

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **99/2024**

Giudice Dr. Francesco Rocca

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

C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 02708570185

Studio: Pavia, V.le Indipendenza, 26
Telefono/fax: 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/CNGL/2023/4

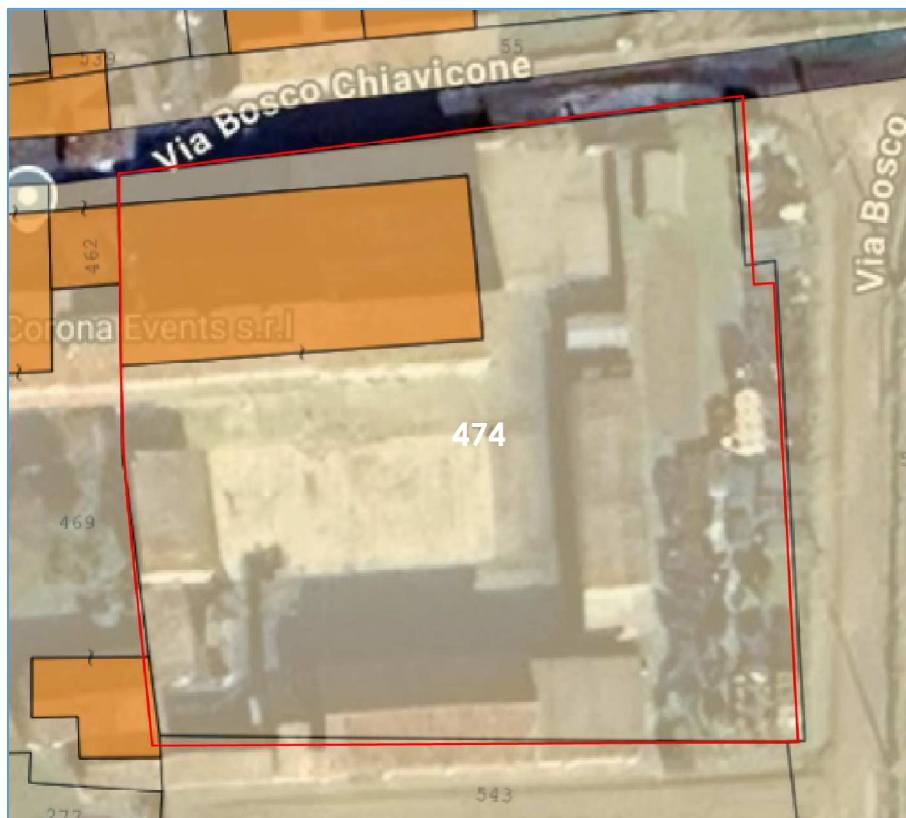
Beni siti in Comune di Monticelli Pavese (PV)

