



TRIBUNALE DI PAVIA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.102/2025 RGE



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Maiola

Tecnico Incaricato: Ing. Silvia Michelon

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

DATA UDIENZA: 30/09/2025



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA**

**R.G.E. N. 102/2025**



**1. DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI**

I beni oggetto della presente perizia si trovano in Via Campanella n.26 (civ. 24 a catasto), nella zona sud-est del Comune di Suardi, ai margini del centro abitato. Consistono in: un fabbricato ad uso abitativo di tipo rurale, rustici e un lotto di terreno. Dati catastali attuali:

Casto Fabbricati:

- **NCEU Foglio 7 particella 680 subalterno 1**, cat. A/6, classe 2, consist. vani 4, sup.catastale 119mq tot. escluse aree scoperte 119mq, rendita 74,37 Euro. Via Campanella n. 24 piano T - 1
- **NCEU Foglio 7 particella 680 subalterno 2**, cat. C/2, classe U, consistenza 98mq, super. Catast. 126mq, rendita 91,10 Euro. Via Campanella 26, Piano T-1
- **NCEU Foglio 7 particella 680 subalterno 3**, cat. C/6, classe 2, consist. 22mq, sup. catast. 22mq, rendita 42,04 Euro. Via Campanella 26, Piano T

Casto Terreni:

- **NCT Foglio 7 particella 210**, qualità Vigneto, cl. U, sup. 1025 mq, RD 7,68€, RA 5,56€.



Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso carrabile e pedonale all'immobile si effettua da Via Campanella.

Stato di possesso:

Stato "giuridicamente libero alla vendita". Nel sopralluogo effettuato il giorno 17 Luglio 2025 i locali erano liberi.

Provenienza



sono pervenuti tramite:

compravendita a Rogito atto Dott. Mantelli Giorgio Notaio in Milano del 25/01/2000



per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Storicità catastale:

- il foglio 7, particella 680, sub 1 è stata originata il 01/01/1992 dalla particella 321 (presente nell'atto di acquisto)
- il foglio 7, particella 680, sub.ni 2-3 sono stati costituiti il 31/03/2011 con pratica catastale d'ufficio da parte dell'agenzia del territorio
- il foglio 7, particella 211, fabbricato rurale (presente nell'atto di acquisto) viene soppresso il 24/03/2011 originando e/o variando il foglio 7 particella 212 (anch'esso soppresso il 24/03/2011) e il foglio 7 particella 680 (precedente citato)

**3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Elenco sintetico delle formalità degli immobili oggetto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE del 01/02/2000 - Registro Particolare 484 Registro Generale 656

Pubblico ufficiale MANTELLI GIORGIO Repertorio 194685/12978 del 25/01/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 01/02/2000 - Registro Particolare 124 Registro Generale 657

Pubblico ufficiale MANTELLI GIORGIO Repertorio 194686/12979 del 25/01/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 35 del 21/01/2020
3. ISCRIZIONE del 29/06/2010 - Registro Particolare 1511 Registro Generale 6549  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 11948/79 del 17/06/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
4. ISCRIZIONE del 06/09/2010 - Registro Particolare 2029 Registro Generale 8973  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 22451 del 28/06/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. ISCRIZIONE del 30/06/2011 - Registro Particolare 1181 Registro Generale 6516  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7777 del 14/09/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. TRASCRIZIONE del 23/07/2013 - Registro Particolare 4165 Registro Generale 5881  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 1886 del 02/07/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. TRASCRIZIONE del 13/12/2016 - Registro Particolare 6905 Registro Generale 10114  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE SEZIONE ANTIMAFIA Repertorio 43 del 24/11/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO
8. TRASCRIZIONE del 18/07/2017 - Registro Particolare 4427 Registro Generale 6397  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE MISURE PREVENZIONE ANTIMAFIA Repertorio 26 del 10/07/2017  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI CONFISCA BENI IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1101 del 17/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1298 del 04/10/2023 (REVOCAZIONE)
9. ANNOTAZIONE del 17/09/2020 - Registro Particolare 1101 Registro Generale 6277  
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 43/2020 del 03/07/2020  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4427 del 2017
10. TRASCRIZIONE del 08/04/2025 - Registro Particolare 2429 Registro Generale 3268  
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 60 del 25/02/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4. VALORE

