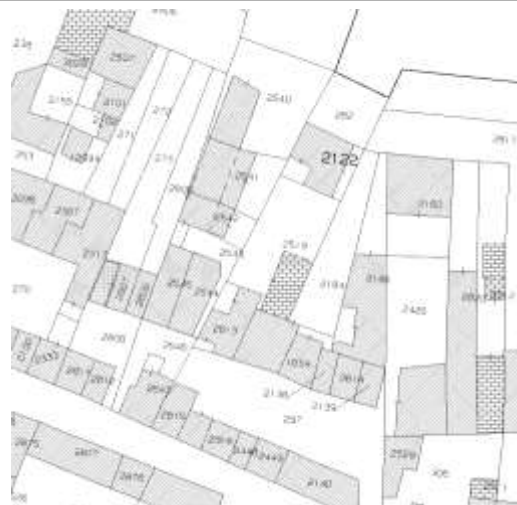
CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno degli esecutati in regime in comunione legale dei beni relativa all'unità immobiliare meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Miradolo Terme sez. A foglio 5 particella 2122, il cui più probabile valore finale di stima ai fini della vendita giudiziaria è pari a **€. 4.250,00 (quattro mila duecento cinquanta/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 MIRADOLO TERME



**STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI
CATASTO TERRENI FOGLIO 5 IN
COMUNE DI MIRADOLO TERME**



INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 9/2026



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Locale di deposito

Quota di 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni di ciascun esecutato dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria ubicata in Comune di Miradolo Terme in via Giacomo Matteotti civ. 101 (come indicato nella visura catastale) meglio identificata al C.F. come segue:

Comune: Miradolo Terme

Sez.: A

Foglio: 5

Particella: 2122

Categoria: C/2 (Locale di deposito)

Classe: U

Consistenza: 86 mq.

Superficie catastale 73 m²

Rendita catastale: €. 111,04

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia servizio Territorio detta u.i. risulta intestata agli esecutati per la quota di ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Dai sopralluoghi effettuati congiuntamente all'I.V.G. di Pavia e Lodi — dapprima per individuare l'unità immobiliare e successivamente per effettuare l'accesso forzato — è stato accertato che la stessa si presentava in pessime condizioni manutentive e conservative, con porzioni di murature e di copertura demolite o gravemente compromesse, oltre alla presenza di fitta vegetazione infestante.

Pertanto, pur risultando catastalmente censita in categoria C/2, l'unità immobiliare non presenta, nello stato di fatto, caratteristiche di ordinaria utilizzabilità, risultando materialmente assimilabile a fabbricato in stato di grave degrado/collabenza di fatto.

A causa dello stato avanzato di degrado e della fitta vegetazione che ne impedivano l'accesso, la descrizione di detta u.i. viene rimandata alla planimetria catastale. Presso l'ufficio tecnico del Comune di Miradolo Terme non è stata rinvenuta alcuna documentazione. Pertanto, visto lo stato di incuria e l'impossibilità di effettuare un riscontro con la planimetria, non è possibile accertare la regolarità catastale e urbanistica dell'immobile; si rimanda, comunque, al successivo paragrafo specifico. “**Oneri di regolarizzazione**

urbanistico edilizia e catastale.”

Dalla planimetria si evince quanto segue:

Piano terra

Modesto sedime interno

Portico ma non è indicata alcuna altezza interna

Due locali di deposito

Un ripostiglio

Una striscia di terreno esterna alla recinzione nel lato di est

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Piano primo

Cascina/legnaia

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

Nord: Particella 282

Est: Particella 2184

Sud: Particella 2519

Ovest: Particella 2541, particella 2540

Accesso

Dall'esame della documentazione agli atti e, in particolare, dell'atto di compravendita mediante il quale gli esecutati sono divenuti proprietari dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non è emersa alcuna espressa menzione di diritto di passaggio, servitù di transito o altro titolo giuridico idoneo a disciplinare l'accesso all'immobile attraverso le particelle di proprietà di terzi o comunque non ricomprese nel compendio pignorato.

Pertanto, lo scrivente si limita di seguito a descrivere le modalità materiali di accesso riscontrate in occasione del sopralluogo, senza che tale descrizione possa in alcun modo costituire accertamento dell'esistenza, della validità, dell'estensione o dell'opponibilità di eventuali diritti reali di passaggio.

L'accesso all'unità immobiliare è avvenuto congiuntamente all'I.V.G. di Pavia e Lodi, provenendo dalla strada comunale denominata Via Giacomo Matteotti, sino a giungere in prossimità del civico n. 103.

Da tale punto il transito si sviluppa attraverso un passaggio pedonale e carraio insistente su area di corte, ricadente, per quanto rilevabile dalla documentazione catastale e dallo stato dei luoghi, su porzioni delle particelle 2546 e 297.

Il percorso prosegue quindi attraverso un sottoportico, identificato catastalmente con la particella 2813, caratterizzato da tracciato sterrato adibito di fatto al transito pedonale e carraio. Tale tracciato si sviluppa su porzione della medesima particella 2813 e su porzione della particella 2519, sino a giungere in prossimità del cancello carraio dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si evidenzia inoltre che, antistante il predetto cancello carraio, è presente un ulteriore percorso pedonale insistente sulla particella 2519, il quale prosegue in direzione est fiancheggiando il fabbricato. Detta prosecuzione interessa altresì una porzione della particella 2122 e consente, sotto il profilo meramente materiale, il collegamento con la particella 282.

Alla luce di quanto sopra, si precisa che l'accesso descritto deve intendersi quale accesso di fatto rilevato in sede di sopralluogo, non risultando, allo stato della documentazione esaminata, un titolo espressamente costitutivo o ricognitivo di servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare oggetto di procedura.

Millesimi e Parti Comuni.

Non sono presenti millesimi condominiali.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva dell'unità immobiliare sottoposta a esecuzione, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

U.i. ubicate in Comune di Miradolo Terme

Caratteristiche della zona:

- a circa 540 m. vi è il Municipio
- a circa 385 m. vi è la farmacia
- a circa 350 m. vi è la chiesa

STATO DI POSSESSO

In data 10-04-2026 lo scrivente congiuntamente con l'IVG di Pavia e Lodi ha effettuato il sopralluogo e l'immobile si presentava in stato di abbandono, privo di ordinaria fruibilità e successivamente il 08-05-2026 è stato effettuato l'accesso forzato.

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: **Dall'accesso alla Cancelleria del Tribunale di Pavia non sono state rilasciate notizie in merito**
Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Vincoli ed oneri giuridici.

Iscrizioni:

"IPOTECA VOLONTARIA" iscritta il [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

sulla piena proprietà dell'immobile in comunione legale tra i coniugi, meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Miradolo Terme, Sezione A, foglio 5, particella 2122

Importo capitale: [REDACTED]

Importo totale: [REDACTED]

Quadro D:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

“**IPOTECA VOLONTARIA**” iscritta

Favore:

Contro:

sulla piena proprietà dell'immobile in comunione legale tra i coniugi, meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Miradolo Terme, Sezione A, foglio 5, particella 2122

Importo capitale:

Importo totale:

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

ISCRIZIONE presentata il

ATTO GIUDIZIARIO trascritto il

Favore:

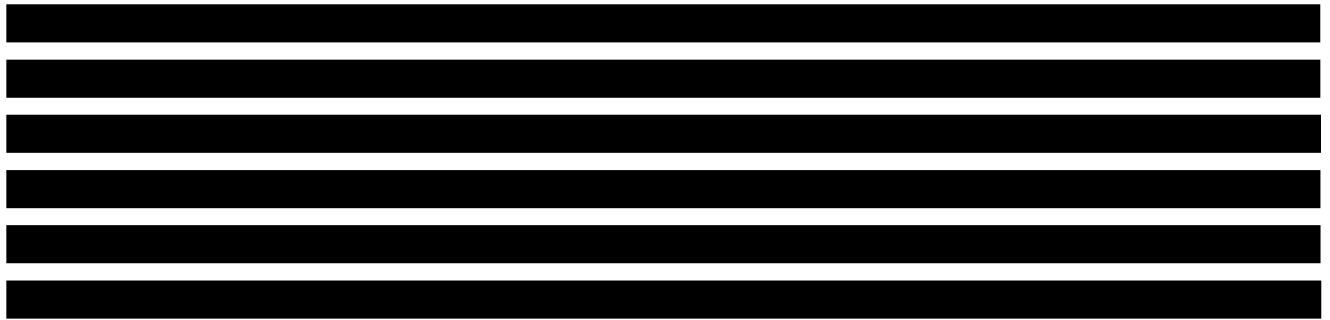
Contro:

sulla piena proprietà dell'immobile in comunione legale tra i coniugi, meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Miradolo Terme, Sezione A, foglio 5, particella 2122

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

QUADRO D:



Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

In data **05-06-2026** il Comune di Miradolo Terme ha rilasciato la seguente dichiarazione:



Comune di Miradolo Terme

Provincia di Pavia

geom. Fabrizio Montini
via Gorini n.°10
Pavia

Oggetto. Richiesta di accesso agli atti

Da ricerche effettuate, a partire dall'anno 1952 presso l'archivio comunale, si comunica che non risultano pratiche edilizie depositate presso questo Ente relative agli immobili attualmente intestati a

così identificati dal Catasto Fabbricati:

- Foglio 5, Particella 2122;

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento porgo cordiali saluti

05/062026

Il Responsabile del Procedimento
(geom. Grazio Pacella)



ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si presentava in cattive condizioni manutentive e conservative, con caratteristiche assimilabili a uno stato di marcato degrado/collapsa. In ragione dello stato riscontrato, si ritiene opportuno rappresentare che un eventuale intervento di recupero potrebbe risultare antieconomico, rendendo verosimilmente preferibile la demolizione del fabbricato, previa verifica tecnico-edilizia, strutturale e amministrativa da parte di professionista incaricato.

Particolare attenzione dovrà essere posta al confine nord, ove l'immobile risulta attiguo ad altro fabbricato, circostanza che impone specifiche valutazioni in ordine alle modalità esecutive di eventuali opere di demolizione, alla salvaguardia delle strutture confinanti e al rispetto delle distanze e delle prescrizioni vigenti.

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente, e in particolare del Piano delle Regole del P.G.T., si evince che l'area ricade in ambito avente destinazione urbanistica **“Ambiti residenziali del tessuto storico A”**.

Di seguito vengono richiamati alcuni articoli dello strumento urbanistico vigente al momento della redazione della presente relazione di stima. Si precisa tuttavia che ogni eventuale intervento edilizio dovrà essere oggetto di specifica e approfondita verifica da parte del professionista che verrà incaricato dal potenziale acquirente, con particolare riferimento alla disciplina urbanistico-edilizia applicabile, alle distanze dai fabbricati limitrofi, ai rapporti con le proprietà confinanti, nonché alla fattibilità tecnica, strutturale e amministrativa dell'intervento.

Si evidenzia infine che, allo stato delle verifiche eseguite, lo scrivente non è in grado di attestare con certezza la presenza o meno dell'allacciamento alla rete fognaria a servizio della presente unità immobiliare; tale aspetto dovrà pertanto essere oggetto di specifico accertamento presso gli enti competenti e/o mediante verifiche tecniche in sito.

Articolo 15. Ambiti residenziali del tessuto storico A: interventi edilizi ammessi

1. Negli ambiti del tessuto storico sono vietate le nuove edificazioni, ad eccezione dei box, nei limiti definiti dall'Articolo 22. Sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (vedi Articolo 16) ed interventi di ampliamento (vedi Articolo 17).

Articolo 16. Ambiti residenziali del tessuto storico A: modalità di attuazione e modalità di intervento

1. Definizione delle categorie di intervento

La definizione delle categorie di intervento sugli edifici esistenti è dettagliata nel precedente Articolo 6, che contiene la seguente gerarchia, dal grado inferiore al grado superiore:

- interventi di manutenzione ordinaria - MO;
- interventi di manutenzione straordinaria - MS;

- interventi di restauro - RR;
- interventi di risanamento conservativo - RC;
- interventi di ristrutturazione edilizia - RE;
- interventi di sostituzione edilizia - SE;
- interventi di riorganizzazione funzionale - RF.

2. Categorie di intervento consentite sugli edifici

Per tutti gli edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

Per ogni singolo edificio sono altresì ammesse le categorie indicate, per ciascuno, nella “Carta della disciplina degli interventi nel tessuto storico” del PdR. Ogni categoria consente, oltre a quella specificamente indicata, anche le categorie di grado inferiore.

3. Modalità di attuazione

Le diverse categorie di intervento sono soggette alle modalità di attuazione del presente comma, precisando che i contenuti e le procedure dei Piani di Recupero e dei permessi di costruire convenzionati sono definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

3.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d’uso dei fabbricati, secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi.

3.2. Interventi attuabili con permesso di costruire convenzionato

Sono attuabili con permesso di costruire convenzionato gli interventi di:

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d’uso dei fabbricati, secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi.
- ampliamento per adeguamento igienico e funzionale, nei limiti del comma 1 dell’Articolo 17.
- Sostituzione edilizia e riorganizzazione funzionale, a condizione che gli interventi siano relativi ad una SLP inferiore a 500 mq, compreso l’eventuale ampliamento derivante dall’applicazione dell’incentivo di cui al comma 1 dell’Articolo 17.

3.3. Interventi attuabili con Piano di Recupero

È previsto l’obbligo del piano di recupero nel caso in cui siano previsti interventi di sostituzione edilizia e/o riorganizzazione funzionale relativi ad una SLP superiore a 500 mq, compreso l’eventuale ampliamento derivante dall’applicazione degli incentivi di cui all’Articolo 17.

I Piani di Recupero potranno prevedere una diversa organizzazione planovolumetrica di tutti gli

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

edifici esistenti, ad eccezione di quelli soggetti a risanamento conservativo e a restauro (che non potranno essere rimossi e di cui dovrà essere confermata la categoria di intervento).

4. Unità minime di intervento

La dimensione minima a cui devono riferirsi gli interventi è chiamata “unità minima di intervento”, che è così definita:

- Per gli interventi di “manutenzione ordinaria” e di “manutenzione straordinaria” l'unità minima di intervento è libera.
- Per tutti gli altri interventi, l'unità minima corrisponde all'edificio o alla porzione di edificio contraddistinti dalla campitura grafica che definisce la categoria di intervento riportata nella “Carta della disciplina degli interventi nel tessuto storico”, appartenente alla medesima ditta intestataria delle proprietà catastali alla data di adozione delle presenti norme.
- Si precisa che il perimetro di ciascun Piano di Recupero non è indicato graficamente nella “Carta della disciplina degli interventi nel tessuto storico”, ma sarà individuato, su proposta degli interessati e verifica da parte del Comune, con Deliberazione del Consiglio Comunale, in base al comma 3 dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Articolo 17. Ambiti residenziali del tessuto storico A: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici

1. Adeguamento igienico e funzionale

Sono sempre ammessi piccoli ampliamenti fino a 20 m² di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione delle presenti norme, per adeguamento igienico-tecnologico e per adeguamento funzionale, a condizione che l'intervento sia organicamente integrato col volume principale.

2. Incentivazione volumetrica

Al fine di ricostituire o migliorare i caratteri morfologici e architettonici dell'impianto tipologico esistente, è prevista, per gli interventi attuati mediante Piano di Recupero, una incentivazione volumetrica del 10% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme. Nel caso in cui tale valore fosse inferiore a 20 m² di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare esistente, è possibile raggiungere detti 20 m².

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione dell'atto di compravendita

Atto di compravendita stipulato in data

[REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Mediante tale atto, i sig.ri

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

vendevano la propria quota di $\frac{1}{2}$ bene personale ai sig.ri

[REDACTED]
[REDACTED]

che acquistavano ciascuno la quota di $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni l'unità immobiliare meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Miradolo Terme, Sezione A, foglio 5, particella 2122

Precedenti proprietari.

Trascrizione della denuncia di successione

Denuncia di successione di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Mediante tale atto, i sig.ri.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

acquisivano la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà su vari immobili e fra questi il sedime meglio identificato al Catasto Terreni al foglio 5 particella 1198 oggi 2122.

Si precisa che la sig.ra M [REDACTED]
[REDACTED]

Si precisa che l'accettazione tacita eredità di [REDACTED]
[REDACTED] non riguarda il sopracitato sedime ma un'altra u.i. non oggetto della presente relazione di stima.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico

L'Ufficio Tecnico del Comune di Miradolo Terme ha rilasciato dichiarazione attestante che, a seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi comunali a decorrere dall'anno 1952, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia riferibile all'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Pratiche catastali

Catasto Terreni

Particella 2122

■ Tipo Mappale del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Catasto Fabbricati

U.i. 2122

■ VARIAZIONE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

VALUTAZIONE

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

Dall'esame dello stato dei luoghi e dalla ricognizione dell'intorno edificato si rileva che l'unità immobiliare oggetto di procedura non gode di accesso diretto dalla pubblica via, risultando collocata all'interno del tessuto edilizio storico e raggiungibile mediante transito attraverso corte/passaggio interno.





TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il percorso di accesso rilevato presenta larghezza indicativa pari a circa 2,20 m, circostanza che limita sensibilmente la fruibilità del bene, sia sotto il profilo dell'ordinario utilizzo quale deposito, sia con riferimento all'eventuale accesso di mezzi operativi, mezzi di cantiere, autocarri o attrezzature necessarie per interventi di messa in sicurezza, demolizione, rimozione materiali o recupero edilizio.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Tale condizione, unitamente allo stato di grave degrado del fabbricato, alla compromissione della copertura e delle strutture lignee, alla presenza di vegetazione infestante e all'assenza di immediata utilizzabilità, incide in modo rilevante e negativo sull'appetibilità commerciale del compendio.

Si precisa altresì che, allo stato della documentazione esaminata, non è stato reperito un titolo espressamente menzionante o disciplinante il diritto di passaggio a favore dell'unità immobiliare oggetto di procedura. Anche tale circostanza costituisce elemento di incertezza giuridico-funzionale e deve essere considerata quale ulteriore fattore di deprezzamento.

Pertanto, il bene non viene stimato quale deposito ordinariamente funzionale e liberamente commerciabile, bensì quale compendio immobiliare a valore residuale, fortemente condizionato dallo stato materiale del fabbricato, dalle criticità di accesso, dai presumibili costi di messa in sicurezza/demolizione e dalle necessarie verifiche urbanistico-edilizie da parte dell'eventuale acquirente.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene congruo determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in complessivi: **€ 5.000,00 diconsi euro cinquemila/00.**

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: **€. 750,00**

–Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**

–Spese condominiali: **nessuna.**

➤ **Il più probabile valore finale di stima ai fini della vendita giudiziaria, dopo l'abbattimento del 15% è stimato in €. 4.250,00 (quattromila duecento cinquanta/00 euro)**

Pavia 05-06-2026

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
Incaricato Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Eleg. Pres. Trib. Civ. Pavia 05/06/2026
Pubb. Trib. Civ. Pavia 05/06/2026