

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

**promossa da:**

**XXXXXXXXXXXX**

**contro:**

**XX**

**N. Gen. Rep. 60/2024**

**Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX**

**Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie XXXXXXXXXXXX**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato:*

*iscritto all'Albo della provincia di*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia*

*C.F.*

*con studio in*

*telefono:*

*email:*

---







Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Robbio in data 8/4/2024 relativa all'immobile oggetto di pignoramento sono emerse le seguenti pratiche e nient'altro.

**P.E. n. 17469/1965** Decreto del Prefetto di Pavia in data 3/5/1965 di rilascio licenza d'uso del fabbricato di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Abitabilità n. 3722/1965** Decreto del Sindaco di Robbio in data 6/7/1965 di rilascio abitabilità del fabbricato di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Descrizione **casa a schiera centrale su due piani con edificio accessorio il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **casa a schiera centrale su due piani con edificio accessorio il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione** siti in Robbio (Pavia) Via Nicorvo n.183

Composto da

**ABITAZIONE DA RISTRUTTURARE**

Piano Terra: due locali, disimpegno/wc, scala interna

Piano Primo: un locale, bagno e balcone

**ACCESSORIO DA RISTRUTTURARE**

Piano Terra: cantina con porta carraia

Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 72,50.

Identificato in catasto:

- fabbricati: \_\_\_\_\_ intestata \_\_\_\_\_ a  
XX  
XXXXX **foglio 16 mappale 865 subalterno 3 graffato mappale 864 subalterno1**, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 70 mq., composto da vani 4, posto al piano T-1, rendita € 142,54.

Coerenze in contorno e senso orario:

Abitazione: altra unità, cortile comune, altra unità, cortile comune

Cantina: cortile comune su due lati, altra unità, altra proprietà

L'edificio è stato costruito nel 1965.

L'unità immobiliare ha un'altezza di circa mt.2.80/3.00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione - piano terra e primo	Sup. reale lorda	65,00	1,00	65,00
Accessorio - piano terra	Sup. reale lorda	30,00	0,25	7,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>95,00</b>		<b>72,50</b>

### Caratteristiche descrittive generali:

Caratteristiche strutturali generali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura e c.a., condizioni: da collaudare.

*Solai:* tipologia: solai prefabbricati c.a., condizioni: da collaudare.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.

*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive generali:

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:



<i>Cancello:</i>	tipologia: anta battente, materiale: ferro verniciato, apertura: elettrico, condizioni: da ristrutturare.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: assenti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole marsigliesi in laterizio, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, marmette condizioni: da ristrutturare.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: da ristrutturare.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: da ristrutturare.
<b>Impianti:</b>	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: assente.
<i>Gas:</i>	tipologia: assente.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: si ipotizza da rete comunale, condizioni: da ristrutturare.
<i>Termico:</i>	tipologia: assente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Robbio per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima, decurtandolo viste le pessime condizioni riscontrate, rispetto le quotazioni OMI per Abitazioni civili Normali (Min 770 Max 910 €/mq.) ricadenti in zona Extraurbana Microzona 1 Fascia/Zona Intero territorio comunale.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) con l'aggiunta delle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazzi, portici, cantine, ripostigli, sedimi esclusivi, ecc.)

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Ufficio tecnico di Robbio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare FIMAA di Pavia e Provincia, OMI Agenzia Territorio, Tecnocasa.it. Casa.it, Immobiliare.it.

### 8.3. Valutazione corpi

#### **casa a schiera centrale su due piani con edificio accessorio**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione – P. T e 1°	65,00	€ 400,00	€ 26.000,00

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie  
Perito Stimatore:



Accessorio – P. T	7,50	€ 400,00	€ 3.000,00
	<b>72,50</b>		<b>€ 29.000,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 29.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 29.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 29.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>casa a schiera centrale su due piani con accessorio in pessime condizioni</b>	MQ.72,5	€ 29.000,00	<b>€ 29.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	<b>€ 4.350,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 5.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Da definire</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€ 24.650,00</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€ 19.150,00</b>

Relazione lotto 001 creata in data 31/7/2024

il perito  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Elenco Allegati:

- ALLEGATO 1 – Perizia in formato Privacy
- ALLEGATO 2 – Fotografie esterne ed interne
- ALLEGATO 3 – Mappa, visure e planimetrie catastali
- ALLEGATO 4 – Accesso atti edilizi comunali
- ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria Conservatoria
- ALLEGATO 6 – Quotazioni OMI Agenzia del Territorio
- ALLEGATO 7 – Titolo proprietà Notaio XXXXXXXXdel 29/5/2006 nn.52621/23111

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie  
Perito Stimatore:

