Tribunale di PAVIA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 440/2025

Giudice delle Esecuzioni: DOTT. ANTONIO CODEGA

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità Immobiliare in Via Strada Statale 617 Bronese n. 8 con annesso Fabbricato Accessorio e Terreno – Broni (PV)

FOTO ESTERNA – VILLETTA

INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Comune di Broni - Foglio 6, mappali
n. 449 sub. 1 (ex 449), Strada Bronese 8 (PT-1-S1), Categoria A/7, Classe 2, vani 7,5, Superf. Catastale totale mq. 158, Rendita Euro 379,60

n. 689, Strada Bronese n. 8, PT-1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 160, Rendita Euro 338,80

Stato occupativo:

Abitazione: al sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

NO

Comproprietari:

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni: da libero: € 141.000,00

LOTTO 001

(Villetta con annesso Fabbricato Accessorio e Terreno)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni:

In Comune di Broni (PV), villetta, situata in una zona periferica, in Via Strada Statale 617 Bronese n. 8. Il manufatto è disposto su due piani fuori terra e uno seminterrato, con circostante cortile e giardino, con annesso fabbricato accessorio e cortile esclusivo. Al piano terra sono collocati la cucina a giorno, servizio, soggiorno, due camere, corridoio e portico, da sovrastante locale sottotetto. Al piano seminterrato sono ubicate la cantina, taverna e ripostiglio, mentre il locale accessorio è composto al piano terra da due locali deposito con sovrastante ripostiglio.

L'abitazione si mostra in normale stato di manutenzione e conservazione disabitata, mentre i locali accessori si mostrano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Il suddetto immobile è di proprietà del signor: [redacted], **per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.**

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Broni (PV), come segue:

Intestato:
[redacted], **per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.**

Comune di Broni - Foglio 6, mappali
n. 449 sub. 1 (ex 449), Strada Bronese 8 (PT-1-S1), Categoria A/7, Classe 2, vani 7,5, Superf. Catastale totale mq. 158, Rendita Euro 379,60 (class. d.m. 701/94)
n. 689, Strada Bronese n. 8, PT-1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 160, Rendita Euro 338,80

Le unità immobiliari sono rappresentate nelle planimetrie depositate al catasto fabbricati di Broni, con denunce di variazione presentate in data 17.12.2014 n. PV0219436 di prot. per il mapp. 449 sub. 1 e in data 12.9.2007 n. PV0360831 di prot. per il mapp. 689.

Si precisa che il predetto mapp. 449 sub. 1, deriva dalla variazione del precedente mapp. 449, del foglio 6 di catasto fabbricati, in forza della predetta denuncia catastale n. PV0219436/2014 di prot.

Si specifica che il fabbricato accessorio mapp. 689 costituisce e continuerà a costituire una pertinenza del fabbricato di abitazione con accessori, come definito nell'atto di compravendita.

Coerenze:

Immobili a corpo: Gli immobili confinano, a corpo, da nord in senso orario, con i mapp. 435, 426, 60, 69, 437, con Strada Bronese.

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:

Broni è un comune italiano di 10 164 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova ai piedi delle colline, nell'Oltrepò Pavese, lungo la statale *Padana Inferiore*.

Principali collegamenti pubblici:

Nel territorio comunale di Broni ricade il casello autostradale dell'autostrada dei vini A21 Broni-Stradella. E' servita da una stazione ferroviaria che si trova sulle linee Alessandria–Piacenza e Pavia–Stradella

Fascia/zona: periferia.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni in villette.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, posta, bar, scuole, comune.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne:

Fabbricato di 2 piani fuori terra e uno seminterrato collegati da scala interna in muratura.

Struttura: c.a. e mattoni pieni.

Facciate: intonaco civile pitturato.

Copertura: in cls a falde con tegole portoghesi, lattoneria in lamiera preverniciata.

Accesso: da strada privata.

Condizioni generali dell'immobile: si mostra in normale stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive interne:

In Comune di Broni (PV), villetta, situata in una zona periferica, in Via Strada Statale 617 Bronese n. 8. Il manufatto è disposto su due piani fuori terra e uno seminterrato, con circostante cortile e giardino, con annesso fabbricato accessorio e cortile esclusivo. Al piano terra sono collocati la cucina a giorno, servizio, soggiorno, due camere, corridoio e portico, da sovrastante locale sottotetto. Al piano seminterrato sono ubicate la cantina, taverna e ripostiglio, mentre il locale accessorio è composto al piano terra da due locali deposito con sovrastante ripostiglio.

L'abitazione si mostra in normale stato di manutenzione e conservazione disabitata, mentre i locali accessori si mostrano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Abitazione:

- esposizione: su quattro lati;

- pareti: tinteggiate, in ceramica nei bagni fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sotto-pensili, in condizioni buone;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutta la casa, in condizioni buoni;
- infissi esterni: in pvc e doppio vetro; protezioni avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: in legno e intarsi in vetro;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo e termosifoni in ghisa;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, doccia e vasca, finestrato;
- impianto di condizionamento: non presente;
- Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione si mostra in normale stato di manutenzione e conservazione e disabitato.
- Il fabbricato esterno appare in pessime condizioni, a rustico.
- Il terreno limitrofo si mostra incolto, parzialmente recintato.
- H. Abitazione m. 3.05, h. Cantina/Depositi h. m. 2.20/2.15, Sott. h.V. m. 1.50/3.10.
- H. Locali Accessori h.V. m. 2.68/3.48/5.66.

2.3. Certificazioni energetiche:

Presente, allegata all'atto di compravendita, ma perenta.

Certificazioni di conformità degli impianti – riscaldamento/elettrico/idraulico:

Non presenti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 23.03.2026, l'immobile era disabitato.

Esistenza contratti di locazione:

NO

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari e precedenti:

[redacted]

[redacted]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del [redacted] implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:**

Nessuno

- **Misure Penali:**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **TRASCRIZIONI:**

5.3. Ipoteca volontaria:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario [redacted] domicilio ipotecario eletto in Parma, Via Università N. 1, per capitale di € 135.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 202.500,00, durata 30 anni, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio ,6 Particella 44,9 Subalterno 1, NCEU Foglio 6, Particella 689, [redacted]

5.4. PIGNORAMENTO:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Presso Tribunale Di Pavia del 14 dicembre [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 6, Particella 449, Subalterno 1, NCEU Foglio 6, Particella 689.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Eventuali note/osservazioni:

Nessuna

6 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il manufatto è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967. La villetta è stata edificata con pratica edilizia n. 101 del 22.10.1957, mentre il locale accessorio con pratica n. 109 del 20.11.1957 e successiva pratica n. 78 del 14.10.1960. Il 19.09.1958 è stato rilasciato Nulla Osta per il permesso di abitabilità dello stabile.
Dopo è stata presentata una pratica per comunicazione di manutenzione ordinaria, n. 373/05 del 20.09.2005.

6.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava con lievi difformità tra quanto assentito nei progetti depositati in Comune.

Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra.
Pertanto bisognerà, presentare una pratica edilizia in comune di Broni (PV), per ripristino stato dei luoghi - CIAL o Sanatoria come do LEGGE 11 novembre 2014. n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei

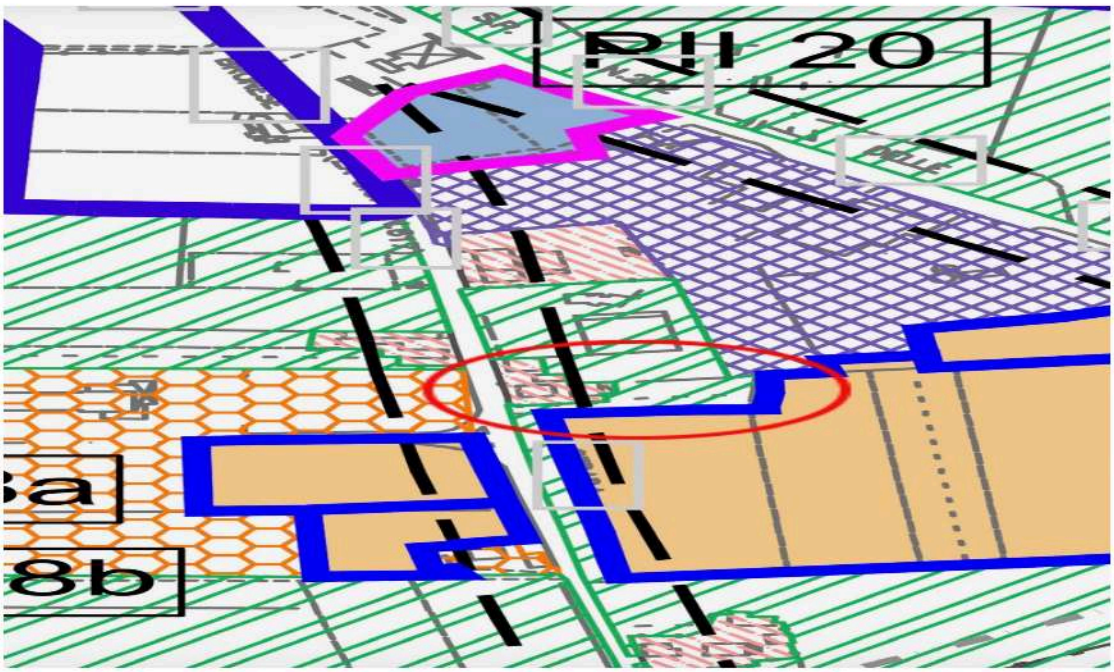
moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017.
Costi stimati: **La suddetta pratica compresa di oblazione, parcella professionale di un tecnico abilitalo, hanno un costo indicativo di Euro 2.500,00 oltre accessori di legge.**

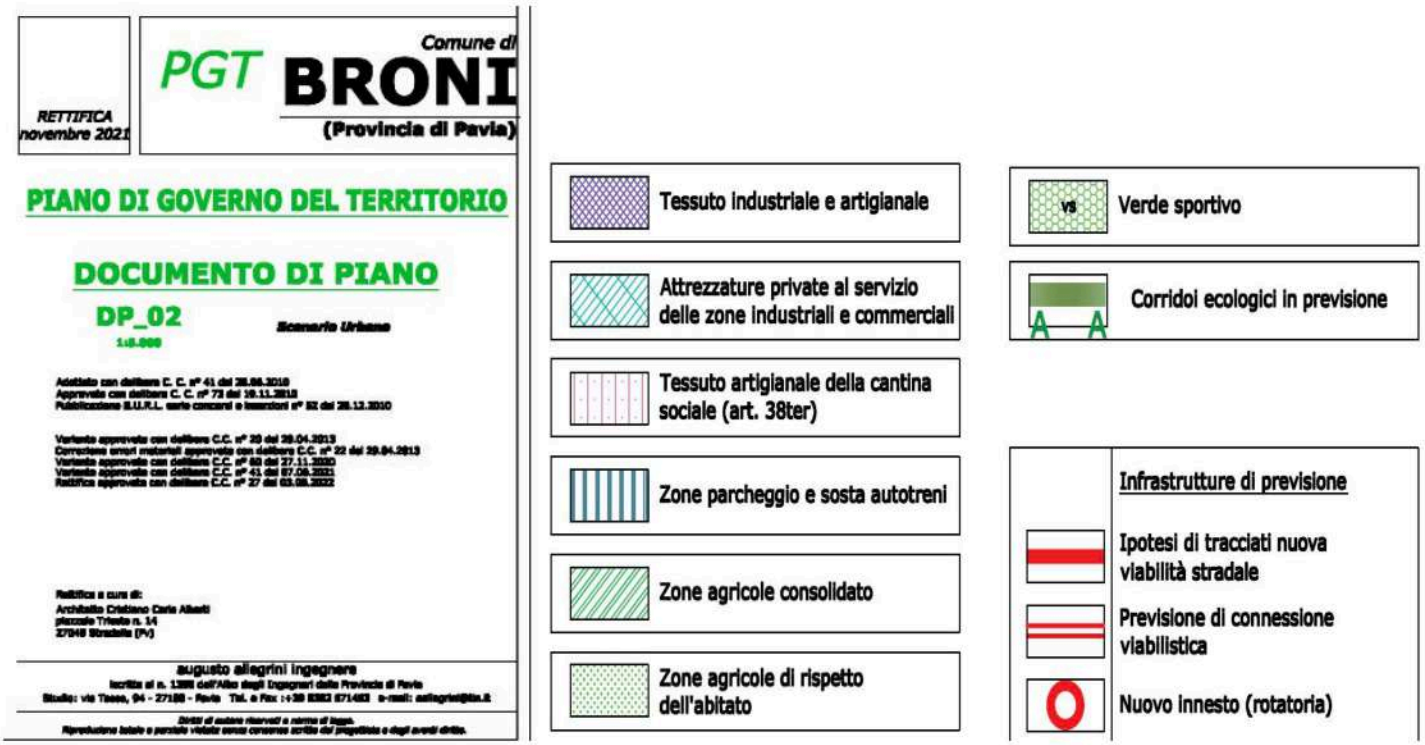
6.2. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme come nel punto precedente.

6.3. Conformità urbanistica:

Terreno Incluso nel Foglio 6 - Mappale 689 - Zone Agricole Consolidato





7 CONSISTENZA

7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione PT	mq.	109,00	1,00	109,00
Portico	mq.	5,00	0,35	1,75
Sottotetto Utile	mq.	82,00	0,25	20,50
Cantina/Depositi	mq.	113,00	0,25	28,25
Locali Accessori Esterni	mq.	160,00	0,20	32,00
Giardino/Cortile Abit.	mq.	509,00	0,02	10,18
		978,00		**201,68**
		mq. lordi		**mq. commerciali**

Sup. omegeneizzata mq 202,00

8 STIMA

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti d'informazione:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2025 – Extraurbana/ZONA AGRICOLA PREVALENTEMENTE PIANEGGIANTE (R. A. N. 10) - INTERO TERRITORIO COMUNALE

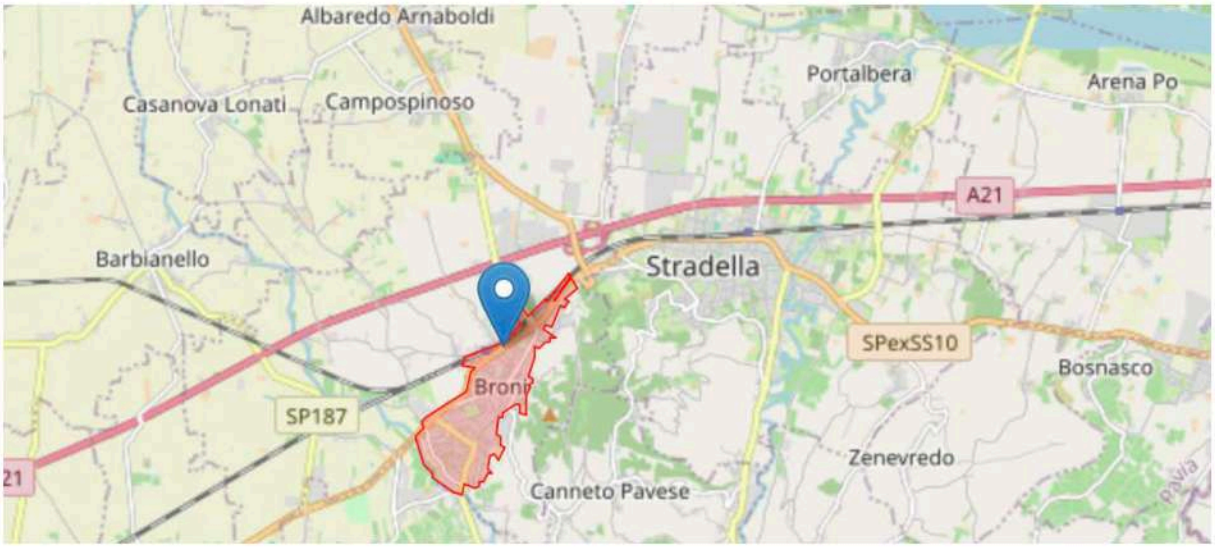
Valori relativi all'Agenzia del Territorio

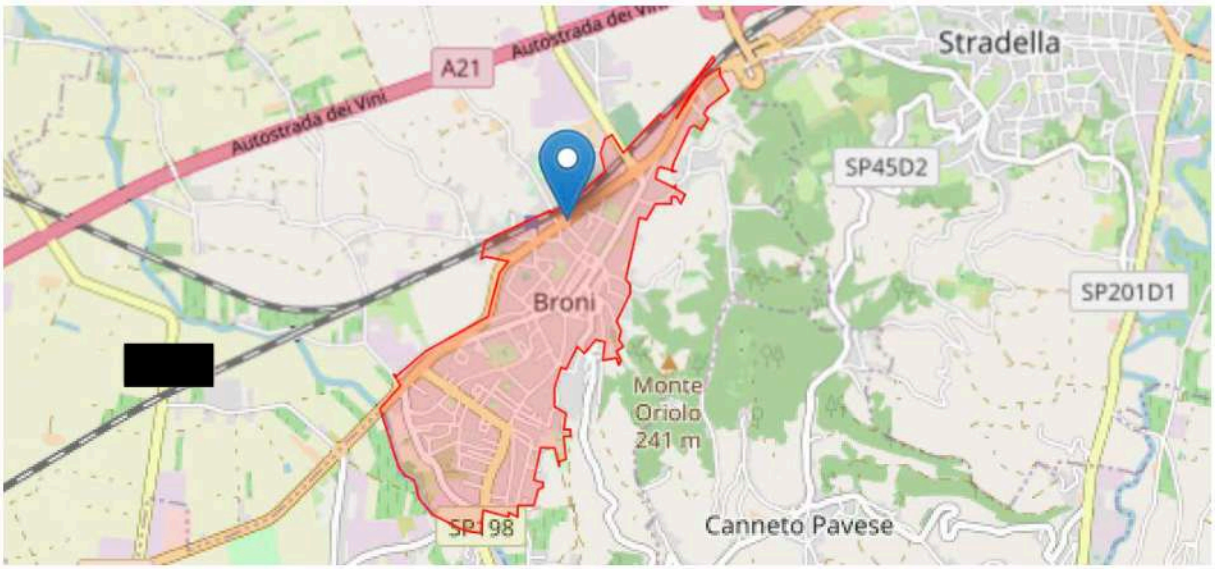
Valore mercato prezzo min. 770 / prezzo max. 1.100 (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: Anno 2026

Valore di compravendita prezzo min. 719 / prezzo max. 1.005 (Euro/mq)





8.3 Valutazione Fabbricati

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villetta/Loc. Accessori	A/7 - C/2	202,00	€ 800,00	€ 161.600,00

€ 161.600,00

ARR. A € 162,000,00

8.4 Valutazione Terreno

Prezzi medi: In provincia di Pavia, i prezzi dei terreni agricoli si attestano mediamente dai 3,5 €/mq a 4,5 €/mq

Mq. 1.993 x 3,5 €/mq = € 6.975,50 - ARR. A € 7.000,00

TOTALE STIMA VILLETTA CON ANNESSO FABBRICATO ACCESSORIO E TERRENO € 169.000,00

8.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

VALORE LOTTO 001	**€ 169.000,00**
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi :	**-€ 25.350,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	**-€ 2.500,00**
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni libero:	**€ 141.150,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

STIMA TOTALE INTERO LOTTO ARR. A € 141.000,00

9 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Pavia li: 08.04.2026

L'Esperto Nominato

Arch. Anna Teresa Ritacco

ALLEGATI:

1 - Documentazione fotografica;

2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;

3 - Visure storiche per immobile;

4 - Planimetrie catastali;

5 - Atto di provenienza;

6 - Pratiche Comune;

7 - Estratto di Mappa;

8 – Tavola PGT.