

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale:
Sede operativa:

N. Gen. Rep. **394/2024**

Giudice Dr. **Erminio Rizzi**

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.



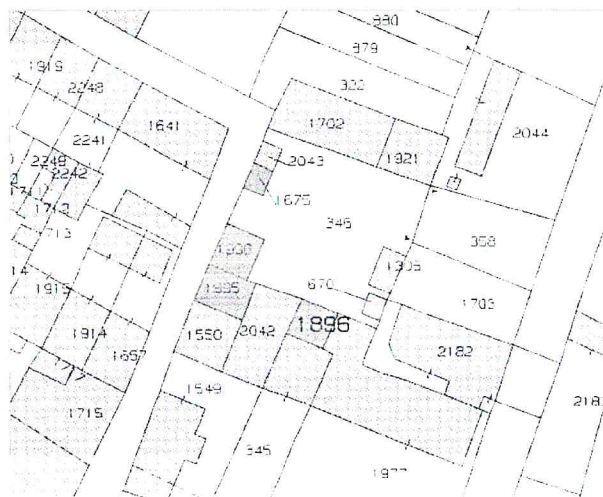
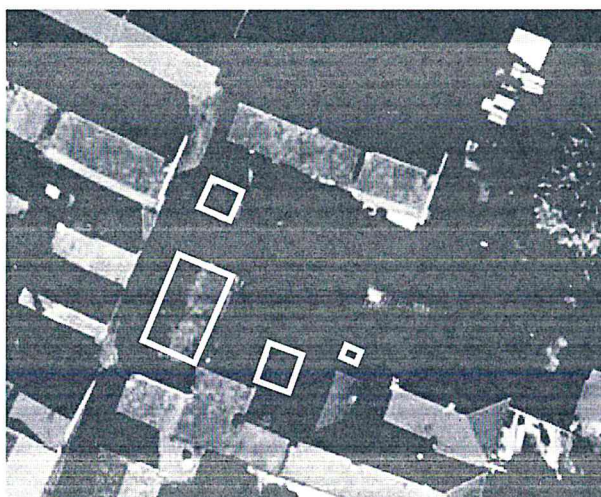
Beni siti in Comune di Zeme (PV)

PREMESSA

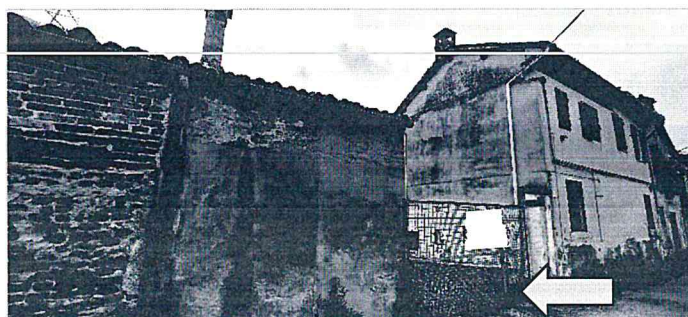
Gli immobili di cui tratta la presente perizia sono costituiti da una porzione di fabbricato residenziale, un corpo accessorio esterno, un'autorimessa ed una piccola porzione di terreno ad orto, posti all'interno di una corte comune, inseriti nel contesto urbano del Comune di Zeme.

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

Nei riquadri sottostanti la posizione indicativa delle unità immobiliari e lo stralcio mappa wegis.



L'accesso alle stesse unità avviene direttamente dalla pubblica Via Risorgimento, al civico 36, indi dalla corte comune si raggiungono i vari corpi di fabbrica.



Ingresso comune

Lo scrivente perito, premesso che le due unità immobiliari ed il piccolo sedime sono tra loro autonome, valutato il contesto e lo stato dei luoghi, la fruibilità dei corpi accessori al fabbricato residenziale e la stagnazione del mercato immobiliare della zona, ritiene preferibile, per appetibilità di mercato, la vendita accorpata in LOTTO UNICO.

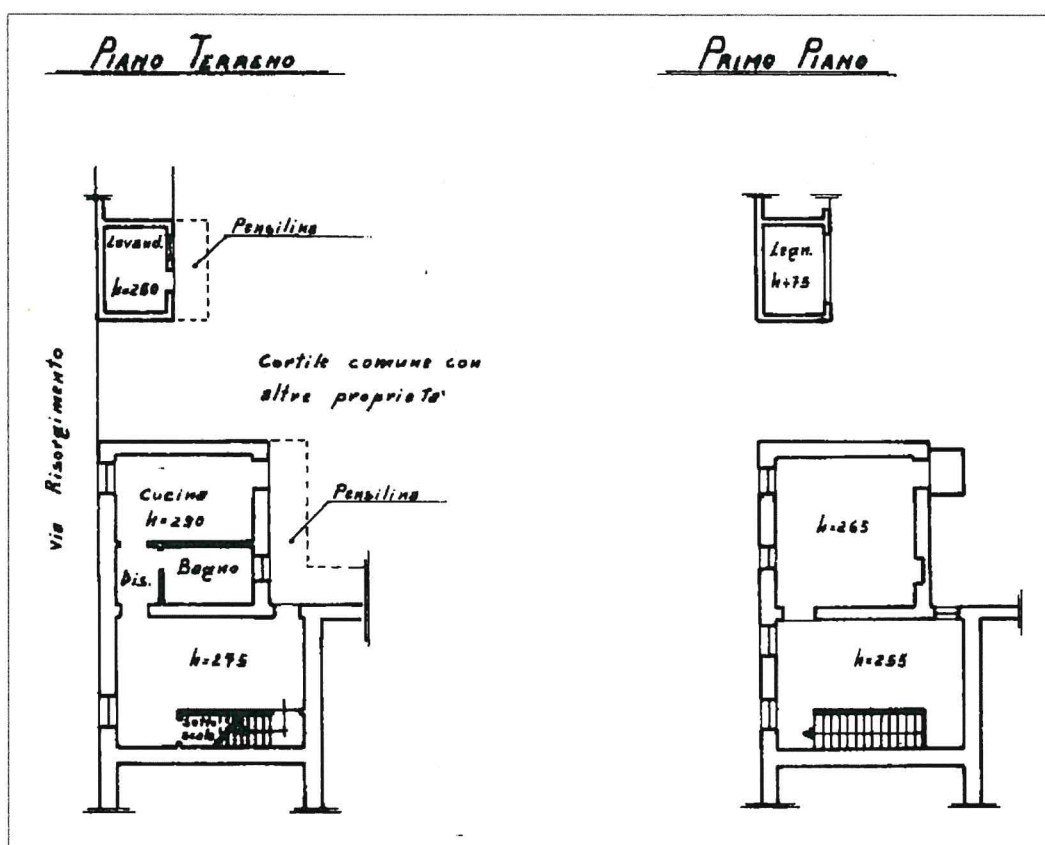
Beni siti in Comune di Zeme (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

1. Unità abitativa, nel contesto del vecchio nucleo residenziale, posta nel Comune di Zeme, in Via Risorgimento n.36.

Risulta composta, al piano terra, da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, al piano primo due camere e piccolo balcone. In comproprietà con altre unità, di terzi estranei, l'area cortilizia comune al mappale 346.



Proprietà:

xx per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio 12, mappale 1675, graffato con i mappali 1995 e 1996, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, sup. cat. Mq. 110, rendita € 106,91.

Esecuzione Forzata N. 394/2024

xxxxxxxxxxxxxxxx

contro

xxxxxxxxxxxxxxxx

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Parucella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	1675 1995 1996				A-4	2	4,5 vani	Totale: 110 m² Totale: escluse aree scoperte***; 108 m²	Euro 106,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA RISORGIMENTO n. 36 Piano T - I									
Notifica						Parità		Mod.58				
Annotazioni			di studio: continuata dalla soppressione della particella cen sez. fogl 12 pla 654 sub per allineamento mappe									

Coerenze mapp.1675:

NORD: mappale 2043**SUD:** corte comune al mappale 346**OVEST:** Via Risorgimento**EST:** corte comune al mappale 346

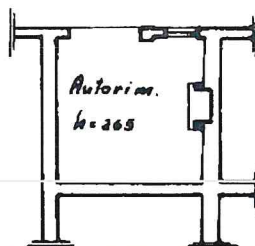
Coerenze mapp.1995-1996:

NORD: corte comune al mappale 346**SUD:** mappale 1550**OVEST:** Via Risorgimento**EST:** corte comune al mappale 346 e 2042

2. Locale autorimessa posta nel Comune di Zeme, in Via Risorgimento n.36.

Risulta composta, al piano terra, da unico locale.

In comproprietà con altre unità, di terzi estranei, l'area cortilizia comune al mappale 346.

PIANO TERRACortile comune con
altre proprietà

Proprietà:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio 12, mappale 1896, categoria C/6, classe 2, mq.17, sup. cat. Mq. 24, rendita € 32,49.