##### **Lotto unico**

Valore stimato immobile intero: € 40.050,00

Decurtazioni:

Forfettaria 15% € 6.007,50

**Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.):**

**€ 34.000,00 (euro trentaquattromila/00)**

**Prezzo base d'asta:** verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.



**INDICE**

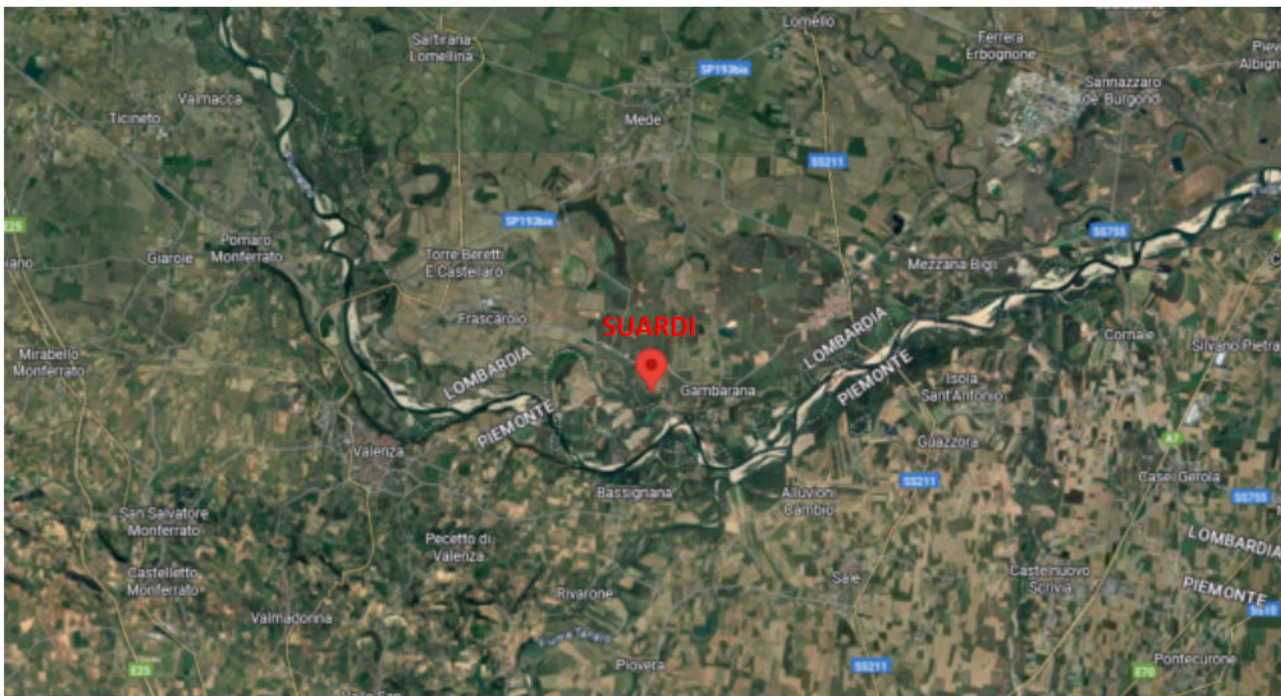
---

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	PAG. 5
2. DATI CATASTALI ATTUALI E ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	PAG. 7
3. PROVENIENZA DEI BENI	PAG. 7
4. VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'	PAG. 7
5. PRATICHE EDILIZIE	PAG. 8
6. SOPRALLUOGO	PAG. 11
7. CRITERI DI STIMA	PAG.11
8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO	PAG.12
9. VALUTAZIONE DEI BENI	PAG.14



## IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Localizzazione dei beni oggetto di stima.



I beni pignorati si trovano a Suardi (PV), un comune di circa 565 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nella Lomellina meridionale, nella pianura alluvionale presso la riva sinistra del Po, al confine tra Lombardia e Piemonte, infatti si trova a pochi chilometri dalla città di Valenza (AL), che offre maggiori servizi rispetto ai pochi negozi di vicinato presenti nel centro di Suardi.

