

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **180/2025**

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 (Albo Nazionale N.81)

C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 02708570185

Studio: Pavia, V.le Indipendenza, 26
Telefono: 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.



Valutatore Certificato n.01514 - UNI11558/2014 ---- Qualifica REV - IT/CNGeGL/2023/4

Beni siti in Comune di Rea (PV)

PREMESSA

L'immobile di cui tratta la presente perizia è costituito da un corpo di fabbrica formato da depositi e porticati, sviluppato al piano terra, oltre parziali solai al piano primo, con annessa area pertinenziale esclusiva, inserito nel contesto urbano centrale del Comune di Rea.

All'esterno, in corpo distaccato vi è un ulteriore deposito con sovrastante solaio.



Lo scrivente CTU non ha potuto oggettivamente rilevare e verificare tutto il lotto, specie la parte esterna, in quanto avvolti da folta vegetazione che ne ha impedito sia l'accesso che la pura visione. Sicuramente vi erano altri due fabbricati presenti nell'area di proprietà ma gli stessi risultano ormai crollati e non più recuperabili.



L'accesso all'unità ed area cortilizia avviene direttamente dalla pubblica Via G. Marconi, indi attraverso porzione di area cortilizia indicata "comune" negli atti di provenienza.

Lo scrivente CTU, pur non avendo effettuato rilievi topografici strumentali volti ad accertare l'esatta estensione e confine del mappale 916, terrà in considerazione, prudenzialmente secondo l'Art. 950 c.c., la geometria così rappresentata sulle mappe catastali.

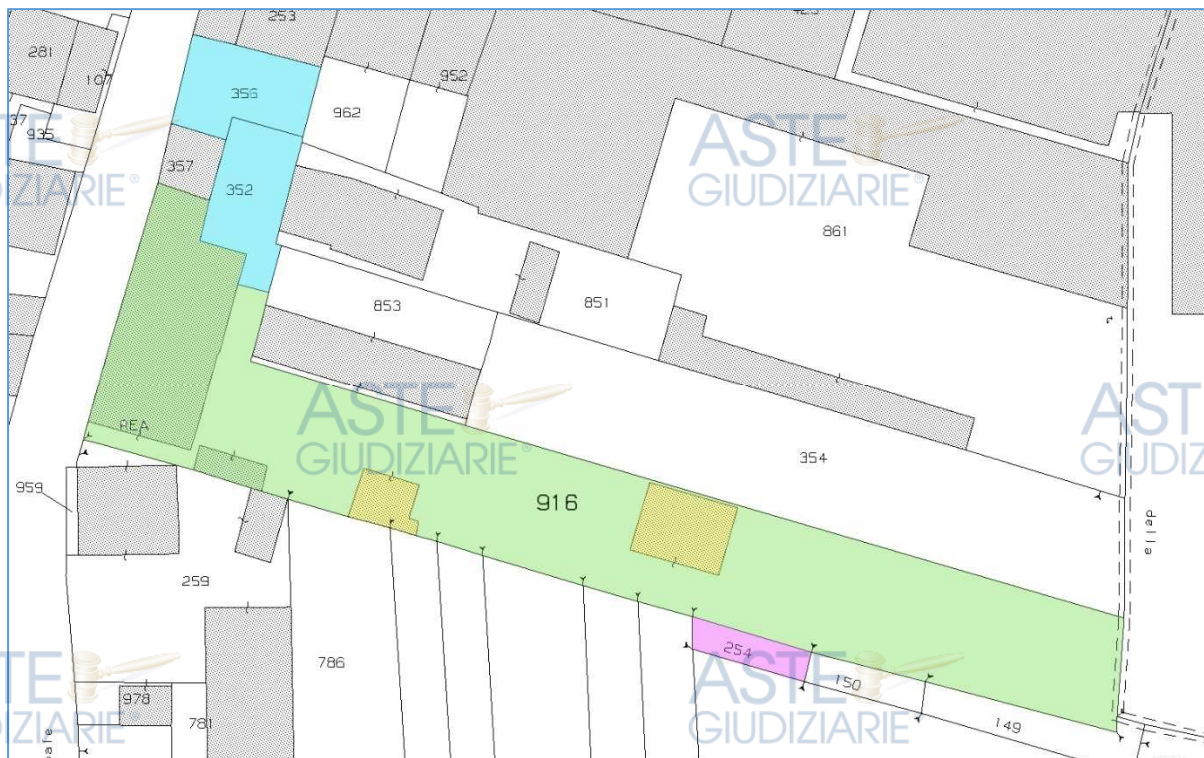
Si consiglia di effettuare un'attenta verifica topografica atta a stabilire univocamente la posizione dei confini di proprietà.

Si segnala infine che nell'atto di provenienza, oltre al mappale 916 di cui tratta la presente perizia, vi era altresì ricompreso un piccolo appezzamento di terreno al mappale 254 indicato come terreno pertinenziale, il cui accesso avveniva sempre dalla medesima corte comune, indi, vien da supporre attraverso l'area esclusiva pertinenziale al mappale 916.

Non essendo il piccolo appezzamento oggetto di procedura DEVE essere valutata la possibilità di garantirne l'accesso, sempre ammesso che non vi sia altro percorso idoneo non individuato dallo scrivente perito.

A chiarimento si riporta:

- In tinta **azzurra** la porzione di corte comune che garantisce l'accesso al lotto
- In tinta **verde** il lotto oggetto di procedura con relativi fabbricati ancora utilizzabili
- In tinta **gialla** i fabbricati ormai demoliti
- In tinta **rosa** il piccolo appezzamento al mappale 254, estraneo alla presente procedura.





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	916				D/10				Euro 885,96	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2013 Pratica n. PV0153376 in atti dal 22/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66825.1/2013)
Indirizzo		VIA GUGLIELMO MARCONI Piano T-1										
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

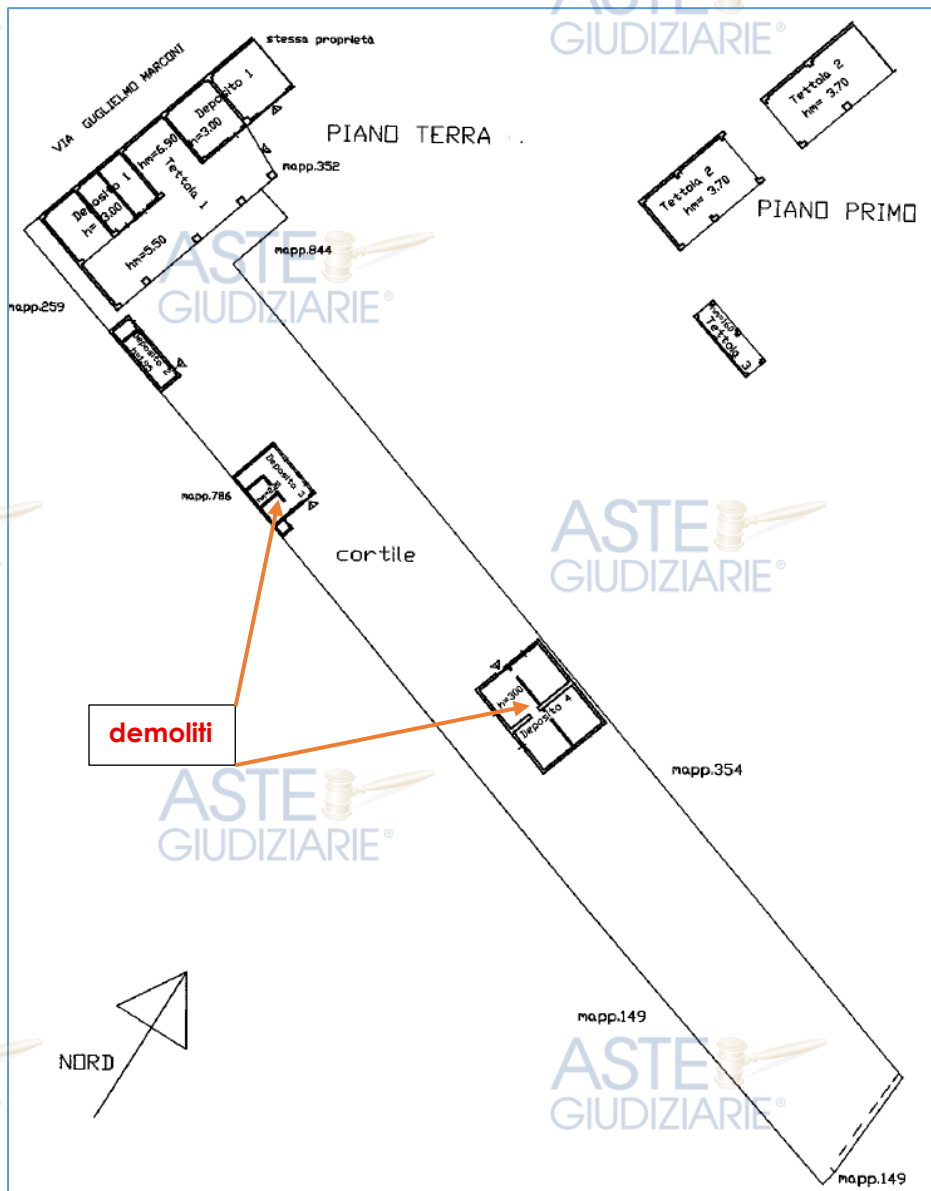
Coerenze:

NORD: mappali 357, 352, 853, 354

SUD: mappali 259, 786, 258, 156, 155, 846, 151, 254, 150, 149

OVEST: Via G. Marconi

EST: mappali 149, 248



Stralcio planimetria catastale, ultima depositata



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: urbana centrale con servizi e parcheggi comuni.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto occupato xxx

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 xxxxxxxxxx nn.2639/3239 di rep.): L'accesso avviene tramite cortile comune con diritti proporzionali sul cortile comune come in fatto e come da titoli di provenienza. La parte venditrice dichiara di non essere in grado di esibire il certificato di agibilità degli immobili in oggetto, considerata la vetusta edificazione; la parte acquirente prende atto ed accetta edotta delle conseguenze giuridiche.

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita riportata in atto**

Lo scrivente CTU tiene a sottolineare, come indicato in premessa, in ragione dell'estensione dell'area pertinenziale e dell'accesso al mappale 254, estraneo alla procedura, di verificare e garantire l'accesso di quest'ultimo.

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare del 15/04/2025, rep. 3262/2025, trascritto il 23/05/2025, RP 3101 - RG 4053, a favore xxx 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 08/07/2025, 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 sicuramente stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967, dal riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rea, in evasione alla mia richiesta, lo stesso ha dichiarato, mezzo pec del 14/07/2025, che non vi sono pratiche edilizie.

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.

Dal sopralluogo presso l'immobile, per quanto possibile, è stato effettuato un confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Pavia, Ufficio Territoriale.

L'unica apparante difformità riguarda la demolizione interna di un tavolato in un locale deposito.

L'area esterna non è stato possibile verificarla in quanto la vegetazione presente ne impedisce fisicamente l'accesso. Sullo stesso sedime sono presenti due fabbricati, ormai crollati, macerie varie, materiale di risulta ed altro materiale vario in metallo/lamiera che dovrà correttamente essere smaltito in quanto considerati rifiuti speciali secondo le normative ambientali.

Lo scrivente perito terrà conto, in fase di valutazione economica, dell'incidenza forfettaria di tale onere.



Per quanto concerne l'inquadramento urbanistico il fabbricato, sia nel PGT vigente sia nel PGT adottato, risulta inserito in "Ambito residenziale del tessuto storico" all'interno del tessuto storico, mentre la maggior parte dell'area esclusiva, compresa la porzione ove vi sono oggi i ruderi di uno dei fabbricati crollati, risulta inserita in "Ambito di verde privato ed orti".

**Ambiti di tessuto storico**

Ambiti residenziali del tessuto storico



Perimetro del tessuto storico

Ambiti di pertinenza domestica

Verde privato e orti

L'immobile, con le dovute riserve, fermo restando tutte le verifiche urbanistiche, strutturali e progettuali, potrà quindi essere recuperato anche ai fini abitativi.

In questa sede, valutati per come sono oggi i luoghi, per quanto concerne la modifica interna al deposito, si ritiene opportuno procedere con il deposito di una sanatoria comunale, prudenzialmente indicata come CILA, la quale potrebbe anche essere sostituita da un'asseverazione di stato assentito secondo l'art. 34-bis cc. 2-2bis. Si quantifica il costo professionale pari ad € 1.500,00 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, richiamando l'analisi effettuata nelle precedenti pagine, si rileva che la stessa non risulta conforme.

Alla presentazione della suindicata sanatoria o asseverazione di stato assentito sarà quindi necessario adeguare la mappa catastale, per i due fabbricati crollati, mediante un rilievo topografico strumentale per aggiornamento cartografico (Tipo Mappale con procedura PREGEO) a cui seguire il deposito di nuova planimetria catastale mediante procedura di variazione DOCCA. Si quantifica il costo professionale pari ad € 1.500,00 oltre oneri e sanzioni di legge.



5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente l'immobile risulta di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di proprietà pervenuta per atto di compravendita Notaio xxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxxxxxx nn.2639/3239 di rep., trascritto il xxxxxxxxxxxxxxxx, RG 5292 RP 3947 da potere xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la proprietà è pervenuta in forza dei seguenti titoli:

Riunione di usufrutto in morte xxxxxxxxx, deceduta il xxxxxxxx, in forza della quale la proprietà divenne, per 1/3 ciascuno xx

Successione testamentaria xxxxxxxxx, deceduto xxxxxxx, testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio xxxxx in data xxxxxxx, rep. n. 90464, racc. n. 3835, registrato a Voghera (Pv) xxxxxx, al n. 2899, volume 251, con il quale istituiva eredi in parti uguali xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, giusta dichiarazione di successione presentata a Stradella (Pv) il xxxxxx, al n. 89, volume 176, con certificato di successione trascritto a Voghera (Pv) il xxxxxxxxxxxxxxxx ai n.ri 2816/2290;

Successione testamentaria xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, deceduta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rep. n. 72921, registrato a Milano (Mi) il xxxxxxx, al n. 14763, con il quale veniva altresì accettata espressamente l'eredità, con accettazione trascritta a Voghera (Pv) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ai n.ri 7019/5616, con il quale istituiva eredi in parti uguali xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, giusta dichiarazione di successione presentata a Milano (Mi) il xxxxxxxx, al n. 10667/xx, con certificato di successione trascritto a Voghera (Pv) il xxxxxxxxxxxx, ai n.ri 8398/6288.

Successione legittima xxxxxxxxxxxx, deceduta in data xxxxxxxxxxxx senza lasciare disposizioni di ultima volontà, residuandone quali eredi in forza di legge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, giusta dichiarazione di successione presentata a Stradella (Pv) in data xxxxxxxxxxxx, al n. 63, volume 262, registrato a Voghera (Pv) il xxxxxxxxxxxx, ai n.ri 1931/1468, eredità già tacitamente accettata in forza di atto per Notaio xxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rep. n. 15158, racc. n. 9216, registrato a Pavia (Pv) nei termini, con accettazione trascritta a Voghera (Pv) il xxxxxxxxxxxx, ai n.ri 8271/5907;

Successione legittima xxxxxxxxxxxx, deceduta il xxxxxxxxxxxx senza lasciare disposizioni di ultima volontà, residuandone quale unica erede xx, giusta dichiarazione di successione presentata a Milano 1 (Mi) il xxxxxxxxxxxx, al n. 1215, volume 9990, con certificato di successione trascritto a Voghera (Pv) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ai n.ri 4331/3364, con successiva integrazione presentata a Milano 1 (Mi) il xxxxxxxxxxxx, al n. 884, volume 9990, con certificato di successione trascritto a Voghera (Pv) il xxxxxxxxxxxx, ai n.ri 5681/4266.

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Porzione di fabbricato ad uso deposito-porticato con annessa area pertinenziale.

Risulta composta, al piano terra, da tre locali di deposito con annessa tettoia e due solai al piano primo, cui si accede mediante scala in appoggio. All'esterno, in corpo distaccato vi è un ulteriore deposito con sovrastante solaio. Completa il lotto l'area esclusiva su cui vi erano altri due locali di deposito, ormai crollati.

In generale l'edificio, considerando la tipologia d'uso, si trova in sufficienti/scarse condizioni.

Come già indicato lo scrivente CTU non è riuscito a visionare completamente l'immobile e così pure l'area pertinenziale in quanto ricoperta da folta vegetazione, materiale di risulta ed altro che ne hanno impedito l'accesso. Per quanto concerne gli impianti gli stessi risultano assenti.