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		12	1896				C/6	2	17 m²	Totale: 24 m²	Euro 32,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA RISORGIMENTO n. 36 Piano T										
Notific						Parità		Mod.58					
Annotazioni			di studio: continuata dalla soppressione della particella cen sez. fogl 12 pla 654 sub per allineamento mappe										

EST: mappale 1977

Foglio 12, mappale 670, qualità Area Fab DM, mq.6, rendita € 0,00.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	12	670		-	AREA FAB DM	00 06				Impianto meccanografico del 30/01/1976
Notifica							Parità	461		
Annotazioni				di immobile: CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 346 DEL FOGLIO 12						

EST: mappale 2182

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: urbana centrale con parcheggi comuni destinati alle residenze.

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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 e risultante dai titoli di proprietà.

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 del 17/12/2007 nn.58134/20822 iscritta il 10/01/2008, RP 67 - RG 307, per concessione a garanzia di mutuo, a favore xxxxxxxxxxxxxxx per l'intera quota di proprietà sul lotto qui in esame.

(Si precisa che originariamente, ovvero prima di bonifica catastale, i mappali erano così allibrati al Catasto Terreni: mappale 1675 ex 348, mappale 1896 ex 669, mappale 1995 ex 341, mappale 1996 ex 347, mappale 670 invariato)

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare del 23/11/2018, rep. 8868/2018, trascritto il 17/01/2019, RP 268 - RG 355, a favore xxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxx per l'intera quota di proprietà sull'unità oggi identificata al foglio 12 mapp.1675 graffato con mapp.1995 e 1996 ed unità al mappale 1896.

Informazioni riportate: si precisa che l'atto di precetto intimava il pagamento della somma di euro xxxxxxxx. Si precisa inoltre che gli immobili identificati nella presente formalità al n.c.e.u. del Comune di Zeme al foglio 12, mappali 645, 661, 1675, sono attualmente censiti al n.c.e.u. del medesimo comune al foglio 12, mappali 1675, 1995, 1996, e che l'immobile identificato al n.c.e.u. del Comune di Zeme al foglio 12, mappale 664, è attualmente censito al n.c.e.u. del medesimo comune al foglio 12, mappale 1896.

Pignoramento immobiliare del 23/09/2024, rep. 6560/2024, trascritto il 04/10/2024, RP 6683 - RG 8883, a favore xxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxx per l'intera quota di proprietà sull'unità oggi identificata al foglio 12 mapp.1675 graffato con mapp.1995 e 1996, unità al mappale 1896 e terreno al mappale 670.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

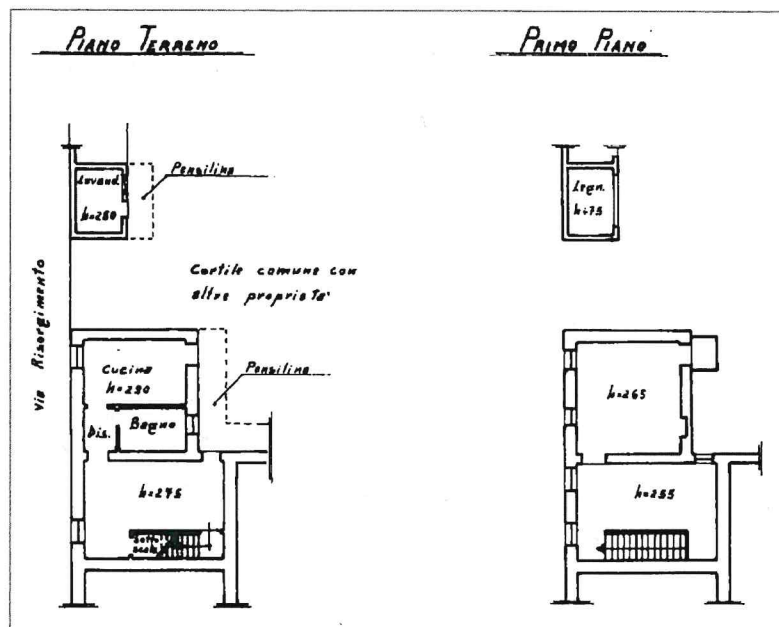
Conformità urbanistico edilizia

Lo scrivente perito, in data 07/07/2025, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sui fabbricati d'interesse.

Premesso che gli immobili sono stati edificati in data anteriore al 01 settembre 1967, dal riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zeme, in evasione alla mia richiesta, non sono state recuperate pratiche edilizie (prot.3112/2025).

In merito alla conformità urbanistica lo scrivente perito, 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., non avendo reperito quindi nulla presso il preposto Ufficio, non può esprimere alcun parere di conformità urbanistica per quanto concerne i fabbricati.

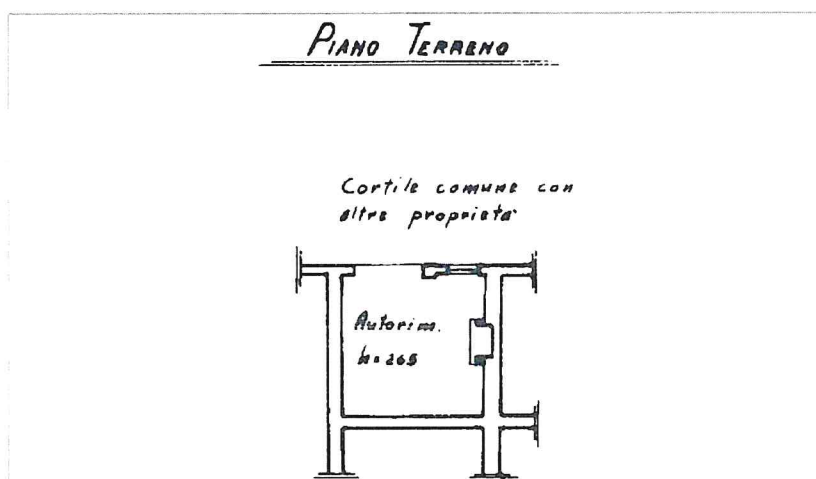
Dal sopralluogo presso l'immobile, per quanto possibile visto lo stato di degrado in cui versa l'edificio, è stato effettuato un confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Pavia, Ufficio Territoriale, senza rilevare difformità significative.



Si evidenzia che l'altezza interna del piano primo è pari a mt. 2,50 nella prima camera e mt.2,65 nella seconda camera, quindi inferiore ai minimi oggi di legge.

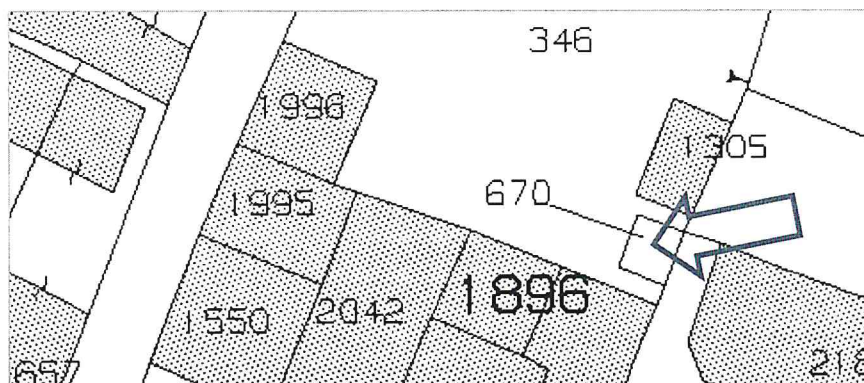
In questa sede, ricordando che comunque l'immobile si trova in stato fatiscente con necessità assoluta di manutenzione straordinaria, o per meglio dire di una riqualificazione/ristrutturazione, non si ritiene opportuno procedere con il deposito di alcuna sanatoria.

Per quanto concerne il locale autorimessa si segnala che non vi sono significative difformità ma l'altezza interna è pari a mt. 1,95, diversamente da quanto indicato sulla planimetria, mt. 2,65.

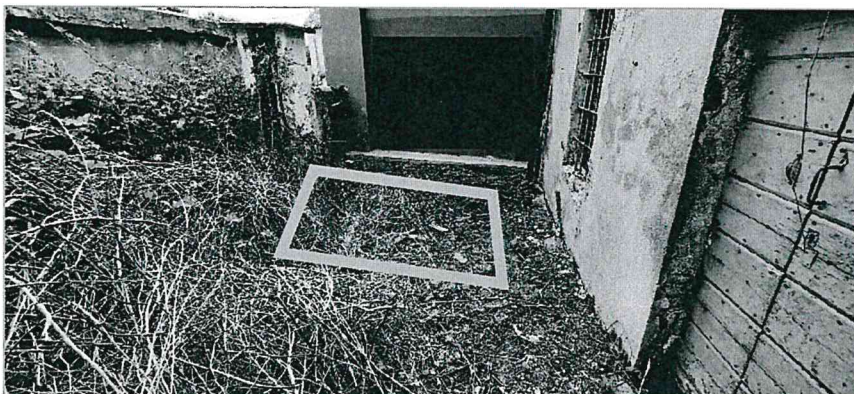


In questa sede, ricordando che comunque l'immobile si trova in stato fatiscente con necessità assoluta di manutenzione straordinaria, o per meglio dire di una riqualificazione/ristrutturazione, non si ritiene opportuno procedere con il deposito di alcuna sanatoria.

In merito al piccolo terreno di mq. 6,00 destinato ad orto lo scrivente CTU ha richiesto regolare certificato di destinazione urbanistica al Comune di Zeme (prot. 3117/2025) da cui risulta che lo stesso è inquadrato in "Ambito del Tessuto Storico", disciplinato dagli artt. 44 e 47 del Piano delle Regole del vigente PGT.

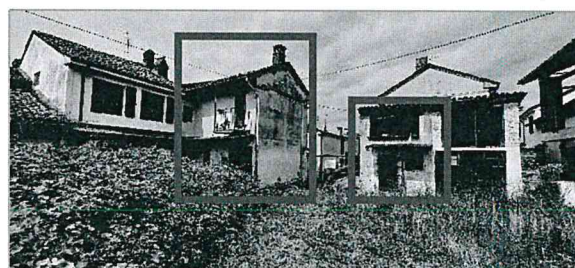


Stralcio mappa wegis



Simulazione ingombro piccolo orto

In merito alla conformità catastale delle ultime planimetrie depositate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pavia, l'analisi è già stata rimessa nella conformità urbanistica pertanto si conferma che non vi sono necessari aggiornamenti cartografici o planimetrici da eseguirsi.





Tutto l'edificio, e così pure i corpi accessori, dovranno essere riqualificati secondo le vigenti normative urbanistiche ed igienico/sanitarie.

L'impianto di riscaldamento risulta assente, l'impianto elettrico risulta parzialmente presente ma completamente da rifare.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	abitazione		muratura		assente	pessime
copertura	abitazione	legno	a falde	coppi	assente	pessime
facciate	abitazione			intonaco civile	assente	pessime
finiture interne	abitazione			intonaco civile	assente	pessime
infissi esterni	abitazione	legno	vetro singolo	persiane legno	assente	pessime
pavimentazione	abitazione	ceramica			assente	pessime
Impianto Gas metano	abitazione	NON presente				
impianto elettrico	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto riscaldamento	abitazione	NON presente				
Strutture verticali	autorimessa		muratura		assente	pessime
copertura	autorimessa	legno	a falde	coppi	assente	pessime
facciate	autorimessa			intonaco civile	assente	pessime
finiture interne	autorimessa			intonaco civile	assente	pessime
infissi esterni	autorimessa	ferro	vetro singolo	nessuna	assente	pessime
pavimentazione	autorimessa	battuto cemento			assente	pessime
Strutture verticali	locale accessorio		muratura		assente	pessime
copertura	locale accessorio	legno	a falde	coppi	assente	pessime
facciate	locale accessorio			intonaco civile	assente	pessime
finiture interne	locale accessorio			intonaco civile	assente	pessime
infissi esterni	locale accessorio	legno	vetro singolo	nessuna	assente	pessime
pavimentazione	locale accessorio	ceramica			assente	pessime

7. DATI E SPESE DI GESTIONE:

Si evidenzia che il contesto residenziale condivide in comproprietà, con altre unità di terzi, la corte comune al mappale 346 ed il cancello pedonale e carraio da cui si accede dalla pubblica Via. Tale comproprietà, dagli atti di provenienza, non è regolamentata da specifiche quote. Nel caso vedasi gli articoli del c.c. sulla comunione in generale (artt.1100-1116).

8. CONSISTENZA:

Altezza interna media unità residenziale pari a: PT mt. 2,90/2,75 – P1° mt.2,50/2,65

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	nord/ovest	27,80	100%	27,80
CUCINA	T	est/ovest	15,40	100%	15,40
DISIMPEGNO	T	interno	3,70	100%	3,70
BAGNO	T	est	6,60	100%	6,60
CAMERA 1 - SCALE (H<minimi)	I	nord/ovest	27,80	75%	20,85
CAMERA 2 (H<minimi)	I	est/ovest	25,70	75%	19,28
BALCONE	I	- - -	1,30	30%	0,39
AUTORIMESSA	T	nord	20,50	50%	10,25
LOCALE ACCESSORIO	T	est	6,70	25%	1,68
LOCALE ACCESSORIO (h=0,75)	I	est	6,70	15%	1,01
ORTO	T	- - -	6,00	10%	0,60
				SOMMANO MQ.	107,55

