

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 xxxxxxxxxxxxxxxx
telefono: xxxxxxxxxxxxxxxx*

*email:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*





Beni in Dorno (Pavia) Via Roma n.55

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- 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.

Identificato in Catasto:

- Fabbricati: intestata a
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Foglio 19 Particelle 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
xxxx **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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 5/5/2026 l'immobile risultava occupato dall'esecutato con figli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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. *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*

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 4.

Importo capitale: € xxxxxxxxxxxxxx

ASTE
a e catastale

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

ASTE GIUDIZIARIE®

dal punto di vista urbanistico.

Abitazione Piano Terra

Confrontando il disegno allegato alla SCIA n.50/2014 con lo stato dei luoghi non risulta realizzata la tramezza divisoria tra bagno e disimpegno;

Abitazione Piano Primo

Confrontando il disegno allegato alla SCIA n.50/2014 con lo stato dei luoghi risulta realizzata una veranda su parte del balcone;

Rustico Accessorio alla Particella 1482

Dall'accesso atti in Comune non sono stati trovati titoli abilitativi e disegni che lo rappresentano. Mentre dalla consultazione delle planimetrie d'impianto in Catasto è stata riscontrata la sua "esistenza" fin dal 1939;

Sedime con portico alla Particella 1360

Dall'accesso atti in Comune non sono stati trovati titoli abilitativi e disegni che lo rappresentano. Viste le caratteristiche costruttive sembrerebbe di epoca anteriore al 1942.

Tali opere andrebbero regolarizzate dal punto di vista urbanistico e nel caso non fosse possibile occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi con demolizione/ricostruzione per quelle parti non sanabili. Si ipotizza per tali incombenze un costo approssimativo/decurtazione forfettaria di massima di € 7.000.00.

ASTE GIUDIZIARIE®

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Rustico Accessorio alla Particella 1482

Consultando le planimetrie catastali presenti in banca dati non risulta individuato graficamente. Mentre dalla consultazione delle planimetrie d'impianto in Catasto è stata riscontrata la sua "esistenza" fin dal 30/12/1939 quale "rustico" dell'ex mappale 291.

Sedime con portico alla Particella 1360

Consultando la mappa e le planimetrie catastali presenti in banca dati non risulta individuato graficamente. Viste le caratteristiche costruttive sembrerebbe di epoca anteriore al 1942.

Occorrerebbe accatastare con procedura Pregeo e Docfa i due edifici accessori.

Si ipotizza un costo approssimativo di massima di € 3.000,00.

ASTE GIUDIZIARIE®

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
Giudice Dott.

Nessuna riscontrata

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:



Nessuna riscontrata

Nessuna riscontrata

ASTE GIUDIZIARIE®

XXX proprietari dal 25/1/2008 ad
oggi in forza di atto di compravendita a firma Notaio XXXXXXXXXXXXX in data 25/1/2008 nn.
86245/14839 trascritto a Vigevano in data 4/2/2008 ai nn.1105/734

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria da data antecedente il ventennio al 25/1/2008.

ASTE GIUDIZIARIE® 7.

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Dorno in data 13/3/2026 relativa all'immobile oggetto di pignoramento sono emerse le seguenti pratiche e nient'altro.

P.E. n.302/1973 per variazioni al fabbricato a nome xxxxxxxxxxxxxxxxx

Licenza Edilizia rilasciata in data 10/2/1973 n.302.

P.E. n.39-43/2008 per adeguamento igienico sanitario e modifiche interne a nome
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Denuncia Inizio Attività in data 10/5/2008 prot.3492.

P.E. n.82-90/2008 Variante alla DIA N.39-43/2008 per adeguamento igienico sanitario e modifiche interne a nome xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Denuncia Inizio Attività in data 16/9/2008 prot.6562.

Richiesta Certificato Abitabilità in data 26/2/2009 prot.1512.

P.E. n.11/2009 Variante alla DIA N.39-43/2008 per modifiche interne a nome
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Denuncia Inizio Attività in data 17/2/2009 prot.1289.

P.E. n.124/2013 Installazione impianto fotovoltaico a nome xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Comunicazione Inizio Attività in data 23/11/2013 prot.8120.

P.E. n.50/2014 per modifica tramezzatura interna a nome xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Segnalazione Certificata Inizio Attività in data 8/5/2014 prot.3137.

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

Identificato in Catasto:

[illegible]

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:





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

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

€ 10.000,00

Da definire

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
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: