

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **150/2025**

Giudice Dr. Alessandro Maiola

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

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 Suardi (PV)

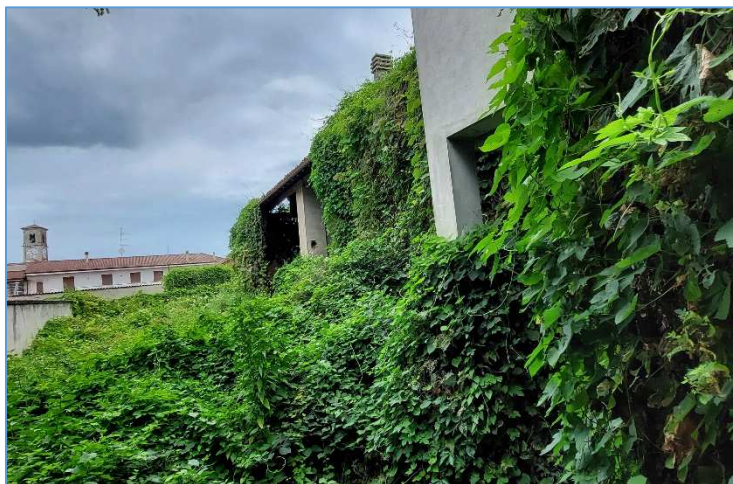
PREMESSA

L'immobile di cui tratta la presente perizia è costituito da un corpo di fabbrica residenziale, sviluppato al piano terra e primo, con annessi rustici ed area pertinenziale esclusiva cintata, inserito nel contesto urbano centrale del Comune di Suardi.

Il compendio si presenta in stato di degrado, completamente da ristrutturare.



Lo scrivente CTU non ha potuto oggettivamente rilevare e verificare tutto il lotto, specie la parte esterna ed i rustici annessi, in quanto avvolti da folta vegetazione che ne ha impedito sia l'accesso che la pura visione.



L'accesso all'unità abitativa e così pure ai rustici ed area cortilizia avviene direttamente dalla pubblica Via Nuova, al civico n.5.

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio 6, mappale 924, categoria A/3, classe 2, vani 6, sup. cat. Mq. 165, rendita € 198,32.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita	
1		6	924				A/3	2	6 vani	Totale: 165 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 165 m ²	Euro 198,32	VARIAZIONE del 24/02/2016 Pratica n. PV0022521 in atti dal 24/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 11278.1/2016)	
Indirizzo		VIA NUOVA n. 5 Piano T - 1											
Notifica						Partita				Mod.58			
Annotazioni		di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.127/1988											

Coerenze:

NORD: mappale 178

SUD: mappale 911

OVEST: mappale 1065

EST: pubblica Via Nuova

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: urbana centrale con servizi e parcheggi comuni.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

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

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili (atto 15/04/2008 nn.3562/35809 di rep.): L'immobile è venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto, diritto e manutenzione in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, azioni, pertinenze, accessioni, fissi ed infissi, servitù attive e passive anche non apparenti, oneri come posseduto da parte venditrice in forza dei titoli di proprietà. Le parti fanno riferimento a tutti i patti, clausole, condizioni, diritti, servitù, vincoli, che dichiarano di ben conoscere e che si hanno qui integralmente riportati ed accettati.

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta il 21/04/2008, RP 1039 - RG 4863, rep. 35810/3563 del 15/04/2008, per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà.

4.2.2. *Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare del 04/11/2009, rep. 4461/2009, trascritto il 15/12/2009, RP 7918 - RG 12796, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà.

Pignoramento immobiliare del 19/03/2025, rep. 1888/2025, trascritto il 23/04/2025, RP 2927 - RG 3898, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà.

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

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

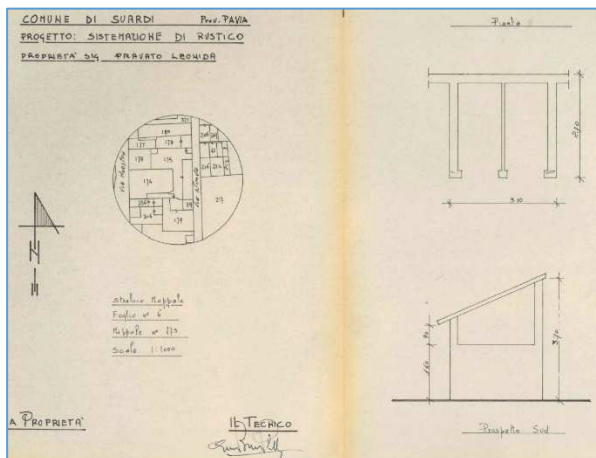
4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia

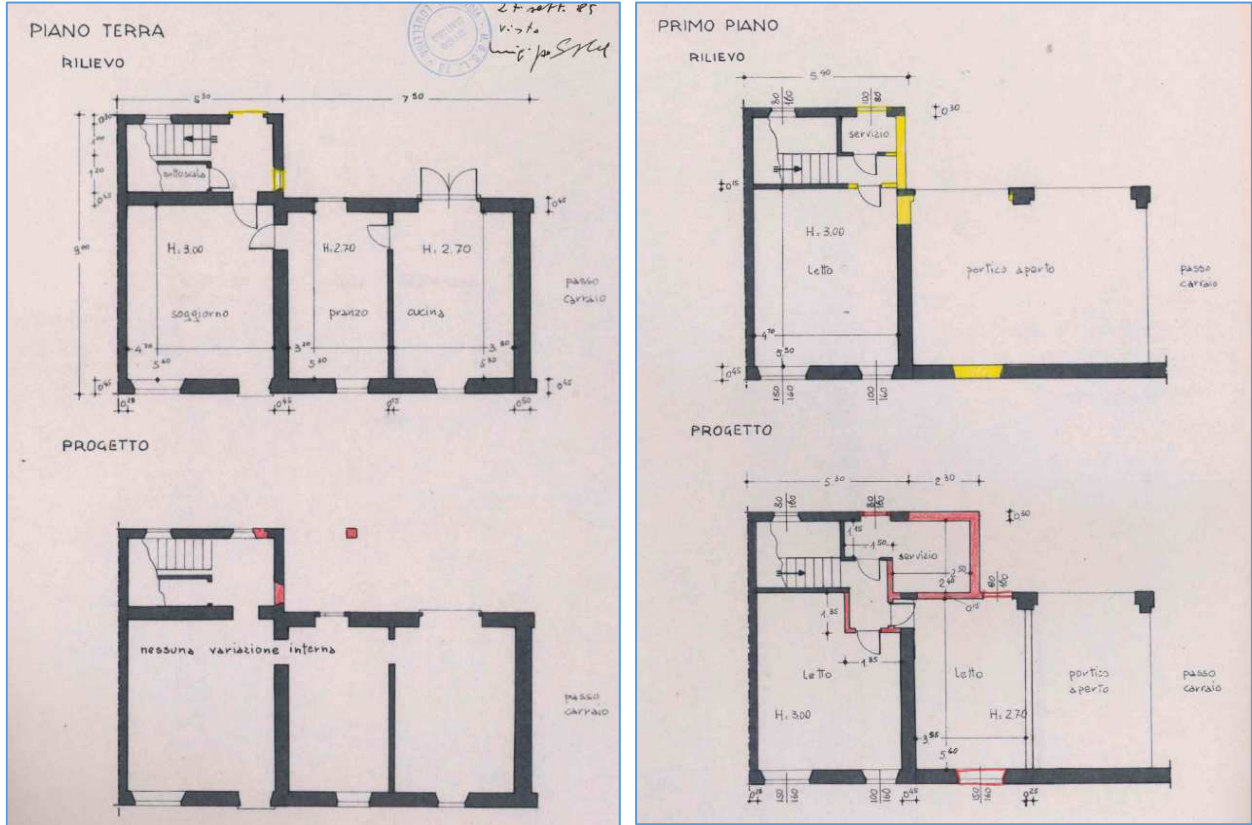
Lo scrivente perito, in data 05/06/2025, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sul fabbricato d'interesse.

Premesso che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967, dal riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune di Suardi, in evasione alla mia richiesta, sono state recuperate e visionate le seguenti pratiche edilizie:

- *Concessione Edilizia n.23/1978 per sistemazione rustici*
- *P.E. 20/85 (pratica annullata, non visionata, e sostituita da P.E. 27/85)*
- *Concessione edilizia n.27/85 per ampliamento servizi e sistemazione di parte del rustico esistente con formazione di nuova camera.*
- *Attestato di agibilità non presente*



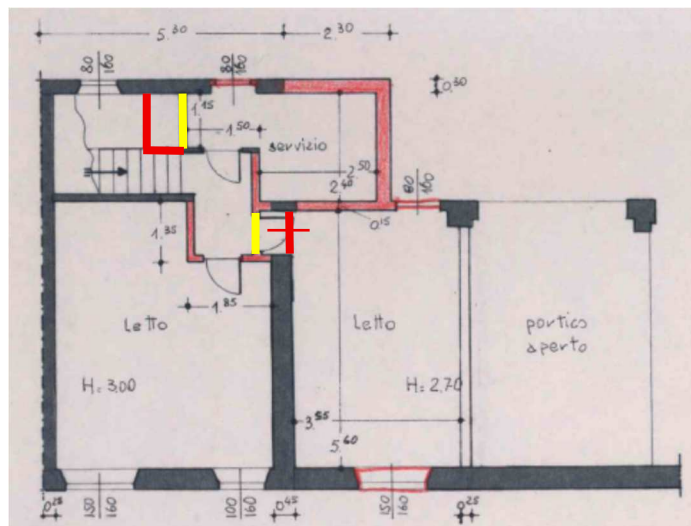
P.E. 23/1978



Stralcio progettuale P.E. 27/85

In merito alla conformità urbanistica, fatto salvo la verifica da compiersi per quanto concerne lo stato legittimo dell'immobile, art. 9-bis, c.1-bis e 1-ter, DPR 380/2001 s.m.i., per quanto è stato possibile valutare in fase di sopralluogo, lo scrivente perito evidenzia che il piano terra di fatto corrisponde allo stato di rilievo e non allo stato di progetto, ovvero la finestra e la porta riportate nella zona disimpegno del vano scala sono tuttora presenti.

Per quanto concerne il piano primo si rileva una traslazione dell'ingresso della seconda camera ed una maggior superficie del locale bagno.



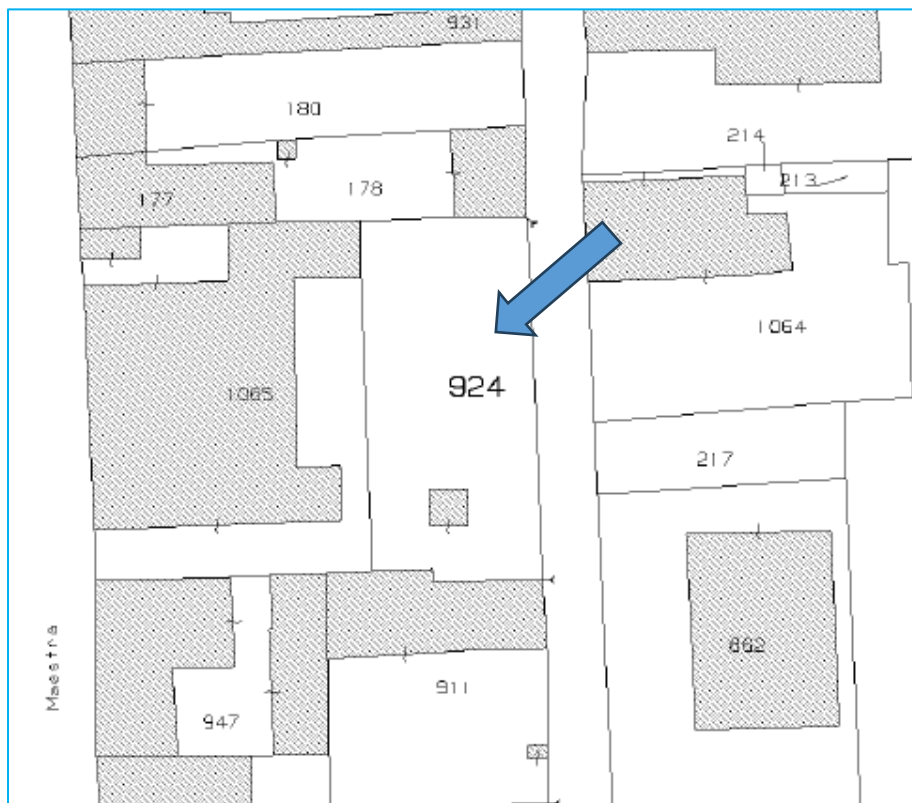
In questa sede, ricordando che comunque l'immobile si trova in stato fatiscente con necessità assoluta di manutenzione straordinaria, si ritiene opportuno procedere con il deposito di una sanatoria comunale, prudenzialmente indicata come SCIA, non avendo il CTU avuto modo di rilevare e verificare tutti i corpi accessori. Si quantifica il costo professionale pari ad € 2.000,00 oltre oneri e sanzioni di legge.

In merito alla conformità catastale l'ultima planimetria depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pavia, seppur redatta nel 1987 rappresenta di fatto la situazione dei luoghi prima dell'intervento edile eseguito con P.E. 27/85.

Successivamente alla presentazione della suindicata sanatoria sarà quindi necessario adeguare la planimetria catastale mediante il deposito di variazione DOCFA. Si quantifica il costo professionale pari ad € 500,00 oltre oneri e sanzioni di legge.

Per quanto concerne la mappa catastale si evidenzia che la stessa non corrisponde cartograficamente allo stato dei luoghi in quanto, sul mappale 924, NON sono presenti i fabbricati. Si rende quindi necessario procedere con un rilievo topografico secondo circ. 2/88 s.m.i. e conseguente deposito di un Tipo mappale d'aggiornamento.

Si quantifica il costo professionale pari ad € 1.500,00 oltre oneri e sanzioni di legge.



Stralcio mappa wegis

Esecuzione Forzata N. 150/2025
XXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXX



5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente l'immobile risulta di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 pervenuta per atto di compravendita Notaio XXXXXXXXX del 15 aprile 2008 nn.3562/35809 di rep., trascritto il 21/04/2008, RG 4862 RP 3145, da potere XX XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la proprietà è pervenuta per successione XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rep. 21/640 del 27/08/2007, trascritta il 27/10/2007 ai nn.13578/8153. Accettazione tacita trascritta il 21/04/2008 nn.4861/3144. (si precisa che l'identificato catastale era il mappale 299, poi diventato 924 per bonifica d'Ufficio del 02/10/2007)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la proprietà è pervenuta per atto di compravendita Notaio XXXXXXXXX del 18/01/1976 nn.47109/5158 trascritto il 12/02/1976 nn.753/624 da potere XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Trattasi di corpo residenziale con annessi accessori ed area pertinenziale esclusiva recintata. In generale l'edificio si trova in pessime condizioni con necessità di lavori di manutenzione straordinaria. Come già indicato lo scrivente CTU non è riuscito a visionare i corpi accessori esterni in quanto tutta l'area è ricoperta da folta vegetazione che ne impedisce l'accesso. I rustici (pollai) posti in angolo nord/est della proprietà potrebbero essere crollati ma, non avendone certezza, per quanto il loro peso commerciale sia di fatto ininfluenza visto le metrature ed il degrado, cautelativamente si ritiene opportuno mantenerne la superficie all'interno della valutazione finale. Per quanto concerne gli impianti presenti vi sono dei termosifoni in alluminio nei vari locali adibiti ad abitazione ma la caldaia risulta rimossa e non presente. Tutto l'edificio dovrà essere riqualificato secondo le vigenti normative urbanistiche ed igienico/sanitarie.



Alloggiamento caldaia assente

Esecuzione Forzata N. 150/2025

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	abitazione		muratura e pilastri		assente	scarse
copertura	abitazione	muratura - legno	a falde	tegole	assente	scarse
facciate	abitazione			intonaco civile	assente	scarse
finiture interne	abitazione			intonaco civile	assente	pessime
infissi esterni	abitazione	legno	vetro singolo	tapparelle pvc		pessime
infissi interni	abitazione	tamburati	semplice			scarse
pavimentazione	abitazione	graniglia			assente	pessime
impianti particolari	abitazione	nessuno				
Impianto Gas metano	abitazione	conformità: NON conforme				
impianto elettrico	abitazione	conformità: NON conforme				
Impianto riscaldamento	abitazione	conformità: NON conforme				
Impianto riscaldamento (componenti)	abitazione	autonomo	termosifoni		alluminio	non funzionante
Strutture verticali	corpi accessori		muratura		assente	pessime
copertura	corpi accessori	legno	a falde	tegole	assente	pessime
facciate	corpi accessori		muratura		assente	pessime

7. CONSISTENZA:

Altezza interna media unità residenziale pari a mt. 2,70-3.00.

CALCOLO SUPERFICI

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonché da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
INGRESSO-SOGGIORNO	T	est	33,00	100%	33,00
PRANZO	I	est/ovest	22,00	100%	22,00
CUCINA	T	est/ovest	28,00	100%	28,00
VANO SCALA	T	nord/ovest	14,00	100%	14,00
CAMERA 1	I	est	30,50	100%	30,50
CAMERA 2	I	est/ovest	25,00	100%	25,00
BAGNO	I	ovest	11,00	100%	11,00
DISIMPEGNO	I	interno	4,00	100%	4,00
ACCESSORI	T-1	- - -	73,00	25%	18,25
AREA ESCLUSIVA	T	- - -	250,00	10%	25,00
				SOMMANO MQ.	210,75

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

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	126,00	167,50	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. principale (<H)	0,75				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. balcone - portici	0,30				Calcolo pr. marginale sup. principale			
Sup. autorimessa	0,50				Prezzo medio comparabile A		€ 341,17	
Sup. accessoria	0,25			73,00	Prezzo medio comparabile B		€ 371,79	
Sup. libera	0,00				Prezzo marginale		€ 341,17	
Sup. libera	0,00				Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
Superficie esterna	0,10	119,00	300,00	250,00	(Eurosistema) Nord Ov est - scostamento		-8,40%	
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche			
Superficie commerciale	m ²	131,90	156,00	210,75	0% di € 0	=	€ 0,00 x Sup. commerc. € 0,00	
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	S				
Prezzo totale		€ 45.000,00	€ 58.000,00	incognita				
Data		-€ 3.780,00	-€ 4.872,00	0	Data	€ 75,00	€ 96,67	
Sup. principale		120,00	126,00	167,50	Sup. principale	€ 341,17	€ 341,17	
Sup. principale (<H)		0,00	0,00	0,00	Sup. principale (<H)	€ 255,88	€ 255,88	
Sup. balcone - portici		0,00	0,00	0,00	Sup. balcone - portici	€ 102,35	€ 102,35	
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa	€ 170,58	€ 170,58	
Sup. accessoria		0,00	0,00	73,00	Sup. accessoria	€ 85,29	€ 85,29	
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera	€ 0,00	€ 0,00	
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie esterna		119,00	300,00	250,00	Superficie esterna	€ 34,12	€ 34,12	
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano	-€ 450,00	-€ 580,00	
Stato manutenzione		1	1	1	Stato manutenzione (arrotondato)	€ 0,00	€ 0,00	
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	
Tabella di valutazione					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		Sintesi conclusiva			
Prezzo totale		€ 45.000,00	€ 58.000,00		Determinazione variazione % assoluta		5,41%	
Data		-€ 3.780,00	-€ 4.872,00		Prezzo corretto medio €/m ²		€ 332,15	
Sup. principale		€ 16.205,46	€ 14.158,45		Calcolo del valore atteso			
Sup. principale (<H)		€ 0,00	€ 0,00		Ponderazione	Unità A	Unità B	
Sup. balcone - portici		€ 0,00	€ -		Attribuzione pesi %		50% 50%	
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
Sup. accessoria		€ 6.226,31	€ 6.226,31		Prezzo corretto medio ponderato		€ 69.963,99	
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00		Valore di mercato arrotondato		€ 70.000,00	
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna		€ 4.469,29	-€ 1.705,84					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00					
PREZZI CORRETTI		€ 68.121,06	€ 71.806,92					

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 non riportano tipologie edilizie similari nello stato conservativo in cui si trova l'immobile in esame; i valori F.I.M.A.A. riportano valori medi per immobili ristrutturati da 40 anni pari ad € 350,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 330,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 210,75	€ 70.000,00	€ 70.000,00
TOTALE		€ 70.000,00	€ 70.000,00

9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adegamenti e correzione di stima

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 di quota € 70.000,00 x 15% € **10.500,00**

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € **4.000,00**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, SENZA RIDUZIONI, CON ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto degli adeguamenti € **66.000,00**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA RIDOTTO, CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **55.500,00**

Pavia, lì 28 luglio 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca

