

**TRIBUNALE DI PAVIA  
PAVIA**

**Esecuzione Forzata**

**XXXXXXXXXXXX**

contro

**XXXXXXXXXXXX**

Sede legale: Pavia  
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **421/2024**

Giudice Dr. **Francesco Rocca**

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: Geom. Davide Michelazzo  
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3464  
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 367  
C.F. MCHDVD71T07G388M - P. Iva 02708580184

Con studio in Pavia - Viale Indipendenza, 26  
telefono: 038228743  
fax: 038228743

email:

[davide.michelazzo@libero.it](mailto:davide.michelazzo@libero.it)  
[davide.michelazzo@geopec.it](mailto:davide.michelazzo@geopec.it)



4.3. Giudizio di conformità urbanistico/catastale

Conformità urbanistico edilizia:

4.3.1. A seguito del sopralluogo eseguito in data 09/04/2025, lo scrivente perito per quanto concerne la rispondenza con quanto reperito durante l'accesso agli atti comunali ha riscontrato le seguenti difformità:

- Formazione di due locali di forma triangolare posti centralmente a ridosso del locale identificato nella tavola comunale come WC.
- Sul lato est del locale ripostiglio identificato con il numero 1 sulle tavole è presente un altro locale interrato sottostante la rampa di accesso al condominio posta al piano terra che non viene invece identificato nella legenda locali; si considera pertanto lo stesso come una difformità

Gli abusi sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria accompagnata da un certificato di idoneità statica.

I costi sono quantificabili in € 1.500,00 di competenze oltre a € 516,00 di sanzione minima da versare al comune.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo eseguito in data 09/04/2025, lo scrivente perito per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ex Territorio, ha riscontrato le seguenti difformità:

- Formazione di due locali di forma triangolare posti centralmente a ridosso del locale indicato nella planimetria catastale come ripostiglio.
- Ampliamento del locale di sgombero consistente nella maggiore profondità del locale di circa mt 8,50.
- Errata indicazione dell'altezza interna riportata come mt 3,20 anziché mt. 2,50.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante denuncia di variazione Docfa ai sensi del DM 701/94.

I costi sono quantificabili in € 400,00 oltre a € 70,00 di spese di presentazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese ordinarie di gestione dell'immobile scadute:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota di  
XX

L'immobile in oggetto è pervenuto al XXX  
in virtù di atto di compravendita Notaio Antonio  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX l'immobile è pervenuto in virtù di atto Notaio  
XX.

Al Sig. XXX l'immobile pervenne  
con atto di compravendita scrittura privata con sottoscrizione autentica dal  
XX  
XX.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Badia Pavese sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permisso di Costruire PE 3/06
- DIA PE 2/07

Si segnala che le pratiche edilizie erano presenti in modo parziale, in particolare nel il PdC 3/06 manca il provvedimento di rilascio del PdC stesso, mentre nella variante del 2007 inerente alla costruzione del piano interrato oggetto di procedura non è stata reperita nel fascicolo la fine lavori.

Nei documenti inerenti l'agibilità delle unità immobiliari poste al piano terra viene citata anche una DIA in variante n.2/08 di cui non è stata reperita documentazione.

Non è stata reperita inoltre l'agibilità inerente l'unità immobiliare pignorata.

Descrizione **Magazzino** di cui al punto **A**

Abitazione sita nel Comune di Badia Pavese – Via Pezzanchera snc

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

Piano seminterrato: Rampa di accesso carraia, locale di sgombero, locale deposito, WC, e n.2 ripostigli.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 400** oltre a **mq. 80** di rampa carraia.

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 3, mappale 443, sub.10, categoria C/2, posto al piano S1, rendita: € 323,82

Intestata a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Confini:

a est: Via Pezzanchera, mapp.443 sub.1

a sud: mapp. 443 sub.1

a ovest:

a nord: mapp. 443 sub.1, mapp. 445

**CALCOLO SUPERFICI**

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore parametrizzato
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>					
Rampa carraia	Est	Sup. lorda	85,00	0,10	8,50
Locale di sgombero	Interno	Sup. lorda	91,91	1,00	91,91
Deposito	Nord/Sud/Ovest	Sup. lorda	289,22	1,00	289,22
Ripostiglio	Interno	Sup. lorda	4,33	1,00	4,33
Ripostiglio	Interno	Sup. lorda	6,21	1,00	6,21
WC	Interno	Sup. lorda	6,21	1,00	6,21
		<b>Sup. lorda</b>	<b>482,88</b>		<b>406,38</b>

**Caratteristiche descrittive**

altezza media piano interrato h=m.2,50.

L'unità immobiliare è situata in Via Pezzanchera senza numero civico con accesso dalla strada comunale.

L'immobile si trova in generale in buono stato di conservazione e privo di impianti.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a.

Copertura (struttura): tipologia: -----

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a battente con vetro singolo in metallo, protezione: inferriate – condizioni: buone

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: battuto di cemento- condizioni: buone

Porta di ingresso (componente edilizia): tipologia: metallo- condizioni: buone

Gas (impianto): assente

Elettrico (impianto): assente

Termico (impianto): assente

**8.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**8.1. Criterio di Stima**

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico di Badia Pavese, Agenzie Immobiliari ed OMI.

**8.3. Valutazione corpi**

Tenuto conto che nelle quotazioni OMI non vengono riportati i valori dei magazzini, che nel Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. della Provincia di Pavia viene riportato un valore che oscilla tra un massimo di €/mq. 450,00 e un minimo di €/mq. 250,00 e che dalle indagini di mercato effettuate il valore si attesta su €/mq. 200,00, considerando che i valori rilevati sono riferiti a immobili fuori terra e che quindi trattandosi di una valutazione di un immobile posto al piano interrato il valore dovrebbe essere abbattuto del 30% si otterrebbero dei valori compresi tra €/mq. 345,00 e €/mq. 150,00, data la discordanza dei valori rilevati si è ritenuto di dover effettuare una verifica partendo dal prezzo di acquisto del 2007 pari a circa €/mq. 151,00 rivalutandolo all'attualità ed applicandogli il coefficiente di vetustà relativo.

Per aggiornare il valore dichiarato in atto è stata effettuata un'analisi sulla tabella pubblicata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) relativo ad "indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale", in considerazione del fatto che l'immobile è stato acquistato appena ultimato.

La variazione si ottiene rapportando indici relativi ai periodi considerati, aprile 2007 (anno di costruzione) e febbraio 2025 (ultimo dato disponibile ad oggi), moltiplicando per i relativi coefficienti di raccordo, moltiplicando per 100 e sottraendo 100.

Base: anno 2000 = 100													
Il coefficiente di raccordo tra la base 1995 e la base 2000 è pari a 1,077													
2003	108,8	109,1	109,2	109,4	109,4	109,4	109,6	109,6	109,6	109,7	109,8	109,8	109,5
2004	111,0	111,9	112,2	112,7	114,1	114,2	114,9	115,0	115,3	115,5	115,8	115,9	114,0
2005	116,2	117,0	118,4	118,5	118,5	118,5	119,1	119,1	119,2	119,4	119,6	119,6	118,6
2006	119,9	120,0	121,5	122,0	122,2	122,2	122,8	122,8	122,9	123,5	123,8	124,1	122,3
2007	125,8	125,9	126,0	126,6	127,1	127,1	127,4	127,4	127,6	127,7	128,1	128,1	127,1
2008	128,8	128,9	129,0	129,8	130,3	133,0	133,5	133,5	133,5	133,5	133,5	133,4	131,7

Base: anno 2021 = 100													
2025	114,1	115,6 (p)											

Coefficiente di raccordo per eliminare gli effetti derivanti dall'applicazione della "Normativa IRAP" : 1,0285

**Il coefficiente di raccordo tra la base 2000 e la base 2005 è pari a 1,186**

$(115,6/126,6) \times 1,0285 \times 1,186 \times 100 - 100 = 11,38\%$

$Kc = \text{€ } 151,00 + 11,38\% = \text{€ } 168,00$

Il coefficiente di vetustà di un immobile di 18 anni è pari a 0,835

$\text{Vetustà} = \text{€ } 168,00 \times 0,835 = \text{€ } 140,00$

Alla luce delle verifiche effettuate si ritiene pertanto congruo assegnare un valore di stima pari a €/mq 150,00 di sup. commerciale.

ID	Immobile	Superficie parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
A	Magazzino	406,38	€ 60.957,00	€ 60.957,00
	<i>totale</i>		€ 60.957,00	€ 60.957,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
Oneri notarile e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:  
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 9.143,55  
€ 2.486,00  
Nessuno  
Nessuna

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile CON riduzione del 15%**

Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4  
Nello stato di fatto in cui si trova

€ 49.327,45

**8.6 Prezzo base d'asta dell'immobile SENZA riduzione del 15%**

Valore dell'immobile al lordo di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4  
Nello stato di fatto in cui si trova

€ 58.471,00

Pavia, 30 aprile 2025

il perito  
Davide Michelazzo