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. 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 di tipo medio (max 40 dalla ristrutturazione) o da ristrutturare pari ad € 350.00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 355.00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

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			
		Unità A	Unità B	\$			
Sup. principale		50,00	90,00	53,50	Saggio annuo di variazione dei prezzi		0,020
Sup. principale (<H)	0,75			53,50	Saggio livello di piano		-0,010
Sup. balcone - portici	0,30			1,30	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00
Sup. autorimessa	0,50			20,50	Prezzo medio area edificata		0,00
Sup. loc. accessorio	0,25	25,00	30,00	6,70	Calcolo pr. marginale sup. principale		
Sup. accessoria (H=0,75)	0,15			6,70	Prezzo medio comparabile A		€ 468,38
Superficie esterna <= sup.pric.	0,10	75,00	120,00	6,00	Prezzo medio comparabile B		€ 394,39
Superficie esterna > sup.pric.	0,02	15,00	230,00		Prezzo marginale		€ 394,39
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale		
Superficie commerciale	m ²	64,05	114,10	107,55	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%
					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche		
					30% di € 385,6	=	€ 115,68 x Sup. commerc. € 7.409,30
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject			
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	\$			
Prezzo totale		€ 30.000,00	€ 45.000,00	incognita	Prezzo marginale		
Data		-€ 2.520,00	-€ 3.780,00	0			
Sup. principale		50,00	90,00	53,50	Data	€ 50,00	€ 75,00
Sup. principale (<H)		0,00	0,00	53,50	Sup. principale	€ 394,39	€ 394,39
Sup. balcone - portici		0,00	0,00	1,30	Sup. principale (<H)	€ 295,79	€ 295,79
Sup. autorimessa		0,00	0,00	20,50	Sup. balcone - portici	€ 118,32	€ 118,32
Sup. loc. accessorio		25,00	30,00	6,70	Sup. autorimessa	€ 197,20	€ 197,20
Sup. accessoria (H=0,75)		0,00	0,00	6,70	Sup. loc. accessorio	€ 98,60	€ 98,60
Superficie esterna <= sup.pric.		75,00	120,00	6,00	Sup. accessoria (H=0,75)	€ 59,16	€ 59,16
Superficie esterna > sup.pric.		15,00	230,00	0,00	Superficie esterna <= sup.pric.	€ 39,44	€ 39,44
Servizi igienici		1	1	1	Superficie esterna > sup.pric.	€ 7,89	€ 7,89
Altra caratteristica		0	0	0	Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano		0	0	0	Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00
Stato manutenzione		2	1	1	Livello del piano	-€ 300,00	-€ 450,00
Altra caratteristica		0	0	0	Stato manutenzione (arrotondato)	€ 7.400,00	€ 0,00
Tabella di valutazione					Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità 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 del mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.		
Prezzo totale		€ 30.000,00	€ 45.000,00				
Data		-€ 2.520,00	-€ 3.780,00				
Sup. principale		€ 1.380,37	-€ 14.395,27				
Sup. principale (<H)		€ 15.824,93	€ 15.824,93				
Sup. balcone - portici		€ 153,81	€ 153,81				
Sup. autorimessa		€ 4.042,51	€ 4.042,51				
Sup. loc. accessorio		-€ 1.804,34	-€ 2.297,33				
Sup. accessoria (H=0,75)		€ 396,36	€ 396,36				
Superficie esterna <= sup.pric.		-€ 2.721,30	-€ 4.496,06				
Superficie esterna > sup.pric.		-€ 118,32	-€ 1.814,20		Sintesi conclusiva		
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00		Determinazione variazione % assoluta		3,76%
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio €/m ²		€ 353,34
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00		Calcolo del valore atteso		
Stato manutenzione		-€ 7.400,00	€ 0,00		Ponderazione	Unità A	Unità B
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %	50%	50%
PREZZI CORRETTI		€ 37.234,03	€ 38.634,77		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 37.934,40
					Valore di mercato arrotondato		€ 38.000,00

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 107,55	€ 38.000,00	€ 38.000,00
TOTALE		€ 38.000,00	€ 38.000,00

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti 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 € 38.000,00 x 15% € 5.700,00

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € 0,00

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 € 38.000,00

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 € 32.300,00

Pavia, lì 01 settembre 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca

