
Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 309 / 2025 R.G.ES.

creditore procedente

XXX

contro

XXX

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Rocca

Tecnico Incaricato: Ing. Nicola Verdi



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

SOMMARIO

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE.....	3
QUOTA DI PROPRIETA'	3
REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO.....	3
2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI	6
4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	7
5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO	9
6 QUOTA DI PROPRIETA'	11
7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO	11
8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	11
9 STATO DI POSSESSO DEL BENE	11
10 DIVISIBILITA'	12
11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE.....	13
13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	14
14 SUPERFICIE COMMERCIALE	14
15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI.....	15



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

QUOTA DI PROPRIETA'

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/2 di proprietà a XXX
- per la quota 1/2 di proprietà a XXX

Provenienza: atto di compravendita del 26/06/2018 – Repertorio n. 78283/43010 – Registro generale n. 12089 - Registro particolare n. 7775 Presentazione n. 85 del 09/07/2018

Pubblico ufficiale Notaio XXX

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati gli esecutati risultavano:

XXX - coniugato in regime di comunione dei beni;

XXX - coniugata in regime di comunione dei beni;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria derivante da: concessione a garanzia di mutuo

Nota del n. 86 del 09/07/2018 Reg. Part. 2190 - Reg. Gen. 12090

Atto notarile pubblico Notaio XXX

Data 26/06/2018 Numero di repertorio 78284/43011

A favore

XXX

Contro

XXX

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 20270

Registro particolare n. 14260 - Presentazione n. 16 del 06/11/2024



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Repertorio 7832 del 05/11/2024

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

A favore

XXX

Contro

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 16155

Registro particolare n. 11058 - Presentazione n. 10 del 31/07/2025

Repertorio 5306 del 18/07/2025

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

A favore

XXX

Contro

XXX

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato il 17/10/2025 i beni immobili risultavano LIBERI (si precisa che l'abitazione risulta occupata da un cugino dell'esecutato ed il piano primo del rustico accessorio occupato da altra persona, entrambe senza alcun titolo quindi non opponibili alla procedura)

VALORE DEL BENE PIGNORATO

Valore dell'immobile:	euro 69.222,00
Abbattimenti di valore applicati:	
forfettario 15% e altre spese	euro 15.383,30
Valore della piena proprietà al netto degli abbattimenti di valore:	euro 53.838,70
Valore arrotondato a:	euro 53.839,00

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Beni immobili siti in comune di Pieve Porto Morone (PV) in Piazza S. Vittore 41.



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Trattasi di abitazione di tipo economico collocata all'interno di corte di uso comune, l'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed è così composta: al piano terra due locali di cui uno con angolo cottura ricavato nel sottoscala; al piano primo due camere, un servizio igienico ed un balcone (particelle 4090 e 4091).

In corpo separato, sempre accessibile da corte di uso comune, un fabbricato accessorio composto da un locale autorimessa/ripostiglio al piano terreno (all'atto del sopralluogo di fatto inaccessibile per la presenza di cumuli di materiali vari accatastati all'interno) mentre al piano superiore, non collegato con il piano terreno, si trova un locale originariamente adibito a deposito che è stato poi riattato ad uso camera da letto ed è stato annesso, mediante apertura di un vano porta sulla parete in lato est, all'appartamento adiacente al piano primo ma di altra proprietà (particella 4093 sub. 2). Completano la proprietà due piccoli sedimi di terreno (particelle 79 e 1219) adibiti ad orto, ad oggi in completo stato di abbandono, a cui si accede solo pedonalmente da Piazza S. Vittore, poi transitando sul cortile comune con terzi e quindi in servitù attiva attraverso un sentiero insistente su proprietà di terzi.

In particolare si segnala che sul sedime individuato alla particella 79 sono stati depositati cumuli di rifiuti di vario genere che lo rendono di fatto inaccessibile, inoltre risulta presente un manufatto in legno di carattere posticcio probabilmente utilizzato in origine come ripostiglio o pollaio, oggi in condizioni di abbandono.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Albuzzano come segue:

Dati identificativi: Comune di PIEVE PORTO MORONE (G650) (PV)

Foglio 5 Particella 4090 (ex 143)

Foglio 5 Particella 4091 (ex 144)

Indirizzo: PIAZZA SAN VITTORE n. 52 Piano T-1 (Nota: oggi il civico risulta il n. 41)

Dati di classamento: Rendita: Euro 160,10 Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 5 vani

Dati di superficie: Totale: 109 m2 Totale escluse aree scoperte b): 107 m2

Dati identificativi: Comune di PIEVE PORTO MORONE (G650) (PV)

Foglio 5 Particella 4093 sub. 2 (ex 138 sub. 2)

Indirizzo: PIAZZA SAN VITTORE n. 49 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 52,83 Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 31 m2



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Dati di superficie: Totale: 39 m2

Dati identificativi: Comune di PIEVE PORTO MORONE (G650) (PV)

Foglio 5 Particella 79

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,31 Lire 2.540; agrario Euro 0,98 Lire 1.900

Superficie: 100 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Dati identificativi: Comune di PIEVE PORTO MORONE (G650) (PV)

Foglio 5 Particella 1219

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,64 Lire 3.175; agrario Euro 1,23 Lire 2.375

Superficie: 125 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Coerenze da nord in senso orario: il fabbricato d'abitazione mappali 4090 e 4091 confina con i mappali 56, 3586, corte comune al mappale 57, mappale 3585. Il fabbricato accessorio mappale 4093 confina con il mappale 3793, con proprietà di terzi, con il cortile comune mappale 57, ancora con proprietà di terzi. L'orto pertinenziale mappali 1219 e 79 confinano con i mappali 3582, 1529,1530,1980,78,3583,4007,83,1624.

Come risulta dall'atto di provenienza l'accesso ai fabbricati si pratica da Piazza San Vittore attraverso il cortile comune mappale 57, mentre l'accesso all'orto mappale 79 e 1219 si accede, solo pedonalmente, sempre da Piazza San Vittore attraverso il cortile comune con terzi mappale 57 e poi in servitù attiva, attraverso un sentiero insistente su proprietà di terzi.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17/10/2025.

3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono collocati nella zona nord-ovest dell'agglomerato urbano.

Il comune di Pieve Porto Morone, che conta circa 2.700 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 16 chilometri quadrati, dista da Pavia circa 51 km e Milano circa 61 Km, i collegamenti sono garantiti attraverso linee ed autolinee extraurbane.



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il comune è servito altresì dai principali servizi: scuole, posta, banche e farmacie.

4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

ABITAZIONE

Tipologia del bene: abitazione di tipo economico inserita in complesso edilizio a corte disposta su due piani fuoriterza con accesso da corte di uso comune.

Altezza interna utile: 2.70 m al piano terra, 2.70 al piano primo

Composizione interna: al piano terra due locali di cui uno con angolo cottura ricavato nel sottoscala; al piano primo due camere, un servizio igienico ed un balcone.

Strutture: presumibilmente (in quanto non ispezionabili) in muratura portante di laterizio e solai in legno;

Manto di copertura: in coppi e lattonerie e pluviali in lamiera di alluminio;

Pavimenti: in ceramica e gres nel bagno;

Intonaci: al civile tinteggiati,

Soffitti: piani finiti al civile e tinteggiati;

Rivestimenti: ceramica/gres (nei bagni) e carta da parati alle pareti

Zoccolini: in legno;

Infissi interni: in legno e vetro,

Portoncini di primo ingresso: in legno non blindato

Infissi esterni: in legno con vetri singoli, non vetrocamera

Oscuranti esterni: avvolgibili in pvc

Inferriate: assenti

Zanzariere: presenti

Soglie e davanzali: in pietra

Impianto elettrico e di illuminazione: presente, di tipo sottotraccia, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto tv: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto allarme: assente

Impianto idrico sanitario: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Impianto di riscaldamento: assente, risultano presenti solo due ventilconvettori elettrici ed una stufa; sono presenti due scaldabagni elettrici per l'acqua calda sanitaria (nel bagno e nell'angolo cottura al piano terreno)

Impianto di raffrescamento: assente

Fognatura: si presume, in quanto non ispezionabile, presente e allacciata alla rete comunale

Acqua potabile: si presume, in quanto non ispezionabile, presente allacciamento all'acquedotto comunale

RUSTICO ACCESSORIO

Tipologia del bene: trattasi di fabbricato accessorio, non direttamente collegato all'abitazione, inserito sempre nel contesto di edifici in linea affacciati su corte di uso comune;

Altezza interna utile: 2.50 m al piano terra; 2.30 m al piano primo

Composizione interna: al piano terra un locale deposito/autorimessa, mentre al piano primo un locale originariamente adibito a deposito, i locali non sono tra loro collegati da nessuna scala interna, pertanto il locale al piano primo risulta inaccessibile, o meglio risulta accessibile solo dal piano primo attraverso una porta che collega tale locale all'appartamento adiacente ma di altra proprietà, quest'ultima sta utilizzando tale ambiente come camera da letto mediante un vano porta aperto sul lato est del locale.

Strutture: presumibilmente (in quanto non ispezionabili) in muratura portante e solaio in legno, tranne il solaio al piano terreno a volta;

Pavimenti: in cemento al piano terra e legno al piano primo;

Intonaci: al civile tinteggiati

Soffitti: intonacati e tinteggiati

Zoccolini: in legno;

Infissi interni: in legno,

Infissi esterni: in ferro e vetro semplice al piano terra, in legno al piano superiore

Oscuranti esterni: assenti

Inferriate: assenti

Zanzariere: assenti

Soglie e davanzali: in pietra

Impianto elettrico e di illuminazione: presente al piano primo, di tipo sottotraccia, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Impianto tv: assente

Impianto allarme: assente

Impianto idrico sanitario: assente

Impianto di riscaldamento: assente

Impianto di raffrescamento: assente

Fognatura: assente

Acqua potabile: assente

TERRENI ADIBITI AD ORTO PERTINENZIALE

Sedimi di terreno adibiti ad orto, ad oggi in completo stato di abbandono, a cui si accede solo pedonalmente da Piazza S. Vittore, poi transitando sul cortile comune con terzi e quindi in servitù attiva attraverso un sentiero insistente su proprietà di terzi.

L'orto costituisce una pertinenza dei suddetti fabbricati così come riportato nell'atto di provenienza dei beni.

5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO

In questo paragrafo si riporta, per ciascun locale che compone l'immobile in oggetto di stima, la superficie "netta", l'altezza netta interna, l'esposizione e le condizioni d'uso.

piano	locali	altezza	superficie netta mq	esposizione	condizioni
ABITAZIONE					
terra	cucina con angolo cottura	2,70	19,35	nord-sud	scadenti
terra	camera	2,70	19,10	nord-sud	scadenti
primo	camera	2,70	12,30	nord-sud	scadenti
primo	bagno	2,70	4,35	nord	scadenti
primo	camera	2,70	16,70	nord-sud	scadenti
primo	balcone	-	6,60	sud	scadenti
ACCESSORIO					
terra	deposito-autorimessa	2,50		nord-est	scadenti
primo	camera	2,30		ovest	scadenti
TERRENI					
particella 79		-	100,00	-	incolto
particella 1219		-	125,00	-	incolto



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail: nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

