

# TRIBUNALE DI PAVIA

## Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XX

Sede legale: Pavia  
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **396/2023**

**Giudice Dr. Francesca Claris Appiani**

**Tecnico incaricato: geom. Jacopo Bricca**

iscritto all'Albo Collegio Geometri della Provincia di Pavia al N. 3431  
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Pavia al N. 366

C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 02708570185

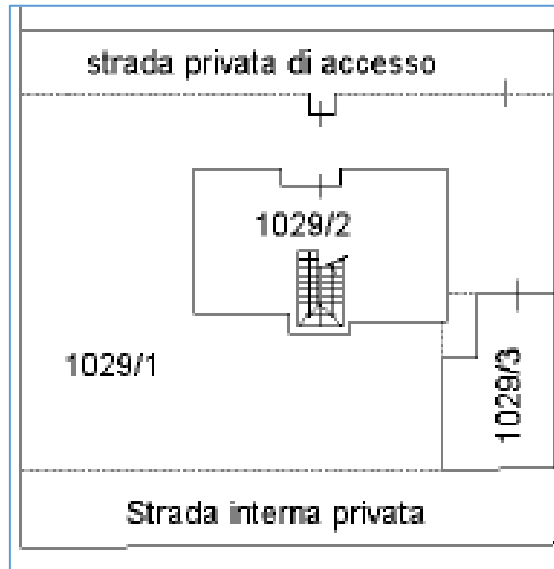
Studio: Pavia, V.le Indipendenza, 26  
Telefono/fax: 038228743  
email: [info@bricca.eu](mailto:info@bricca.eu)

Lo scrivente perito dichiara di agire, nella redazione della presente valutazione, in assenza di conflitto d'interessi, non intrattenendo rapporti con la ditta intestataria, ovvero soggetti ad essa riconducibili. Dichiara inoltre di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione ai beni oggetto di valutazione.



**Beni siti in Comune di Cassolnovo – Via Carlo Alberto n.182  
Lotto Unico**

**1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:**



**A. Villa singola sita in Comune di Cassolnovo – Via Carlo Alberto n.182**

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano terra: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina

al piano primo: disimpegno, tre camere, bagno e balcone

al piano seminterrato: due locali cantina e locale caldaia

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **180**

Completa l'unità l'area esterna esclusiva recintata di circa mq. **210** desunti graficamente dagli elaborati grafici. Inoltre la proprietà ricomprende anche la porzione di strada privata, fino alla mezzaria, antistante e retrostante la villa. Tale strada, di superficie di circa mq. **90**, è di passaggio per raggiungere altre proprietà, quindi con diritto di servitù di reciproco passaggio pedonale e carraio. L'area esterna, sia esclusiva che di passaggio, è allibrata al sub. 1 del mappale 1029, quale bene comune non censibile.

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 13, mappale 1029, sub.2, cat. A/7, classe 2, vani 7, rendita: € 488,05

**B. Autorimessa sita in Comune di Cassolnovo – Via Carlo Alberto n.182**

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano terra: locale autorimessa

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **26**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 13, mappale 1029, sub.3, cat. C/6, classe 2, mq. 22, rendita: € 57,95

Coerenze del lotto:

NORD: mappali 909 e 932

SUD: mappali 1043 e 1044

OVEST: mappale 1032

EST: mappale 1015

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferico a traffico locale

**3.STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna**

4.1.4. Servitù:

Servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dei mappali 1023 e 928 del foglio 13 (divenuti poi mappali 1028, 1029, 1030, 1031 e 1032 in seguito al tipo di frazionamento n. 328322/2008 costituita con atto Notaio XXXX il 29/06/2006 al n. 183781/11915 di rep. a carico di una striscia di terreno (strada privata di accesso) della larghezza di mt. 2,5 posta in lato sud del cortile al mappale 1015 sub.6.

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta ai nn.10125/2033 del 02/10/2009 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

##### *4.2.2. Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare trascritto il 10/11/2023 ai nn. 10555/7659 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.  
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna***

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

##### Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cassolnovo sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di permesso di costruire n. 13/2006 prot. 9476 per demolizione fabbricati esistenti e costruzione di villette (Autorizzazione paesistica n.3/2006)
- Comunicazione di inizio lavori prot. 8217 del 27/06/2007
- Variante al permesso di costruire n. 13/06 con P.E. 108/2009 prot. 9961. (Autorizzazione paesistica n.78/2009)
- Comunicazione di inizio lavori del 16/12/2009 prot. n. 15338
- Richiesta di agibilità del 18/02/2013 prot. n. 1950

Dal sopralluogo effettuato in data 18/03/2024 lo scrivente perito non ha rilevato significative difformità.

Si segnala tuttavia che al piano seminterrato vi è la presenza di un camino e riscaldamento con termosifoni in alluminio. Tale piano tuttavia non potrà essere recuperato ai fini abitativi in quanto non possiede i prescritti requisiti igienico-sanitari. Altresì potrà essere utilizzato solo come locale cantina, senza permanenza di persone (s.p.p.), prevedendo altresì la rimozione sia del camino sia dei termosifoni (LR 11/2006 s.m.i.).

##### Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 18/03/2024 lo scrivente perito non ha riscontrato difformità significative all'interno dell'unità immobiliare.

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili risultano di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù di atto d'acquisto Notaio XXXX del 23/09/2009 rep. nn.1001/837 trascritto il 02/10/2009 ai nn. 10124/6313 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gli immobili, nella loro originaria consistenza, pervennero per atto Notaio XXXX del 29/06/2006 nn. 183781/11915 trascritto il 06/07/2006 ai nn. 7988/4789 e successiva integrazione del 19/01/2009 rep. 188412/14151trascritta il 27/01/2009 ai nn. 504/346 da potere XX XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gli immobili pervennero in forza di successione trascritta il 06/05/1992 ai nn. 3826/2866 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quale non si rileva accettazione tacita di eredità.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pervenne in forza di successione trascritta il 14/03/1991 nn. 2120/1554 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

## 6. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Villa singola sita in Comune di Cassolnovo – Via Carlo Alberto n.182

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano terra: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e cucina

al piano primo: disimpegno, tre camere, bagno e balcone

al piano seminterrato: due locali cantina e locale caldaia

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **180**

Completa l'unità l'aera esterna esclusiva recintata di circa mq. **210** desunti graficamente dagli elaborati grafici. Inoltre la proprietà ricomprende anche la porzione di strada privata, fino alla mezzaria, antistante e retrostante la villa. Tale strada, di superficie di circa mq. **90**, è di passaggio per raggiungere altre proprietà, quindi con diritto di servitù di reciproco passaggio pedonale e carraio. L'area esterna, sia esclusiva che di passaggio, è allibrata al sub. 1 del mappale 1029, quale bene comune non censibile.

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 13, mappale 1029, sub.2, cat. A/7, classe 2, vani 7, rendita: € 488,05

**B. Autorimessa sita in Comune di Cassolnovo – Via Carlo Alberto n.182**

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano terra: locale autorimessa

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **26**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 13, mappale 1029, sub.3, cat. C/6, classe 2, mq. 22, rendita: € 57,95

Coerenze del lotto:

NORD: mappali 909 e 932

SUD: mappali 1043 e 1044

OVEST: mappale 1032

EST: mappale 1015

**CALCOLO SUPERFICI**

H interna piano terra mt. 2,70, piano seminterrato mt. 2,20, piano primo variabile.

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno	Nord-sud	39,10	1,00	39,10
Cucina	nord	14,80	1,00	14,80
disimpegno	interno	1,40	1,00	1,40
bagno	sud	7,30	1,00	7,30
disimpegno	interno	4,00	1,00	4,00
camera	sud	17,95	1,00	17,95
camera	sud	13,75	1,00	13,75
camera	nord	14,45	1,00	14,45
bagno	sud	7,05	1,00	7,05
balcone	sud	4,70	0,50	2,35
cantina	nord	45,30	0,33	14,95
Loc. caldaia	interno	11,50	0,33	3,795
autorimessa	sud	26,60	0,50	13,30
Area esclusiva recintata		210,00	0,10	21,00
Area esclusiva soggetta a passaggio		90,00	0,02	1,80
<b>totale</b>		<b>507,90</b>		<b>177,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di villa singola individuata in contesto residenziale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso strada privata si accede all'unità.

La stessa risulta composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno e bagno, al piano primo da tre camere, disimpegno, bagno e balcone, da cantina e locale caldaia al piano seminterrato. Il piano primo ha altezze variabili con struttura del tetto in legno a vista.

Completano il lotto l'autorimessa esterna, l'area esclusiva recintata e l'area adibita a strada privata.

L'immobile risulta essere in buone condizioni di manutenzione.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a. – ubicazione: abitazione materiale: blocchetti cls – ubicazione: autorimessa
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: bicoppo - isolamento: non verificato
<i>Infissi esterni</i>	Ubicazione: abitazione - tipologia: legno vetro doppio, protezione: persiane in legno e inferriate al piano terra - condizioni: buone Ubicazione: cantina - tipologia: ferro e vetro - condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso blindata – condizioni: buone Porte interne in legno tamburato – condizioni: buone Tipologia: basculante in ferro – ubicazione autorimessa – condizioni: buone
<i>Pavimentazione</i>	Materiale: marmo – ubicazione: piano terra e primo – condizioni: buone materiale: ceramica e box – ubicazione: cantina - condizioni: buone
<i>impianti</i>	Predisposizione impianto di climatizzazione sottotraccia – predisposizione impianto d'allarme perimetrale – citofono – impianto fotovoltaico in copertura da 4,2 kw senza batterie d'accumulo.
<i>Gas metano (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Elettrico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Termico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato. Il riscaldamento è con termosifoni in alluminio con caldaia autonoma.