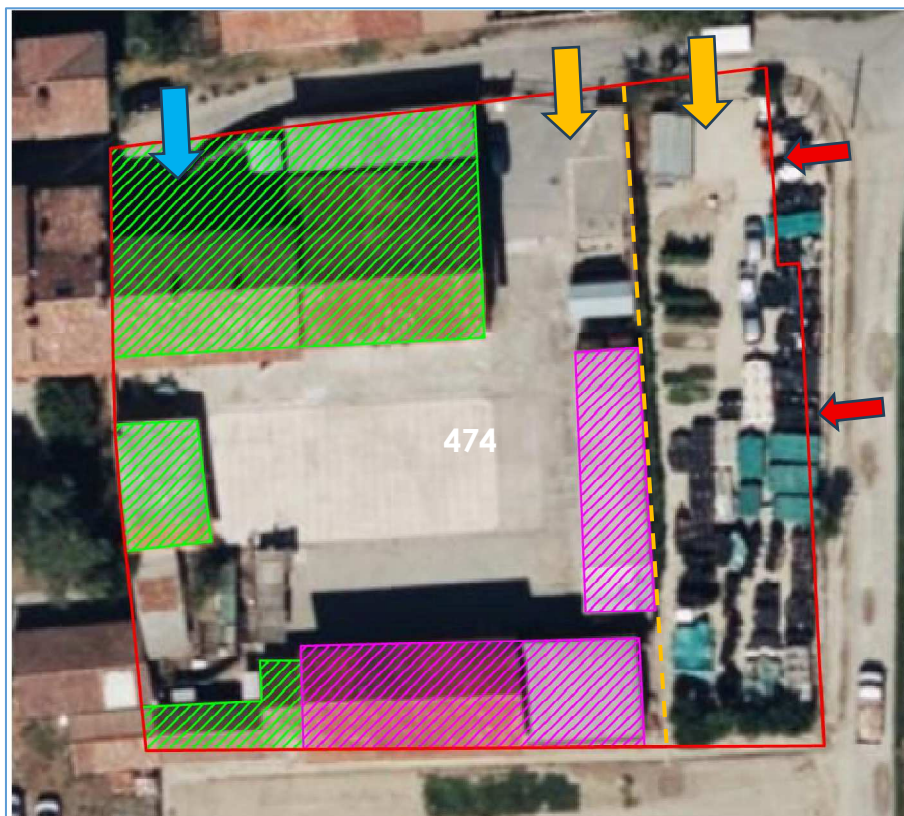
PREMESSA

Il compendio immobiliare di cui tratta la presente perizia è costituito da una porzione di casa padronale, stalla, e relativi accessori posti in contesto periferico agricolo nel Comune di Monticelli Pavese.

Si precisa fin da subito che l'area cortilizia cintata, da cui si accede ai vari corpi di fabbrica, risulta comune, ed a servizio, ad una pluralità di unità immobiliari tra cui quelle oggetto della presente perizia. La stessa area quindi non deve essere intesa come esclusiva bensì comune, da regolamentare secondo artt. 1100 e successivi del c.c.

Si propone una visione area del lotto perimetrato da riga rossa, sovrapposto alla mappa vigente catastale (su tralascino gli errori di sovrapposizione perché dipendono dalla non corretta georeferenziazione delle mappe rispetto alle foto aeree). All'interno dello stesso, come si vede nel successivo schema nella pagina seguente, si evidenziano quali siano i fabbricati oggetto di procedura esecutiva, e quindi di valutazione da parte dello scrivente perito, e quelli invece estranei alla stessa.





In tinta verde si evidenziano i fabbricati oggetto della presente procedura, in tinta fucsia i restanti fabbricati estranei alla stessa. Tutto il resto dell'area perimetrata in rosso è da intendersi, come già detto, comune.

Gli accessi comuni sono due (freccie gialle), entrambi direttamente dalla pubblica Via Bosco Soncina. Il corpo residenziale gode di un ulteriore accesso esclusivo (freccia azzurra) sempre dalla medesima pubblica Via.

La linea tratteggiata gialla, tra i due cancelli comuni, indica la presenza di una recinzione in muratura che, attualmente, divide l'area cortilizia.

All'interno della stessa area sono presenti vari materiali di risulta, accatastati e coperti da teli neri, oltre a vari accessori, quali recinti per pollame o altro, strutture in metallo e serbatoi.

In ultimo si vuol sottolineare che la recinzione perimetrale in lato est (freccie rosse) non coincide con le indicazioni dei confini catastali, occupando di fatto una maggior porzione d'area rispetto a quanto di competenza del mappale 474.

Lo scrivente CTU consiglia quindi di effettuare un rilievo topografico strumentale atto a definire univocamente gli esatti confini dell'area cortilizia, seppur comune.

Per quanto concerne il compendio immobiliare d'interesse lo stesso è formato da n. 5 unità immobiliari così rappresentate:

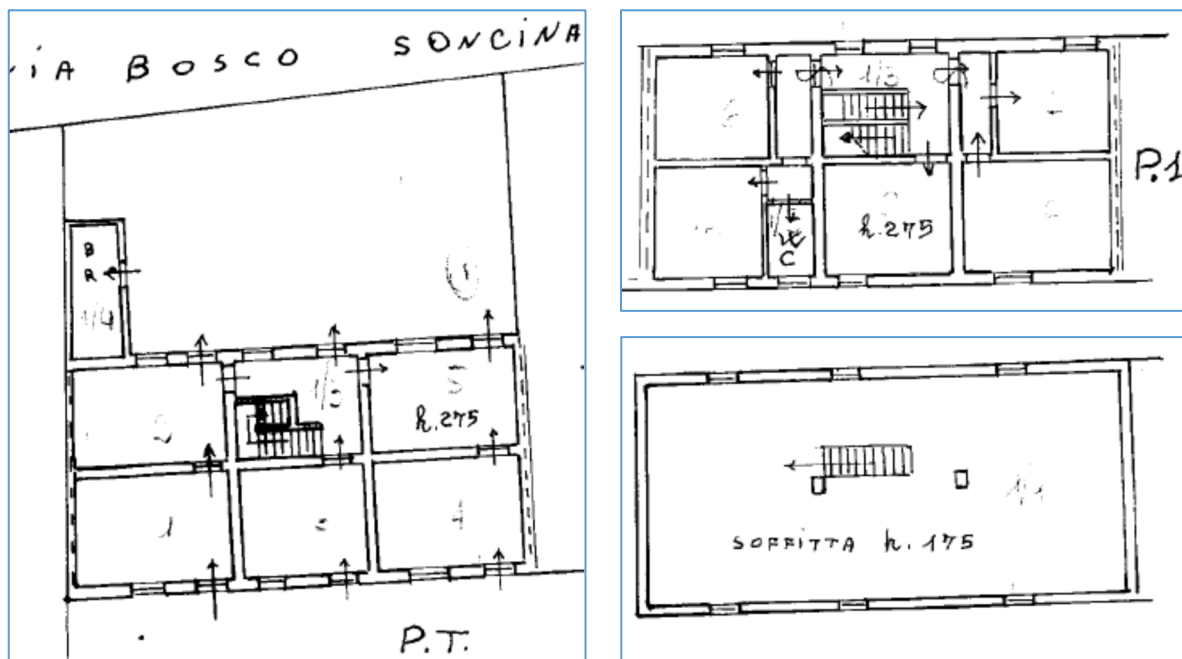
- Casa padronale sviluppata su due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto, con annessa area esclusiva.
- Porzione di fabbricato adibito ad ex stalla, con sovrastante fienile, ed antistante porticato
- Locale Autorimessa
- Locale autorimessa
- Locale di deposito/magazzino con annessi ripostigli

Il CTU, verificata la conformazione dei fabbricati e delle unità immobiliari, valutata la richiesta del mercato immobiliare della zona, riconosciuta comunque un'autonomia funzionale e d'accesso alle diverse tipologie di fabbricati, reputo congrua la formazione di n. 4 lotti di vendita così distribuiti e rappresentati nel sottostante schema riproposto. I due locali autorimesse verranno accorpati in unico lotto3.



1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

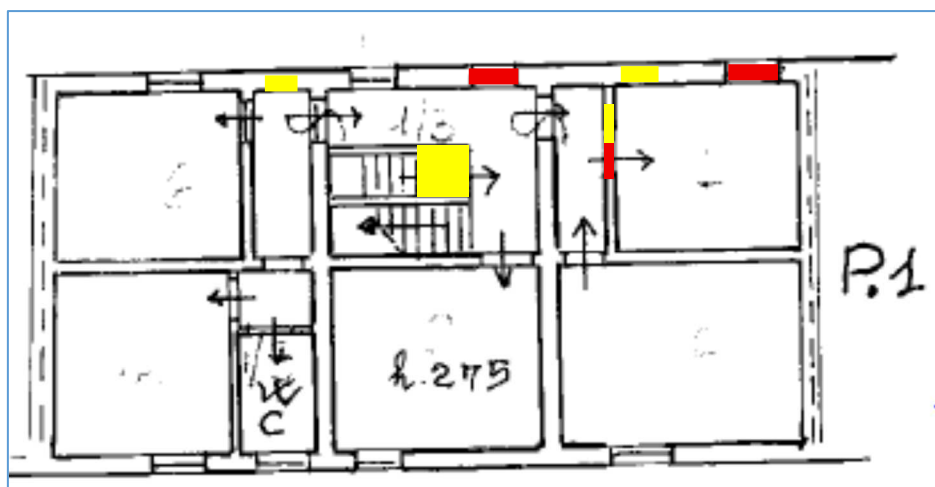
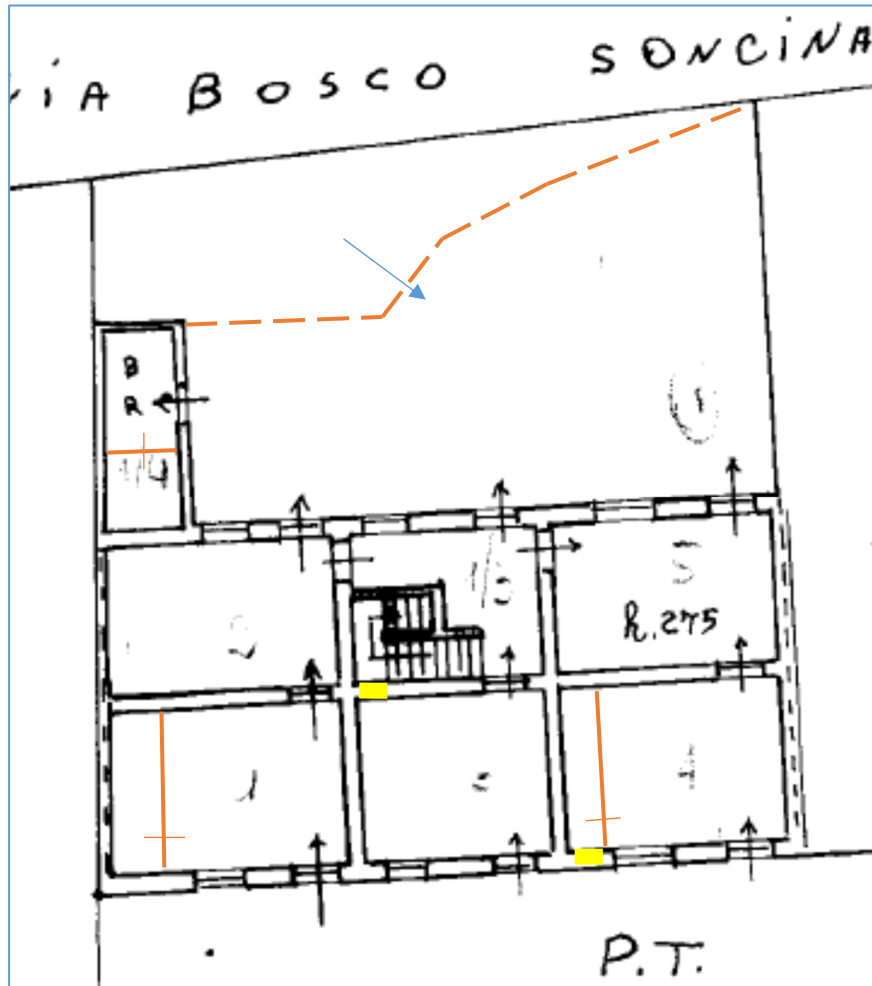
Al lotto compete quota di comproprietà sull'area cortilizia indicata in premessa, facente parte sempre del mappale 474 ma non identificata quale bene comune non censibile.



stralcio planimetria catastale

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/6 di usufrutto con diritto d'accrescimento (il CTU segnala xx)
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/6 di piena proprietà e per la quota di 2/6 di nuda proprietà.
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 3/6 di piena proprietà e per la quota di 1/6 di usufrutto con diritto d'accrescimento.

Al piano primo invece vi è la chiusura di una finestra lato cortile esclusivo, la formazione di una finestra sempre sul medesimo lato del fabbricato e la traslazione di una terza. Il piano sottotetto risulta invece conforme alla planimetria catastale.



Lo scrivente perito reputa necessario procedere con il deposito comunale di una SCIA in sanatoria (da valutarsi le disposizioni degli articoli 34-ter, 36 e 36-bis del DPR 380/2001) atta a regolarizzare lo stato dei luoghi con quanto riportato sulla planimetria catastale che, nel caso in esame, rappresenta lo stato legittimo di riferimento secondo Art. 9-bis del DPR 380/2001.

Cautelativamente si valuta il compenso professionale in € 3.000,00 oltre ad oneri e sanzioni amministrative.

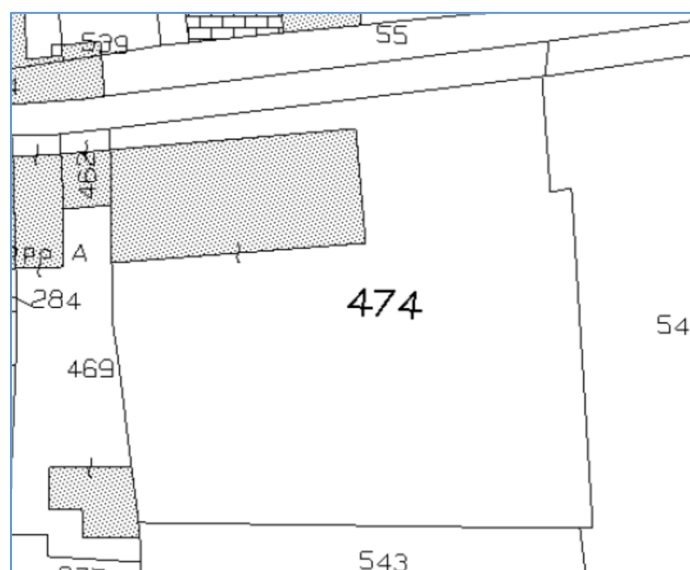
Si segnala infine la presenza di un corpo accessorio in lamiera presente sul cortile esclusivo lato strada, valutata la natura dello stesso se ne consiglia la rimozione.

In merito alla conformità catastale dell'ultima planimetria depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pavia, si rilevano ovviamente le medesime difformità. Vista la vigente normativa catastale si ritiene necessario predisporre un aggiornamento planimetrico in conformità con lo stato dei luoghi.

Oltre a ciò si evidenzia che la geometria della mappa catastale non rappresenta la realtà in quanto sulla stessa non sono riportati i vari fabbricati presenti sul mappale 474 e l'unico riprodotto non risulta conforme alla perimetrazione dello stesso in loco.

Si rende quindi altresì necessario un aggiornamento cartografico della stessa mappa wegis mediante la presentazione di un tipo mappale secondo circ. 2/88 s.m.i.

Lo scrivente perito, cautelativamente, valuta il compenso professionale per l'aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare, comprensivo di rilievo, in € 1.000,00, oltre oneri e possibili sanzioni fiscali. In merito all'aggiornamento cartografico di catasto terreni si precisa che lo stesso dovrà essere svolto di concerto con gli altri fabbricati presenti sul terreno. Considerando quanto meno i quattro lotti oggetto della presente perizia, valutando l'onere professionale in € 2.000,00, si ripartisce lo stesso per i lotti, ovvero € 500,00 ciascuno.





Attualmente l'immobile risulta di proprietà de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 di usufrutto con diritto d'accrescimento (il CTU segnala xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xx) per la quota di 1/6 di piena proprietà e per la quota di 2/6 di nuda proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 3/6 di piena proprietà e per la quota di 1/6 di usufrutto con diritto d'accrescimento.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento pubblico, xxxxxxxxxxxxxxxx del 05/10/1995 rep. 147 pubblicato con atto del medesimo Notaio rep.64508/31417 registrato a Stradella il 29/01/2010 n.168 serie 1T, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 08/04/2010 al n. 3922/6633, a favore xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/6 di nuda proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/6 di usufrutto e xxxxxxxx xxxxxxxx per la quota di 2/6 di usufrutto, contro xxxxxxxxxxxxxxxx, deceduta xxxxxxxxxxxx, per la quota di 2/6 di piena proprietà e per 2/6 di usufrutto. (Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio xxxxxxxxxx rep.107058, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 24/09/2010 al n. 10504/17816).
- Dichiarazione di Successione n.77/349, devoluta per legge, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 18/01/2000 al n. 482/606, a favore della

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, deceduto il xxxxxxxxxxxxxxxx. (Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio xxxxxxxxxxx rep.107058, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 24/09/2010 al n. 10503/17815).

- Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento olografo, pubblicato dal Notaio xxxxxxxxxxx in data 12/03/1994 rep. 17918/754 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 18/07/1994 al n. 6042/8403, a favore xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx per la quota di 2/6 di proprietà e per la quota di 1/6 di usufrutto, xxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 di nuda proprietà, contro il xxxxxxxxxxx, deceduto il xxxxxxxxxxx, per la quota di 3/6 di piena proprietà. (Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio xxxxxxxx rep.107058, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 27/01/2025 al n. 747/1230).

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Trattasi di casa padronale inserita in contesto periferico agricolo; in generale l'edificio, per la natura che rappresenta, si trova in sufficienti condizioni.

Presenta al piano terra, a tratti, umidità capillare di risalita; le caratteristiche e le finiture interne risalgono verosimilmente agli anni '60.

Si evidenzia che il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia con termosifoni in ghisa in ogni stanza. Attualmente però lo stesso è sprovvisto di caldaia e l'immobile viene parzialmente riscaldato con stufe a pellet. Da valutarsi quindi l'effettiva possibilità di ripristinare l'impianto esistente.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	abitazione		muratura		assente	discrete
copertura	abitazione	legno	a falde	coppi	assente	discrete
facciate	abitazione			intonaco civile	assente	discrete
finiture interne	abitazione			intonaco civile	assente	discrete
infissi esterni	abitazione	legno	vetro singolo	tapparelle in pvc		scarse
vano scala	abitazione	c.a.				discrete
pavimentazione	abitazione	ceramica e marmette			assente	discrete
Impianto Gas metano	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
impianto elettrico	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto riscaldamento	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto condizionamento	abitazione	assente				
Altri impianti	abitazione	nessuno				

7. CONSISTENZA:

Altezza interna media pari a mt. 2,75.

CALCOLO SUPERFICI

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonché da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
SOGGIORNO-CUCINA	T	sud	20,50	100%	20,50
DISIMPEGNO-VANO SCALA	T	nord	18,90	100%	18,90
CAMERA 1	T	nord	22,30	100%	22,30
CAMERA 2	T	sud	24,00	100%	24,00
CAMERA 3	T	nord	23,00	100%	23,00
CAMERA 4	T	sud	26,00	100%	26,00
LAVANDERIA	T	est	10,50	100%	10,50
DISIMPEGNO-VANO SCALA	1	nord	11,80	100%	11,80
DISIMPEGNI	1	interno	14,10	100%	14,10
CAMERA 1	1	nord	17,00	100%	17,00
CAMERA 2	1	sud	24,00	100%	24,00
CAMERA 3	1	sud	20,60	100%	20,60
CAMERA 4	1	sud	17,70	100%	17,70
CAMERA 5	1	nord	17,50	100%	17,50
BAGNO	1	sud	5,60	100%	5,60
SOTTOTETTO	2	nord/sud	135,00	40%	54,00
AREA ESCLUSIVA	T	- - -	125,00	10%	12,50
				SOMMANO MQ.	340,00

8. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso. Nello specifico si è scelto quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Esecuzione Forzata N. 99/2024

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali				
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject
		Unità A	Unità B	
Sup. principale		242,00	150,00	273,50
Sup. libera	0,00			
Sup. balcone - portici	0,30			
Sup. autorimessa	0,50			
Sup. accessoria	0,40			135,00
Sup. libera	0,00			
Sup. esterna <= sup. principale	0,10	242,00		125,00
Superficie esterna > sup. princip	0,02	758,00		
Determinazione della superficie commerciale				
Superficie commerciale	m²	281,36	150,00	340,00
Tabella dati				
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	
Prezzo totale		€ 180.000,00	€ 100.000,00	incognita
Data		€ 0,00	€ 0,00	0
Sup. principale		242,00	150,00	273,50
Sup. libera		0,00	0,00	0,00
Sup. balcone - portici		0,00	0,00	0,00
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00
Sup. accessoria		0,00	0,00	135,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00
Sup. esterna <= sup. principale		242,00	0,00	125,00
Superficie esterna > sup. principale		758,00	0,00	0,00
Servizi igienici		2	2	1
Altra caratteristica		0	0	0
Livello del piano		0	0	0
Stato manutenzione (assenza caldaia)		2	2	1
Altra caratteristica		0	0	0
Tabella di valutazione				
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B	
Prezzo totale		€ 180.000,00	€ 100.000,00	
Data		€ 0,00	€ 0,00	
Sup. principale		€ 20.152,12	€ 79.009,10	
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00	
Sup. balcone - portici		€ 0,00	€ -	
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00	
Sup. accessoria		€ 34.546,49	€ 34.546,49	
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00	
Sup. esterna <= sup. principale		-€ 7.485,07	€ 7.996,87	
Superficie esterna > sup. principale		-€ 9.698,61	€ 0,00	
Servizi igienici		-€ 8.000,00	-€ 8.000,00	
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00	
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00	
Stato manutenzione (assenza caldaia)		-€ 5.000,00	-€ 5.000,00	
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00	
PREZZI CORRETTI		€ 204.514,93	€ 208.552,46	

tabella indici mercantili			
Saggio annuo di variazione dei prezzi			0,020
Saggio livello di piano			-0,010
Rapporto compl. area edificata/edificabile			0,00
Prezzo medio area edificata			0,00
Calcolo pr. marginale sup. principale			
Prezzo medio comparabile A			€ 639,75
Prezzo medio comparabile B			€ 666,67
Prezzo marginale			€ 639,75
Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento			0,00%
Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche			
0% di € 0	=	€ 0,00	x Sup. commerc. € 0,00
Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo marginale		Unità A	Unità B
Data		€ 300,00	€ 166,67
Sup. principale		€ 639,75	€ 639,75
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. balcone - portici		€ 191,92	€ 191,92
Sup. autorimessa		€ 319,87	€ 319,87
Sup. accessoria		€ 255,90	€ 255,90
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. esterna <= sup. principale		€ 63,97	€ 63,97
Superficie esterna > sup. principale		€ 12,79	€ 12,79
Servizi igienici		€ 8.000,00	€ 8.000,00
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano		-€ 1.800,00	-€ 1.000,00
Stato manutenzione (arrotondato)		€ 5.000,00	€ 5.000,00
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00
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.			
Sintesi conclusiva			
Determinazione variazione % assoluta			1,97%
Prezzo corretto medio €/m²			€ 607,65
Calcolo del valore atteso			
Ponderazione		Unità A	Unità B
Attribuzione pesi %		50%	50%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%			
Prezzo corretto medio ponderato			€ 206.533,69
Valore di mercato arrotondato			€ 206.600,00

I valori OMI non riportano tipologie edilizie similari, prendendo come riferimento le ville/villini nello stato conservativo normale i valori minimi sono pari ad € 760,00/mq. I valori F.I.M.A.A. riportano, per immobili simili in stato conservativo medio (40 anni) valori medi pari ad € 400,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 605,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Casa padronale	Mq. 340,00	€ 206.600,00	€ 206.600,00
TOTALE		€ 206.600,00	€ 206.600,00

10. 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 € 206.600,00 x 15% € 30.990,00

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € 4.500,00

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 € 206.600,00

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 € 202.100,00

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 € 171.110,00

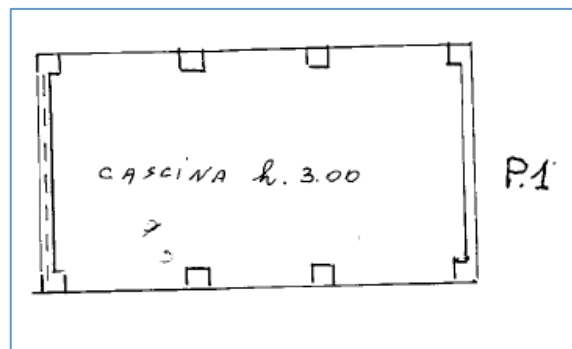
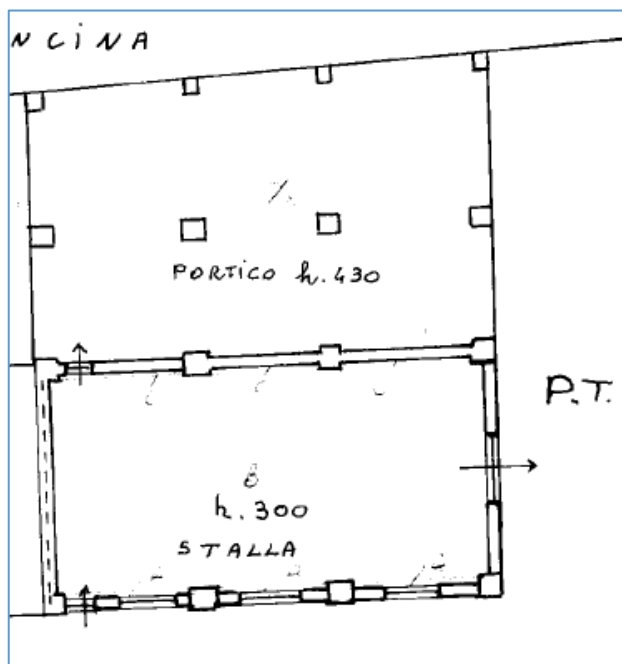
Pavia, lì 27 settembre 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca



1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

Risulta composta, al piano terra da ex stalla e porticato in aderenza, al piano primo da fienile.
Al lotto compete quota di comproprietà sull'area cortilizia indicata in premessa, facente parte sempre del mappale 474 ma non identificata quale bene comune non censibile.