Si segnala che il manto di copertura è formato da coppi a canale con sottostanti lastre in fibrocemento. Non avendo ritrovato nessuna pratica edilizia e non essendo possibile effettuare analisi campionate del materiale utilizzato vi può essere la presunzione che tali lastre contengano amianto, ovvero essere lastre di eternit.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	depositi		muratura		assente	sufficienti
copertura	depositi	muratura - legno	a falde	tegole	possibile eternit	sufficienti
facciate	depositi			intonaco civile	assente	scarse
finiture interne	depositi			intonaco civile	assente	scarse
infissi esterni	depositi	legno	vetro singolo	nessuno		pesime
pavimentazione	depositi	battuto cemento			assente	scarse
impianti	depositi	nessuno				

Esecuzione Forzata N. 180/2025

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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	\$	Saggio livello di piano		-0,010	
Sup. principale		73,00	120,00	150,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. accessoria	0,25			150,00	Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. balcone - portici	0,30			135,00	Calcolo pr. marginale sup. principale			
Sup. autorimessa	0,50	20,00	25,00		Prezzo medio comparabile A		€ 231,64	
Sup. accessoria	0,25				Prezzo medio comparabile B		€ 150,94	
Sup. libera	0,00				Prezzo marginale		€ 150,94	
Superficie esterna <= Sup. dep.	0,10	55,00		285,00	Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
Superficie esterna > eccedente	0,02			1333,00	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%	
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche			
Superficie commerciale	m ²	88,50	132,50	283,16	50% di € 150,94	=	€ 75,47 x Sup. commerc. € 7.018,71	
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B
		Ag. Imm. JV. Forz.	Ag. Imm. JV. Forz.	\$				
Prezzo totale		€ 20.500,00	€ 20.000,00	incognita				
Data		-€ 1.722,00	-€ 1.680,00	0	Data	€ 34,17	€ 33,33	
Sup. principale		73,00	120,00	150,00	Sup. principale	€ 150,94	€ 150,94	
Sup. accessoria		0,00	0,00	150,00	Sup. accessoria	€ 37,74	€ 37,74	
Sup. balcone - portici		0,00	0,00	135,00	Sup. balcone - portici	€ 45,28	€ 45,28	
Sup. autorimessa		20,00	25,00	0,00	Sup. autorimessa	€ 75,47	€ 75,47	
Sup. accessoria		0,00	0,00	0,00	Sup. accessoria	€ 37,74	€ 37,74	
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie esterna <= Sup. dep.		55,00	0,00	285,00	Superficie esterna <= Sup. dep.	€ 15,09	€ 15,09	
Superficie esterna > eccedente		0,00	0,00	1333,00	Superficie esterna > eccedente	€ 3,02	€ 3,02	
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	-€ 205,00	-€ 200,00	
Stato manutenzione (assenza impianti)		2	1	1	Stato manutenzione (arrotondato)	€ 7.000,00	€ 0,00	
Altra caratteristica (smaltimento inerti)		1	1	0	Altra caratteristica	€ 3.000,00	€ 3.000,00	
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		€ 20.500,00	€ 20.000,00		Determinazione variazione % assoluta		0,26%	
Data		-€ 1.722,00	-€ 1.680,00		Prezzo corretto medio €/m ²		€ 134,91	
Sup. principale		€ 11.622,64	€ 4.528,30		Calcolo del valore atteso			
Sup. accessoria		€ 5.660,38	€ 5.660,38		Ponderazione	Unità A	Unità B	
Sup. balcone - portici		€ 6.113,21	€ 6.113,21		Attribuzione pesi %	50%	50%	
Sup. autorimessa		-€ 1.509,43	-€ 1.886,79		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
Sup. accessoria		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio ponderato		€ 38.110,89	
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00		Valore di mercato arrotondato		€ 38.200,00	
Superficie esterna <= Sup. dep.		€ 3.471,70	€ 4.301,89					
Superficie esterna > eccedente		€ 4.024,15	€ 4.024,15					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione (assenza impianti)		-€ 7.000,00	€ 0,00					
Altra caratteristica (smaltimento inerti)		-€ 3.000,00	-€ 3.000,00					
PREZZI CORRETTI		€ 38.160,64	€ 38.061,13					

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO

Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Deposito	Mq. 283,16	€ 38.200,00	€ 38.200,00
TOTALE		€ 38.200,00	€ 38.200,00

9. 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 € 38.200,00 x 15% € **5.730,00**

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € **3.000,00**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto degli adeguamenti € **38.200,00**

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 € **32.470,00**

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 € **29.470,00**

Pavia, lì 06 novembre 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca

