
TRIBUNALE DI PAVIA
CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 364/2025

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie xxxxxxxxxx

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: xxxxxxxxxx
iscritto all'Albo della provincia di xxxxxxxxxx
iscritto all'Albo del Tribunale di xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

con studio in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
telefono: xxxxxxxxxxxxxxxx

email:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **casa di corte con accessori** siti in Dorno (Pavia) Via Roma n.55
Composto da
ABITAZIONE Particelle 2758 – 2760 al Catasto Fabbricati
Piano Terra: ingresso e scala interna, soggiorno, bagno, cucina, ripostiglio
Piano Primo: tre camere, bagno, balcone
RUSTICO ACCESSORIO Particella 1482 al Catasto Fabbricati (1356 al Catasto terreni)
Piano Terra: due locali sgombero e piccolo sedime
Piano Primo: ex fienile
SEDIME CON PORTICO Particella 1360 al Catasto Terreni
Piano Terra: portico con circostante sedime incolto
Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq.155,85.

Caratteristiche zona:	residenziale con parcheggi sufficienti
Servizi della zona:	negozio al dettaglio, centro sportivo, farmacia, municipio, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, spazi verdi
	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.1), autostrada (5), ferrovia (5)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Comunione Legale
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

graffate 2758 – 1482 - 2760, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 140 mq., composto da vani 6,5, posto al piano T-1, rendita € 245,06.

Coerenze in contorno e senso orario dalla mappa di Catasto Terreni:

Abitazione al 2758-2760: Particelle 2765,80,2782,62

Rustico al 1482 (1356 di C.T.): Particelle 2268,2658,2458,2661,2457

- Terreni: intestata a

XX **Foglio 19**

Particella 1360, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 59 mq., reddito dominicale € 0,50, reddito agrario € 0,37.

Coerenze in contorno e senso orario dalla mappa di Catasto Terreni:

Sedime con portico: Particelle 2890,88,2268,1355

L'edificio abitativo è di epoca ante '67, gli accessori ante '42

Le unità immobiliari hanno un'altezza variabile da min circa mt.2.50 a max circa mt.2.85

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione - piano terra e primo	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
Balcone - piano primo	Sup. reale lorda	11,00	0,35	3,85
Rustico - piano terra	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
Portico - piano terra	Sup. reale lorda	15,00	0,25	3,75
Sedime pertinenza	Sup. reale lorda	40,00	0,05	2,00
	Sup. reale lorda	231,00		155,85

Caratteristiche descrittive generali:

Caratteristiche strutturali generali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: non verificabili.
Solai: tipologia: solai misti in latero cemento e legno, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: non visibile.
Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: interna, condizioni: sufficiente.

Componenti edilizie e costruttive generali:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e metallo, protezione: persiane e tapparelle, materiale protezione: legno e pvc, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: non visibile, condizioni: non verificabili.
Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica/gres, marmette condizioni: discrete.
Plafoni: materiale: stabilitura o legno a vista, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinea e parabola, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, conformità: non verificabile.

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito Stimatore:



Gas:	tipologia: sottotraccia, conformità: non verificabile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: si ipotizza da rete comunale, conformità: non verificabile.
Termico:	tipologia: caldaia autonoma con termosifoni. Conformità: non verificabile.
Condizionamento:	tipologia: con split a parete. Conformità: non verificabile.
Fotovoltaico:	tipologia: il proprietario dichiara che ci sono pannelli in copertura nono visibili dalla strada e guasti. Conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Dorno per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e corrispondente alle quotazioni OMI per Abitazioni Civili Normali (Min 830 Max 880 €/mq.) ricadenti in zona Extraurbana Microzona 1 Fascia/Zona Intero territorio comunale.

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

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. casa di corte con accessori

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione - P.T e 1°	140,00	€ 800,00	€ 112.000,00
Balcone - P.1°	3,85	€ 800,00	€ 3.080,00
Rustico - P.T	6,25	€ 800,00	€ 5.000,00
Portico - P.T	3,75	€ 800,00	€ 3.000,00
Sedime pertinenza	2,00	€ 800,00	€ 1.600,00
	155,85		€ 124.680,00

- Valore corpo:	€ 124.680,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 124.680,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 124.680,00

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito Stimatore:



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa di corte con accessori	MQ.155,85	€ 124.680,00	€ 124.680,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

	€ 18.702,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Da definire
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 105.978,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 95.978,00

Relazione lotto 001 creata in data 14/5/2026

il perito
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Elenco Allegati:

ALLEGATO 1 – Perizia in formato Privacy
ALLEGATO 2 – Fotografie esterne ed interne
ALLEGATO 3 – Mappa, visure e planimetrie catastali
ALLEGATO 4A – Pratica Edilizia n.302/1973
ALLEGATO 4B – Pratica Edilizia n.39-43/2008
ALLEGATO 4C – Pratica Edilizia n.82-90/2008
ALLEGATO 4D – Pratica Edilizia n.11/2009
ALLEGATO 4E – Pratica Edilizia n.124/2013
ALLEGATO 4F – Pratica Edilizia n.50/2014
ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria Conservatoria
ALLEGATO 6 – Quotazioni OMI Agenzia del Territorio
ALLEGATO 7 – Titolo proprietà Notaio xxxxxxxxxxxx del 25/2/2008

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito Stimatore:

