

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 225/2025

CREDITRICE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

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

LOTTO 1

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
Cod. Fisc. 04169420121 4384V
Part. IVA n° 01812480184

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

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Quota intera di proprietà dell'esecutato del lotto di terreno meglio identificato al Catasto Terreni al foglio 4 particella 31 il cui più probabile valore di mercato è di **€ 21.168,32 (ventunomila centosessantotto/32 euro)** quale risultato dell'applicazione della riduzione del 15% a seguito della differenza tra oneri tributari determinati su base catastale e valore 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 VISTARINO



STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI
CATASTO TERRENI FOGLIO 4
IN COMUNE DI VISTARINO



INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 225/2025



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

LOTTO DI TERRENO

Quota intera di proprietà dell'esecutato del lotto di terreno in Comune di Vistarino meglio identificato al Catasto Terreni al

Foglio: 4

Particella: 31

Qualità Seminativo irriguo

Classe: 3

Superficie: 30 are 46 ca

Deduzione: B

Reddito Domenicale 26,74 Euro

Reddito Agrario 21,24 Euro

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

Trattasi di un lotto di terreno attualmente non coltivato ed è in stato boschivo e in abbandono

Coerenze

Nord: Particella 141

Est: particella 33

Sud: Cavo irriguo

Ovest: Strada Provinciale

Al momento del sopralluogo effettuato congiuntamente con l'IVG di Pavia e Lodi l'accesso è avvenuto dapprima transitando la Strada Provinciale per poi, un cancello carraio ove è presente un corsello carraio a servizio dell'u.i. identificata con la particella 141 (altra proprietà), e si accede alla predetta particella.

Lo scrivente ha

- eseguito un rilievo topografico mediante l'ausilio di propria strumentazione geo-satellitare ed ha riscontrato che parte del predetto cancello carraio e corsello insiste sulla particella 31.
- richiesto e gli è stato fornito dal Comune di Vistarino il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale emerge che detta particella è stata classificata "*Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale – TCR2*" viene classificato come "*Zona Omogenea B*" sulla base del D.M. 1444/68. Si rimanda al paragrafo **Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.**

-

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Millesimi di Parti Comuni.

Nell'atto di donazione stipulato in data 19-02-1997 rep.n. 993, racc.n. 288 con il quale l'esecutato diveniva proprietario di vari beni e fra questi il lotto di terreno identificato al C.T. foglio 4 particella 31 e non viene menzionato alcuni millesimi comuni.

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva del bene immobile è giustificato porla in vendita

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

U.i. ubicata in Comune di Vistarino

Caratteristiche della zona: centrale

- a circa 1,5 km. Municipio
- a circa 1km dalla chiesa parrocchiale

STATO DI POSSESSO

A seguito un sopralluogo congiunto con l'IVG di Pavia e Lodi, si è potuto riscontrare che la particella 33 è un'area fitta boschiva

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**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Iscrizioni negative.

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto il _____, presentazione n° _____, registro generale n° _____, registro particolare n° _____ emesso da TRIBUNALE DI PAVIA il _____ repertorio n° _____ "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE" descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", richiedente

Favore:

Contro:

interessando la quota dell'intera proprietà dell'immobile censito al C.T. del Comune di Vistarino foglio 4 particella 31 e la particella del Lotto 2.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale

In data 14-08-2025 il Comune di Vistarino ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica da cui si evince che la particella 31 è stata classificata *“Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale – TCR2” viene classificato come “Zona Omogenea B” sulla base del D.M. 1444/68.*”

ART. 59 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A MEDIA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE–“TCR2”

1.

Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale caratterizzante il territorio del comune Di Vistarino, caratterizzato da un'edilizia di carattere semintensivo con alternanza di tipologie multipiano e di unità abitative mono-bifamiliari.

In tale tessuto è ricompreso un numero limitato di lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente.

2.

Il “Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale – TCR2” viene classificato come “Zona Omogenea B” sulla base del D.M. 1444/68.

3.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

U1 Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2 Uso Primario

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; e conformemente alle disposizioni dell'art 80)

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = 0,50 mq/mq

Rc massimo = 35 %

H massima = 7,50 m

N° massimo di piani fuori terra = 2

c) Modalità di attuazione

Nel “Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale” l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

d) Prescrizioni particolari:

1. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difforni rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di 50 mq di Su per edificio.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Rilievo topografico – Osservazioni sui confini e sottoservizi

Lo scrivente ha eseguito un rilievo topografico dal quale, mediante comparazione con la cartografia ufficiale del Catasto Terreni, sono emerse le seguenti difformità e osservazioni:

1. Il **confine della Strada Provinciale** risulta, sotto il profilo cartografico, sporgente verso la particella n. 31. In loco è presente una **fitta siepe**, oltre la quale **non è stato possibile verificare l'eventuale prosecuzione della recinzione** presente prima del cancello carraio
2. È stato rilevato un **manufatto rivestito in mattoni**, adibito — secondo quanto riferito dalla residente dell'abitazione tipo villino — a **ricovero per animali**, il quale insiste **sulla particella n. 31**, insieme a una **porzione di pavimentazione in porfido** e a un **paletto di illuminazione**. Tutti tali elementi, essendo **ubicati oltre i confini della proprietà del debitore esecutato**, **dovranno essere rimossi** a spesa del proprietario dell'abitazione tipo villino (part.141).
3. È stato altresì rilevato che circa **2,50 metri del cancello carraio** sono posizionati all'interno della **particella n. 31**.

Alla luce di quanto accertato, si ritiene opportuno che l'area venga preliminarmente **liberata da**:

- vegetazione boschiva e infestante, che attualmente ne determina lo stato di abbandono;
- materiali di risulta e residui di cantiere (pozzetti, chiusini, ecc.);

al fine di consentire un accesso in sicurezza e lo svolgimento di un'attività di rilievo topografico completa ed esaustiva.

Si raccomanda pertanto che il **promittente acquirente** affidi incarico a un tecnico specializzato per l'esecuzione di un **riconfinamento**, finalizzato a determinare con precisione i limiti reali della proprietà, con particolare attenzione:

- al fronte prospiciente la Strada Provinciale;
- al lato est, dove è presente una **recinzione in pilastri e pannelli prefabbricati in cemento**, la cui effettiva collocazione rispetto al confine catastale dovrà essere accertata.

Durante l'esecuzione del rilievo, lo scrivente ha rinvenuto un **pozzetto contenente cavi elettrici**. La sig.ra residente nell'abitazione tipo villino insistente sulla particella n. 141 — la quale ha consentito l'accesso — ha dichiarato che la **rete fognaria a servizio della propria abitazione attraverserebbe il lotto di terreno oggetto di stima**. Tuttavia, a causa della fitta vegetazione, è **stato possibile individuare soltanto il pozzetto elettrico, ma non quello relativo alla fognatura**.

Si segnala inoltre la presenza di un **ulteriore pozzetto** ubicato lungo la **strada sterrata** che interseca la Strada Provinciale, e il cui tracciato **insiste parzialmente sulla particella n. 31**.

La situazione attuale trae origine dal fatto che la particella n. 141, comprensiva delle relative unità

immobiliari, era originariamente di proprietà dell'odierno esecutato. Pertanto, le particelle n. 141, n. 31 e n. 33 risultavano in passato appartenere a un unico proprietario, ovvero al medesimo esecutato.



4. Considerazioni conclusive – Ipotesi risolutive

In considerazione della delicata situazione sopra descritta, e in particolare del fatto che circa **2,50 metri del cancello carroia attualmente esistente insistono sulla particella n. 31**, si ritiene opportuno considerare due possibili soluzioni alternative:

a) Il proprietario dell'abitazione tipo villino (particella 141), previa autorizzazione per la formazione di nuovo accesso su strada provinciale, **realizza un ingresso carroia autonomo**, procedendo:

- alla **rimozione del paletto di illuminazione**;
- alla **rimozione del manufatto in muratura adibito a ricovero animali**;
- e alla **demolizione di una porzione della recinzione esistente**, per creare un nuovo varco verso sud, fuori dalla particella n. 31.

Il promittente acquirente, a proprie spese, **provvede alla realizzazione di una nuova recinzione in corrispondenza del confine tra le particelle 31 e 141**, a seguito della rimozione delle opere sopradescritte.

b) In alternativa, il proprietario dell'abitazione tipo villino (particella 141) e il promittente acquirente **raggiungono un accordo per l'utilizzo comune del cancello carroia attualmente esistente**, definendo contrattualmente:

- le **modalità d'uso condiviso**;
- e la **ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie di manutenzione del cancello e delle relative pertinenze**.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: “ ” stipulata dal Notaio in data al rep
.n , trascritto a Pavia il
ove i sig.ri

donavano la propria quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà al sig.

vari immobili (part.141) e fra questi il lotto di terreno meglio identificato al C.T. in Comune di Vistarino foglio 4 particella 31

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'Ufficio Tecnico

- Nessuna

Pratiche catastali

Catasto Terreni

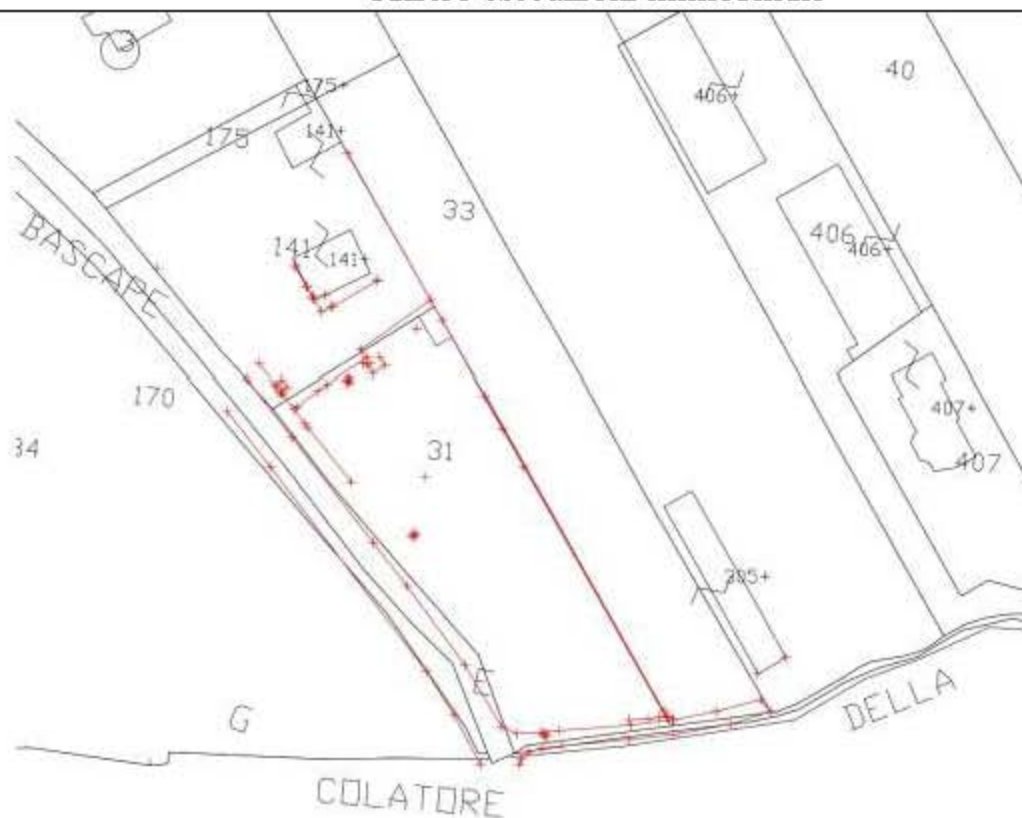
Particella 31

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 15/01/1988 (n. 487) ove è stata interessata la particella 32 con detta variazione è stata ridotta la superficie originaria della particella 31 da 3075 mq in 3046 mq.

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 25/02/1980 (n. 15477) si riscontra che la particella 31 antecedente all'impianto meccanografico aveva una superficie di 3075mq.

Impianto meccanografico del 22/05/1975 la particella 31 aveva una superficie di 3630 mq.

Lo scrivente ha effettuato un rilievo topografico ma a causa della fitta vegetazione non è stato in grado di rilevare l'interezza della particella 31, ma è stato utile anche per accertare ove insiste la strada sterrata uscente sulla strada provinciale, il ciglio della Strada Provinciale 9



Sovrapposizione tra la cartografia di Catasto Terreni (linee nere) con il rilievo topografico (linee di colore rosso)



Ripresa fotografica che ha immortalato lo stato dei luoghi della particella 31

VALUTAZIONE

Viene determinato il più probabile valore di mercato del terreno ubicato nel Comune di Vistarino

In forza del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Vistarino da cui si evince che la particella 31 è stata classificata "*Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale – TCR2*" viene classificato come "*Zona Omogenea B*" sulla base del D.M. 1444/68." Il tutto descritto a pag. 6 della presente viene di seguito determinato il più probabile valore di mercato di detta particella

1. Inquadramento urbanistico

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, la zona TCR2 consente interventi diretti e/o convenzionati con i seguenti parametri edilizi:

- $U_f = 0,50$ mq/mq (indice fondiario);
- $R_c \text{ max} = 35\%$;
- $H \text{ max} = 7,50$ m;
- $N. \text{ max}$ piani fuori terra = 2.

2. Fonti di riferimento per la determinazione del valore

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento ai seguenti valori correnti rilevati nel Comune di Vistarino:

- Valori OMI per "Ville/Villette" in stato nuovo/ristrutturato: da € 940 a € 1.100/mq;
- Dati Borsino Immobiliare: valori massimi fino a € 797/mq per fabbricati residenziali di qualità elevata;
- Scenario Immobiliare Pavese 2024-2025: valore terreni edificabili (€/mq S.L.P.) da € 15,00 a € 35,00.

3. Calcolo della potenzialità edificatoria

Superficie fondiaria particella 31: 3.046 mq

Indice U_f previsto dallo strumento urbanistico: 0,50 mq/mq

Superficie lorda realizzabile: $3.046 \times 0,50 = 1.523$ mq SLP

4. Stima del valore di mercato potenziale

Assumendo un valore medio della SLP pari a € 25,00/mq (valore intermedio tra 15 e 35 €/mq):

Valore potenziale lordo = $1.523 \times € 25,00 = € 38.075,00$

5. Deprezamenti applicati

Il valore potenziale sopra indicato è stato rettificato attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti di deprezzamento, dovuti a criticità riscontrate in sede di sopralluogo:

- Fascia di rispetto stradale (limitazioni all'edificabilità): -10%
- Problematica dell'accesso carraio: -15%
- Presenza di sottoservizi elettrici e fognari: -5%
- Stato di abbandono, vegetazione infestante: -10%

Valore netto risultante = € 38.075 × 0,90 × 0,85 × 0,95 × 0,90 ≈ € 24.903,91

Adegualemento e correzioni di stima.

- Riduzione del valore del 15% a seguito della differenza tra oneri tributari determinati su base catastale e valore reale e per assenza di garanzia per vizi: - € 3.735,59

- Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **nessuna**

➤ **Il più probabile valore di mercato del lotto è stimato in €. 21.168,32 (ventunomila centosessantotto/32 euro)**

Pavia 31/10/2025

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
Cognome e Nome
Cod. Fiscale 01572460184
Piazzale 01572460184