**9. VALUTAZIONE LOTTO:**

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					tabella indici mercantili			
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject	Saggio annuo di variazione dei prezzi		0,020	
		Unità A	Unità B	S	Saggio livello di piano		0,010	
Sup. principale		120,00	110,00	119,80	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. balcone	0,50		6,20	4,70	Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. cantina	0,33			45,30	<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Sup. loc. caldaia	0,33			11,50	Prezzo medio comparabile A		€ 1.239,44	
Sup. autorimessa	0,50	35,00	20,00	26,60	Prezzo medio comparabile B		€ 1.430,44	
Sup. interrato	0,25	60,00			Prezzo marginale		€ 1.239,44	
Superficie esterna esclusiva	0,10	250,00	300,00	210,00	<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>			
Superficie esterna a passaggio	0,02			90,00	(Eurosistema) Nord Ov est - scostamento		-8,40%	
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche</b>			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	177,50	153,10	177,00	10% di € 1239,44	=	€ 123,90 x Sup. commerc. € 21.992,00	
<b>Tabella dati</b>					<b>Analisi dei prezzi marginali</b>			
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	S				
Prezzo totale		€ 220.000,00		€ 219.000,00	incognita			
Data		-€ 18.480,00		-€ 18.396,00	0			
Sup. principale		120,00	110,00	119,80	Sup. principale	€ 1.239,44	€ 1.239,44	
Sup. balcone		0,00	6,20	4,70	Sup. balcone	€ 619,72	€ 619,72	
Sup. cantina		0,00	0,00	45,30	Sup. cantina	€ 409,01	€ 409,01	
Sup. loc. caldaia		0,00	0,00	11,50	Sup. loc. caldaia	€ 409,01	€ 409,01	
Sup. autorimessa		35,00	20,00	26,60	Sup. autorimessa	€ 619,72	€ 619,72	
Sup. interrato		60,00	0,00	0,00	Sup. interrato	€ 309,86	€ 309,86	
Superficie esterna esclusiva		250,00	300,00	210,00	Superficie esterna esclusiva	€ 123,94	€ 123,94	
Superficie esterna a passaggio		0,00	0,00	90,00	Superficie esterna a passaggio	€ 24,79	€ 24,79	
Servizi igienici		2	2	2	Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	
Impianto condizionamento		0	0	0	Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00	
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano	€ 2.200,00	€ 2.190,00	
Stato manutenzione		2	2	2	Stato manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	
Altra caratteristica (impianti e finiture)		0	1	1	Altra caratteristica	€ 22.000,00	€ 0,00	
<b>Tabella di valutazione</b>					MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.			
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B		<b>Sintesi conclusiva</b>			
Prezzo totale		€ 220.000,00	€ 219.000,00		Determinazione variazione % assoluta		3,29%	
Data		-€ 18.480,00	-€ 18.396,00		Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		<b>€ 226.555,97</b>	
Sup. principale		-€ 247,89	€ 12.146,48		Calcolo del valore atteso			
Sup. balcone		€ 2.912,68	-€ 929,58		Ponderazione	Unità A	Unità B	
Sup. cantina		€ 18.528,34	€ 18.528,34		Attribuzione pesi %	50%	50%	
Sup. loc. caldaia		€ 4.703,66	€ 4.703,66		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
Sup. autorimessa		-€ 5.205,63	€ 4.090,14		Prezzo corretto medio ponderato		<b>€ 226.555,97</b>	
Sup. interrato		-€ 18.591,55	€ 0,00		<b>Valore di mercato arrotondato</b>		<b>€ 226.600,00</b>	
Superficie esterna esclusiva		-€ 4.957,75	-€ 11.154,93					
Superficie esterna a passaggio		€ 2.230,99	€ 2.230,99					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica (impianti e finiture)		€ 22.000,00	€ 0,00					
PREZZI CORRETTI		<b>€ 222.892,85</b>	<b>€ 230.219,10</b>					



Nello specifico si è scelto quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

I valori OMI, e così pure i valori FIMAA, riportano tipologie similari al corpo in esame con valore medio pari ad € 1.050,00/mq. per stato conservativo normale. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 1.280,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 177,00	€ 226.600,00	€ 226.600,00
TOTALE		€ 226.600,00	€ 226.600,00

### 10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

<b>Adeguamenti e correzione di stima</b>	
Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	
Valore lotto € 226.600,00 x 15%	€ 33.990,00
<b>Spese di adeguamento catastale ed urbanistico</b>	€ 0,00

<b>PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, <u>SENZA</u> RIDUZIONI O ADEGUAMENTI</b>	
Valore del lotto nello stato in cui si trova	€ 226.600,00

<b>PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA RIDOTTO, <u>CON</u> ADEGUAMENTI E CORREZIONI</b>	
Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni	€ 192.610,00

Pavia, lì 04 aprile 2024

Il perito  
geom. Jacopo Bricca