I beni oggetto della presente perizia si trovano in Via Campanella n.26 (civ. 24 a catasto), nella zona sud-est del Comune ai margini del centro abitato. Consistono in: un fabbricato ad uso abitativo di tipo rurale, rustici

MAIL: [SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM](mailto:SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM) – PEC: [SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU](mailto:SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU)



Dati catastali attuali

Casto Fabbricati:

- **NCEU Foglio 7 particella 680 subalterno 1**, cat. A/6, classe 2, consist. vani 4, sup.catastale 119mq tot. escluse aree scoperte 119mq, rendita 74,37 Euro. Via Campanella n. 24 piano T - 1
- **NCEU Foglio 7 particella 680 subalterno 2**, cat. C/2, classe U, consistenza 98mq, super. Catast. 126mq, rendita 91,10 Euro. Via Campanella 26, Piano T-1
- **NCEU Foglio 7 particella 680 subalterno 3**, cat. C/6, classe 2, consist. 22mq, sup. catast. 22mq, rendita 42,04 Euro. Via Campanella 26, Piano T

Casto Terreni:

- **NCT Foglio 7 particella 210**, qualità Vigneto, cl. U, sup. 1025 mq, RD 7,68€, RA 5,56€.

Coerenze in corpo unico:

**confini da nord in senso orario per il mapp. 680:** strada Via Campanella, strada privata del mapp. 598, mapp. 210 (stessa proprietà), mapp. 631.

**confini da nord in senso orario per il mapp. 210:** mapp. 206, mapp. 631, mapp 680 (stessa proprietà), mapp. 598, mapp. 207.

Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso carrabile e pedonale all'immobile si effettua da Via Campanella.

Stato di possesso:

Stato "giuridicamente libero alla vendita". Nel sopralluogo effettuato il giorno 17 Luglio 2025 i locali erano liberi.

Certificazione energetica:

Non è presente APE (attestato di prestazione energetica) per l'immobile oggetto di stima.

Si ricorda comunque che, con delibera di giunta n. XI/2725 del 23/12/2019 (punto 3.4/c dell'allegato A), la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.



## DATI CATASTALI ATTUALI E ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

---

Nel Comune di Suardi (PV) vengono censiti un terreno:

- **NCT Foglio 7 particella 210**, qualità Vigneto, cl. U, sup. 1025 mq, RD 7,68€, RA 5,56€.

e tre unità immobiliari così suddivise: un'abitazione di tipo rurale, un deposito e un box.

- **NCEU Foglio 7 particella 680 subalterno 1**, cat. A/6, classe 2, consist. vani 4, sup.catastale 119mq tot. escluse aree scoperte 119mq, rendita 74,37 Euro. Via Campanella n. 24 piano T - 1
- **NCEU Foglio 7 particella 680 subalterno 2**, cat. C/2, classe U, consistenza 98mq, super. Catast. 126mq, rendita 91,10 Euro. Via Campanella 26, Piano T-1
- **NCEU Foglio 7 particella 680 subalterno 3**, cat. C/6, classe 2, consist. 22mq, sup. catast. 22mq, rendita 42,04 Euro. Via Campanella 26, Piano T

L'intestazione attuale, a partire dal 2017, è la seguente:

[REDACTED]

È un errore di intestazione per mancata voltura catastale in quanto con REVOCAZIONE del 04/10/2023

[REDACTED]

### PROVENIENZA DEI BENI

---

[REDACTED]

i beni sono pervenuti tramite:

Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. Mantelli Giorgio Notaio in Milano del 25/01/2000 rep.194685, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 01/02/20 [REDACTED] di 1/2 di Piena propr [REDACTED] proprietà.

Storicità catastale:

- il foglio 7, particella 680, sub 1 è stata originata il 01/01/1992 dalla particella 321 (presente nell'atto di acquisto)
- il foglio 7, particella 680, sub.ni 2-3 sono stati costituiti il 31/03/2011 con pratica catastale d'ufficio da parte dell'agenzia del territorio
- il foglio 7, particella 211, fabbricato rurale (presente nell'atto di acquisto) viene soppresso il 24/03/2011 originando e/o variando il foglio 7 particella 212 (anch'esso soppresso il 24/03/2011) e il foglio 7 particella 680 (precedente citato)



## VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'

---

Elenco sintetico delle formalità degli immobili oggetto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE del 01/02/2000 - Registro Particolare 484 Registro Generale 656  
Pubblico ufficiale MANTELLI GIORGIO Repertorio 194685/12978 del 25/01/2000  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  
2. ISCRIZIONE del 01/02/2000 - Registro Particolare 124 Registro Generale 657  
Pubblico ufficiale MANTELLI GIORGIO Repertorio 194686/12979 del 25/01/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Iscrizione n. 35 del 21/01/2020
  
3. ISCRIZIONE del 29/06/2010 - Registro Particolare 1511 Registro Generale 6549  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 11948/79 del 17/06/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
  
4. ISCRIZIONE del 06/09/2010 - Registro Particolare 2029 Registro Generale 8973  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 22451 del 28/06/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  
5. ISCRIZIONE del 30/06/2011 - Registro Particolare 1181 Registro Generale 6516  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7777 del 14/09/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  
6. TRASCRIZIONE del 23/07/2013 - Registro Particolare 4165 Registro Generale 5881  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 1886 del 02/07/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  
7. TRASCRIZIONE del 13/12/2016 - Registro Particolare 6905 Registro Generale 10114  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE SEZIONE ANTIMAFIA Repertorio 43 del 24/11/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO
  
8. TRASCRIZIONE del 18/07/2017 - Registro Particolare 4427 Registro Generale 6397  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE MISURE PREVENZIONE ANTIMAFIA Repertorio 26 del 10/07/2017  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI CONFISCA BENI IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1101 del 17/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 1298 del 04/10/2023 (REVOCAZIONE)
  
9. ANNOTAZIONE del 17/09/2020 - Registro Particolare 1101 Registro Generale 6277  
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 43/2020 del 03/07/2020  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4427 del 2017
  
10. TRASCRIZIONE del 08/04/2025 - Registro Particolare 2429 Registro Generale 3268  
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 60 del 25/02/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**PRATICHE EDILIZIE**

---

Viene eseguito l'accesso agli atti presso il Comune in data 21 Luglio 2025, in cui si conviene con il Tecnico comunale che la scheda planimetrica catastale dell'abitazione sub.1 sia una scheda di impianto quindi risalente all'epoca di costruzione, datata 31/12/1939; vengono invece reperite le seguenti pratiche:

1. P.E. n. 2/1996 per realizzazione di una pensilina e costruzione di un locale caldaia
2. P.E. n. 8/1996 per la costruzione di porticato e variante alla C.E. n.2/96

Viene visionata, inoltre, la corrispondenza tra il Comune e l'Agenzia del Territorio: quest' ultima chiede copia di elaborati e concessioni riguardanti l'immobile a fronte di un tentativo fallito di sopralluogo presso gli immobili di proprietà del sig. Ponissa in data 02/03/2011; vengono così redatte d'ufficio le due schede planimetriche dei sub.ni 2-3, senza che venga effettuato nessun accesso.

3. Pratica di costruzione edile n. 01/2007 in sanatoria per opere iniziate senza permesso: viene redatta a seguito di un verbale d'uscita da parte dell'Ufficio Tecnico, che porterà all'apertura di un fascicolo presso il Tribunale di Vigevano per violazioni urbanistiche-edilizie e la demolizione definitiva delle opere indicate.

Come verrà più avanti descritto, non si è potuto accedere a tutte le parti del compendio per motivi di sicurezza e di igiene, ma dalla documentazione visionata l'immobile risulta non conforme sia in ambito edilizio che catastale:

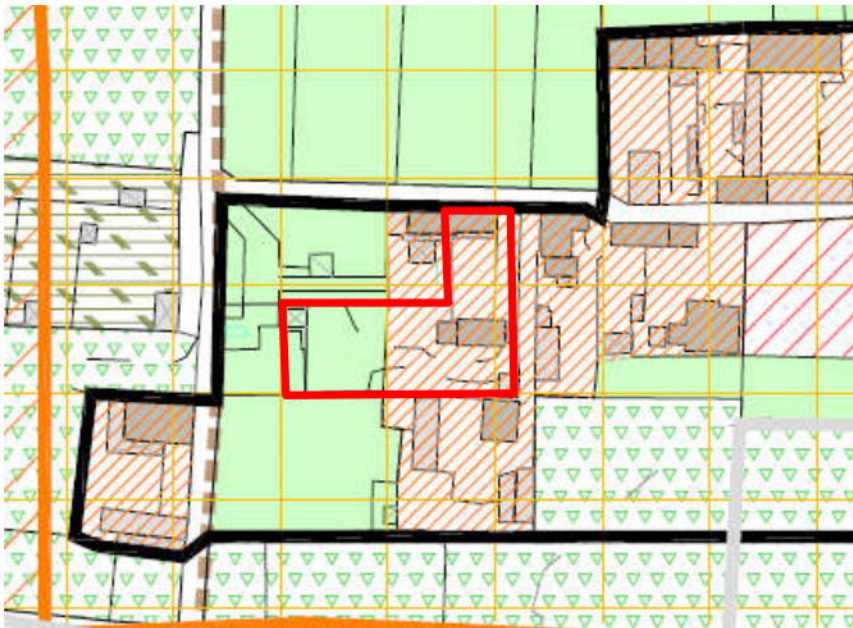
- nell'edificio principale, né nella planimetria catastale né nelle tavole edilizie viene indicato il servizio igienico presente al piano primo; non è presente una finestra al piano terra fronte giardino; è stato demolito il portico verso il giardino; le finestre del prospetto su strada non corrispondono alle planimetrie.
- box, tettoie e rustici sono in parte già crollati o comunque si notano segni di cedimenti ed inoltre, essendo ricoperti dalla vegetazione, non è stato possibile confrontarli con uno stato assentito.
- non si è potuto accedere nell'area più fitta verso il confine col mappale 206 (prop. di terzi) per verificare che effettivamente siano state rimosse le costruzione gravanti sulla parte del mapp. 210 per cui il PGT (di allora e anche attuale) non permette l'edificazione; si riporta di seguito lo stralcio delle fotografie dell'epoca delle opere abusive:



La sottoscritta, ad oggi, non è in grado di quantificare le spese tecniche e di manutenzione/ristrutturazione necessarie per rendere il compendio "conforme", in quanto le indagini da effettuare sarebbero invasive ed è necessario interpellare altri professionisti (geologi, strutturisti, ecc); si ritiene quindi di valutare il compendio nello stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo.



PGT\_Piano delle regole



**ZONA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

CENTRO STORICO	RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO
NUOVO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	VERDE PRIVATO

Di seguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto aerea, per cui è possibile notare che parte del mappale 210 rientra in zona "verde privato" (art. 86 NTA), per cui si riportano gli indici nel paragrafo successivo:



**Stralcio delle NTA:**

**Art. 84 – Insedimenti residenziali consolidati**

Il Piano delle Regole classifica e contraddistingue con apposito segno grafico gli insediamenti residenziali consolidati e prevede per essi una specifica normativa di riferimento individuando indici e modalità di intervento, salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione relativa agli Ambiti di Trasformazione.

In tali zone e' consentita l'edificazione dei lotti liberi, la ristrutturazione e modificazione degli edifici esistenti o la loro costruzione, previa demolizione totale o parziale.

Le destinazioni consentite sono quelle specificate nel precedente articolo delle presenti norme e per esse valgono le norme generali contenute nello stesso .

Per gli insediamenti residenziali consolidati contraddistinti da apposito segno grafico nel Piano delle Regole, valgono i seguenti parametri urbanistici:

**A) RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO**

Sono le aree già edificate e consolidate ad uso prevalentemente residenziale che non presentano valori storici, architettonici e ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive e ricreative, pubbliche e private;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- f) attrezzature per l'ospitalità;
- g) artigianato di servizio con l'esclusione delle lavorazioni molestie o comunque incompatibili con la residenza o comprese nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale relativo alla classificazione delle industrie insalubri;
- h) commercio al dettaglio

In queste aree il piano si attua di norma per intervento edilizio diretto.

Gli interventi consentiti in queste aree si articolano come di seguito specificato:

- E' consentita la nuova edificazione, anche in ampliamento degli edifici esistenti, con l'applicazione delle norme e degli indici sotto indicati;
- E' consentito per gli immobili esistenti, purchè si riscontrino le condizioni di seguito prescritte, l'ampliamento di ciascuna unità immobiliare residenziale per una superficie utile massima pari a 25 mq, sono esclusi dall'una tantum gli edifici con tipologia pluri appartamento (condominio) e comunque con più di n. 2 unità immobiliari;
- E' ammesso inoltre realizzare locali accessori e per il ricovero di autovetture nelle aree di pertinenza dell'edificio, in misura di ulteriori 18 mq di SIp per ogni unità immobiliare residenziale, purchè non venga superato un rapporto di copertura a pari a 2/3 della Sf.
- E' inoltre consentito aumentare una tantum la SIp ed il volume di ogni unità immobiliare avente la destinazione indicata ai successivi punti, al fine di garantire lo sviluppo delle attività economiche esercitate, come segue:

per le destinazioni produttive 70 mq. e 250 mc.;

per le destinazioni commerciali 20 mq. e 70 mc.;

Tutti gli ampliamenti "una tantum", sono consentiti alle seguenti condizioni:

- le unità immobiliari siano quelle esistenti alla data di adozione del PGT, non siano state modificate nella loro consistenza successivamente a tale data e non risultino abusive;
- non esistano possibilità edificatorie residue, con l'applicazione degli indici;
- non venga superato il limite di altezza massimo previsto.

Quando si sia in presenza di edificio composto da più di 1 unità immobiliare, preventivamente al rilascio di qualsiasi titolo autorizzativo, è obbligatorio che venga inoltrata al Comune un progetto planivolumetrico nel quale siano chiaramente definiti l'assetto iniziale e quello finale dell'utilizzazione edificatoria del lotto, con i conteggi relativi.

Detto progetto planivolumetrico deve essere accompagnato da atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto, nel quale tutte le proprietà interessate, si obbligano a rispettare, negli interventi di rispettiva competenza, le previsioni in esso contenute e approvate dal Comune.

Sono escluse da detto divieto, le porzioni di dette superfici che fossero site al piano terreno (o rialzato) dell'edificio, sempre che le nuove destinazioni consentite, interessino meno del 50% della SIp complessiva dell'edificio o, in caso di ampliamento, occupino meno del 50% della SIp teorica massima consentita nel lotto, in applicazione del presente articolo.



Per ciascun intervento, dovranno essere messi a dimora un albero di alto fusto e n. 2 gruppi di essenze arbustive ogni 200 mq. di superficie fondiaria del lotto interessato.

Gli interventi si attuano con titolo autorizzativo diretto, secondo i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq./mq.
- indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1,50$  mc./mq.
- altezza massima  $H = 8,50$  ml.
- parcheggi e autorimesse = 1 mq./3mq. di Slp di cui, per i lotti di superficie fondiaria pari o superiore a 1500 mq., il 30% dovrà essere di uso pubblico e ubicato ai margini del lotto

#### **Art. 86 – Ambiti per verde privato**

Tali zone sono individuate dal PGT nelle aree adiacenti agli edifici ove risulti opportuno mantenere e/o prevedere la presenza di orti e giardini di uso privato.

In tali zone è imposto il mantenimento del verde esistente ed è ammessa soltanto la costruzione di piccoli edifici di pertinenza per il ricovero degli attrezzi.

In questa zona il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

- Sc max. = 6,00 mq.
- H. max. = 2,5 mt. (al colmo della copertura).

### **SOPRALLUOGO**

---

Il giorno 17 Luglio 2025 viene effettuato il sopralluogo insieme al custode giudiziario: gli immobili si trovano in un grave stato di abbandono, con una situazione igienico-sanitaria compromessa; anche le strutture architettoniche degli immobili riportano dei segni macroscopici di dissesto, per cui il rilievo è stato svolto nel più breve tempo possibile per motivi di sicurezza; inoltre, la presenza di una fitta vegetazione non ha permesso di accedere alle parti più interne del compendio.

### **CRITERI DI STIMA**

---

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella 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: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori Immobiliari.

Le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato a Suardi da cui si evince per "abitazioni civili" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 720,00 e € 770,00 per lo stato di manutenzione "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate nella zona e per le premesse precedentemente fatte, si ritiene di utilizzare per la determinazione del valore di mercato un valore unitario pari a € 200,00 al metro quadrato.



**DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO: ABITAZIONE RURALE, CORTILE E RUSTICI**

I beni pignorati si trovano nella zona sud-est del Comune di Suardi (PV), dove l'edificato confina con i campi agricoli. Le costruzioni della zona risalgono agli inizi del 1900, come abitazioni rurali.

Il compendio della presente relazione interessa un lotto di terreno recintato con al suo interno dei rustici e un'abitazione rurale singola di due piani fuori terra confinante per un lato con un'abitazione di proprietà di terzi.

L'abitazione principale non ha accesso diretto dalla strada, via Campanella, ma dal giardino interno, da cui si accede dal portone carrabile e pedonale coperto da una pensilina; già dall'esterno è possibile notare la situazione di abbandono e che è compromessa anche la situazione strutturale dell'immobile, in quanto è ben visibile una crepa passante sul muro portante al centro dell'edificio.



Dalla strada privata laterale è stato visionato l'interno del giardino, per quanto possibile, ed è facilmente visibile il crollo del tetto del rustico posizionato verso il confine sud del lotto, con macerie di materiali (come legna e tegole in cotto) ancora presenti sul sedime. I manufatti presenti nel cortile sono ricoperti dalla vegetazione e non si è potuto procedere con un rilievo.



La sottoscritta ha potuto effettuare in breve tempo un sopralluogo all'interno dell'abitazione: sono presenti due stanze al piano terra, di cui una con camino; una scala lineare porta al piano primo con altre due stanze e un bagno; la muratura è in mattoni pieni e la copertura in laterizio; esternamente l'edificio è intonaco, la parte su strada del piano terra è invece rivestita in pietra. Dal prospetto interno, visibile dal giardino, è stato eliminato il portico e tolti gli infissi delle due porte finestre al piano terra, lasciando così accesso a chiunque all'interno dell'edificio; anche dal lato interno è ben visibile la crepa passante sul muro.

I pavimenti sono in cotto e le pareti intonacate; i soffitti sono stati controsoffittati; le porte interne non erano presenti; nel bagno presenti i sanitari in ceramica, il lavandino incassato nella muratura e la vasca da bagno spostata in una delle camere.



In generale il compendio è in uno stato grave di abbandono e di incuria; i problemi sull'immobile ad uso residenziale sono gravi e molteplici, sia dal punto di vista igienico sanitario che strutturale, per poterlo portare all'agibilità; così come anche i rustici, che sono per lo più ridotti in macerie.

La valutazione finale terrà conto di quanto sopra esposto ed eventuali ulteriori spese di regolarizzazione per difformità non segnalate, perché non rilevate o non rilevabili durante il sopralluogo, si intendono comunque comprese nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni.

Caratteristiche strutturali:

Tipo di Fondazioni	non presenti
Strutture verticali	Murature in laterizio
Solai	Solai in legno
Copertura	A falde
Manto di copertura	Manto di copertura in laterizio
Scale	cemento
Pareti esterne	intonaco e rivestimento in pietra.

Caratteristiche e finiture interne della casa:

Altezza interna	Hm=2,70 m
Pavimenti	Piastrelle in cotto. Stato insufficiente.
Pareti e soffitti	Le pareti e i soffitti sono rifiniti al civile. Stato insufficiente.
Rivestimenti	Le piastrelle di rivestimento si trovano nel servizio igienico. Stato insufficiente.
Serramenti interni	non presenti.
Serramenti esterni	Finestre in legno, di colore noce, a battente, con vetro singolo; presenti i sistemi di oscuramento tipo persiane in legno; Stato insufficiente.
Davanzali	Davanzali in pietra. Stato insufficiente.