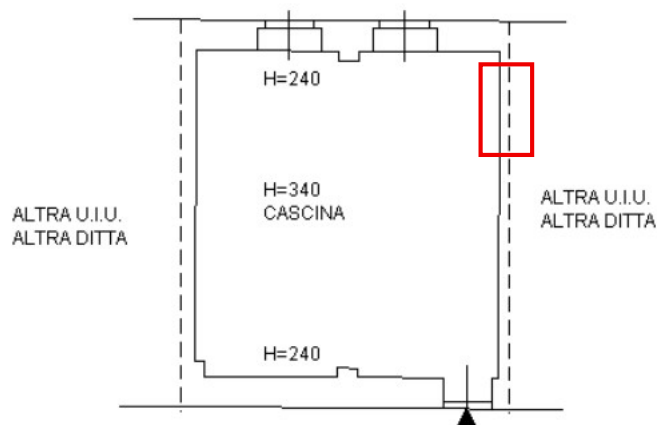
NOTA: si segnala che il locale posto al piano primo del rustico accessorio risulta collegato ad abitazione adiacente, di altra proprietà, mediante l'apertura di un vano porta nel muro divisorio di separazione dall'unità immobiliare confinante sul lato est; varchi aperti senza alcun titolo edilizio come risulta dall'accesso agli atti condotto.

Pertanto i due immobili (ovvero il rustico in esame e l'abitazione adiacente) risultano di fatto collegati seppur catastalmente frazionati così come rappresentato nelle planimetrie catastali dell'immobile in esame, inoltre il locale del rustico in esame risulta utilizzato dalla proprietà adiacente senza alcun titolo.

Pertanto resterà a carico dell'acquirente l'onere di provvedere, in accordo con la proprietà confinante, alla chiusura del suddetto varco.

Si segnala che tale locale resterebbe comunque inaccessibile in quanto non collegato verticalmente al locale sottostante al piano terra.

Si riporta di seguito l'estratto di planimetria catastale con indicazione (con rettangolo rosso) del punto di apertura del vano porta di collegamento tra le due unità immobiliari.



PIANTA PIANO PRIMO



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

6 QUOTA DI PROPRIETA'

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/2 di proprietà a XXX
- per la quota 1/2 di proprietà a XXX

Provenienza: atto di compravendita del 26/06/2018 – Repertorio n. 78283/43010 – Registro generale n. 12089 - Registro particolare n. 7775 Presentazione n. 85 del 09/07/2018

- Pubblico ufficiale Notaio XXX

7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati gli esecutati risultavano:

- XXX - coniugato in regime di comunione dei beni;
- XXX - coniugata in regime di comunione dei beni;

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari dal 26/06/2018 ad oggi

- per la quota 1/2 di proprietà XXX
- per la quota 1/2 di proprietà XXX

Precedenti proprietari dal 09/09/2010 al 26/06/2018

- per la quota 1/1 di proprietà XXX

Precedenti proprietari dal 23/08/1988 al 09/09/2010

- per la quota 1/2 di proprietà XXX
- per la quota 1/2 di proprietà XXX

9 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo effettuato il 17/10/2025 i beni immobili risultavano LIBERI (si precisa che l'abitazione risulta occupata da un cugino dell'esecutato ed il piano primo del rustico accessorio occupato da altra persona, entrambe senza alcun titolo quindi non opponibili alla procedura)



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

10 DIVISIBILITA'

I beni immobili risultano divisibili, tuttavia nella presente perizia sono stati valutati come lotto unico a vantaggio della procedura, non ritenendo conveniente separare il locale accessorio e l'orto dal fabbricato principale in quanto trattasi di pertinenze del medesimo.

11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- | | |
|---|---------|
| 1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli | Nessuna |
| 2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge | Nessuna |
| 3. Atti di asservimento urbanistico | Nessuno |
| 4. Altri pesi o limitazioni d'uso: | Nessuna |

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria derivante da: concessione a garanzia di mutuo

Nota del n. 86 del 09/07/2018 Reg. Part. 2190 - Reg. Gen. 12090

Atto notarile pubblico Notaio XXX

Data 26/06/2018 Numero di repertorio 78284/43011

A favore

XXX

Contro

XXX

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 20270

Registro particolare n. 14260 - Presentazione n. 16 del 06/11/2024

Repertorio 7832 del 05/11/2024



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

A favore

XXX

Contro

XXX

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 16155

Registro particolare n. 11058 - Presentazione n. 10 del 31/07/2025

Repertorio 5306 del 18/07/2025

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

A favore

XXX

Contro

XXX

12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

Accertamento di conformità urbanistica-edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve Porto Morone non sono emerse pratiche edilizie inerenti gli immobili in oggetto come risulta dalla comunicazione dell'ufficio tecnico comunale di esito dell'accesso agli atti con nota Prot. N.7623 del 14-10-2025, che si allega alla presente perizia.

Pertanto non è possibile accertare la conformità edilizia-urbanistica dell'immobile, è solo possibile riportare quanto dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di compravendita ovvero la costruzione degli immobili in esame è stata iniziata anteriormente alla data del 1/9/1967.

Si presume tuttavia che le difformità catastali, si seguito esposte, possano costituire anche difformità di carattere edilizio-urbanistico, nell'eventualità in cui tali modifiche siano state attuate senza alcun titolo edilizio in data successiva al 1967.

Accertamento di conformità catastale

Le planimetrie catastali che rappresentano gli immobili non corrispondono allo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo, per le seguenti motivazioni:



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

- Il fabbricato principale presenta una finestra nella camera al piano primo (quella con bagno) che non risulta indicata nella planimetria;
- Il fabbricato accessorio al piano primo presenta un vano porta che collega il locale con abitazione di altra proprietà, tale vano porta non risulta indicato nella planimetria; anche l'altezza interna del piano primo risulta inferiore rispetto a quanto indicato in planimetria catastale;

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Oneri e gravami condominiali

Gli immobili oggetto di stima non fanno parte di un condominio.

14 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci :

- superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;
- Il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
- Il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- il 50% della superficie dei balconi fino a m. 1,20 di larghezza;
- dal 30 al 50% della superficie delle terrazze a seconda del loro livello di piano;
- Il 33% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) collegati all'abitazione;
- Il 25% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) non collegati all'abitazione;
- dal 2 al 10% della superficie delle aree scoperte ad uso esclusivo (giardini, cortili, ecc.);



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Si riporta nella tabella seguente il calcolo della superficie commerciale:

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
abitazione	112,40	100%	112,40
balcone	6,60	50%	3,30
rustico accessorio	68,10	25%	17,03
terreno ad orto	125,00	5%	6,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			138,98

La superficie commerciale viene arrotondata a **139,00 mq**.

15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo sintetico comparativo in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione, del grado di urbanizzazione e dell'esistenza in zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione considerate: Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari della zona ed Osservatori Immobiliari.

Si riportano di seguito le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 830,00 ed € 920,00 per lo stato conservativo "normale".



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: PIEVE PORTO MORONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	920	L	1,7	2	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1200	L	1,9	2,2	L
Box	NORMALE	570	670	L	2,5	2,7	L

Alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile che risulta scadente e privo di adeguate condizioni igienico sanitarie, si considera come valore unitario per la stima del valore di mercato dell'abitazione il valore minimo della tabella suindicata, ovvero 830 euro/mq che viene poi ridotto del 40% per lo stato di conservazione che non rientra nella condizione indicata in tabella ovvero "normale".

Pertanto il valore di mercato viene stimato in € 498,00 al metro quadrato.

Si riporta di seguito la valutazione:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO
Abitazione, rustico e orti	139,00 mq x 498,00 €.	€. 69.222,00
VALORE TOTALE		€. 69.222,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita, per eventuale smaltimento beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto.

€. 10.383,30

Decurtazioni per lo stato di possesso

nessuna

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di regolarizzazione edilizia e/o catastale	<u>5.000,00</u>
Totale adeguamenti di stima	€. 15.383,30

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro **69.222,00** – 15.383,30 = **Euro 53.838,70**

Valore arrotondato a Euro 53.839,00

Diconsieuro **cinquantatremilaottocentotrentanove/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico conferitomi.

Pavia, li 20/10/2025.

Il Perito Estimatore

Ing. Nicola Verdi



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@ingpec.eu
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Allegati:

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Visure catastali
- 4) Estratti di mappa e planimetrie catastali
- 5) Ispezioni ipotecarie
- 6) Copia atto di provenienza
- 7) Titoli abilitativi