Caratteristiche impianti della casa:

Elettrico	Impianto sottotraccia, non funzionante. Stato insufficiente. Conformità non verificata.
Idrico-sanitario	Sottotraccia, rete di distribuzione non visibile. Stato insufficiente. Conformità non verificata.  Apparecchi: di ceramica dura di colore bianco completi di rete di distribuzione. Stato di manutenzione insufficiente.



- Riscaldamento L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, vista la presenza del locale caldaia all'esterno, ma non è stato possibile accedervi. Conformità non verificata.
- Condizionamento non presente.

**VALUTAZIONE DEI BENI**

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'immobile, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35. La superficie degli accessori e delle pertinenze dell'unità immobiliare sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

Le superfici utilizzate per valutare il compendio sono state ricavate dalle visure catastali e dagli atti depositati in Comune, per cui:

1. la particella 210, da visura catastale viene indicata come terreno agricolo ma è edificabile,

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualif. Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha mc ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	7	210		-	VIGNETO U	10 25		Euro 7,68 L. 14.863	Euro 5,56 L. 10.763	Impianto meccanografico del 30/01/1976
Natura				Partita		2209				

risulta avere una consistenza di 1.025,00 mq, di cui solo circa la metà rientrano nell'area edificabile indicata da PGT, per cui gli viene attribuito un valore commerciale pari a:

**10.250,00 €**

2. la particella 680, da visura catastale, risulta avere una consistenza di 553,00 mq; durante il sopralluogo sono state rilevati i fabbricati esternamente, per quanto possibile, visto quanto già descritto nel paragrafo precedente, per cui la tabella di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione:

LOCALI	SUP NETTA	SUP LORDA	COEFF	SUP COMM.	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
<b>piano terra</b>						
soggiorno	<i>non rilevata</i>	60,00	1,00	60,00		insufficienti
cucina	<i>non rilevata</i>					insufficienti
<b>piano primo</b>						
stanza A	<i>non rilevata</i>					insufficienti
stanza B	<i>non rilevata</i>	55,00	1,00	55,00		insufficienti
bagno	<i>non rilevata</i>					insufficienti
<b>superfici dei rustici</b>	<i>non rilevata</i>	95,00	0,25	23,75		insufficienti



<b>giardino-area esterna</b>	398,00	25,00	0,10	2,50	insufficienti
(*calcolato sottraendo le superfici coperte dalla consistenza catastale)		373,00	0,02	7,46	insufficienti
				<u>148,71</u>	

La superficie commerciale è pari a (arr.) **149,00 mq**

La sottoscritta ritiene di unire i due mappali in un UNICO LOTTO DI VENDITA, di cui a seguire il calcolo del valore:

Superficie commerciale (mq)	149,00
€/MQ	200,00
<b>VALORE COMMERCIALE MAPP 680</b>	<b>29800,00</b>
<b>VALORE COMMERCIALE MAPP 210</b>	<b>10250,00</b>
<b>VALORE COMMERCIALE LOTTO UNICO</b>	<b>€ 40.050,00</b>
<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA</b>	
Riduzione forfettaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi	€ 6.007,50
Rimozione e smaltimento eternit	NESSUNA
Sgombero locali	NESSUNA
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	NESSUNA
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	NESSUNA
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	non quantificabili al momento della presentazione della presente relazione
Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia	NESSUNA
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari	NESSUNA
Totale delle decurtazioni	€ 6.007,50
Valore al netto delle riduzioni	€ 34.042,50

arrotondamento per:

<b><u>PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO</u></b>	-	<b><u>€ 34.000,00</u></b>
--	---	---------------------------



Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, li 18/08/2025

L'Ausiliario del Giudice

Ing. Silvia Michelon



Allegati:

- A. Copia della perizia in formato privacy
- B. Visura storica catastale
- C. Estratto di mappa
- D. Planimetria catastale
- E. Visure di conservatoria
- F. Atto di proprietà
- G. Stralcio pratiche edilizie
- H. Documentazione fotografica
- I. Agenzia delle entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