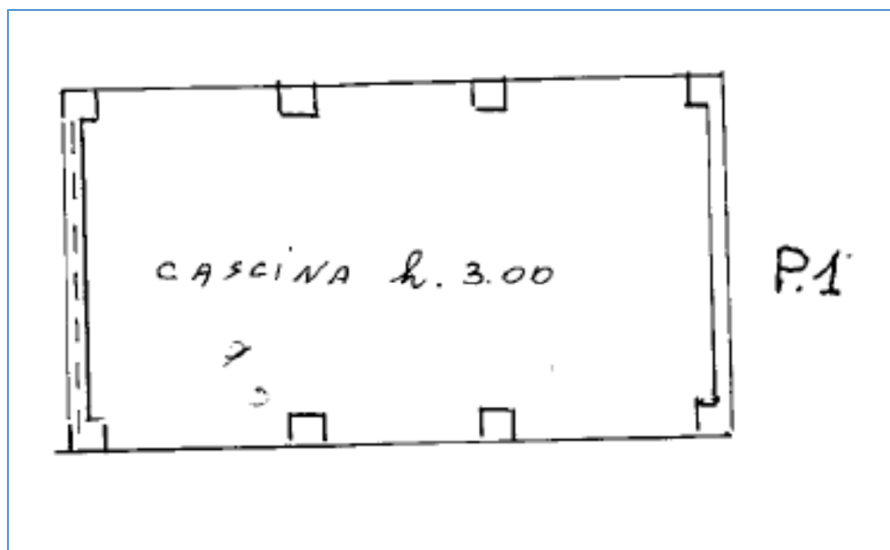
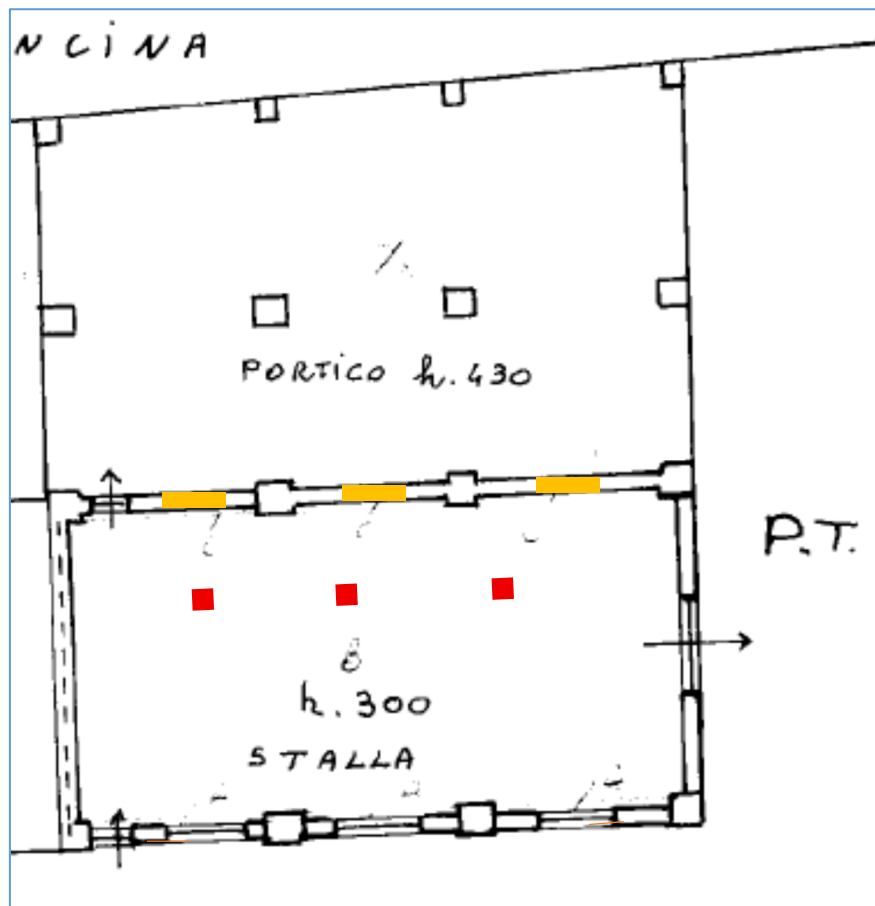


stralcio planimetria catastale

- xxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/6 di usufrutto con diritto d'accrescimento (il CTU segnala che xx).
- xxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/6 di piena proprietà e per la quota di 2/6 di nuda proprietà.
- xxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 3/6 di piena proprietà e per la quota di 1/6 di usufrutto con diritto d'accrescimento.

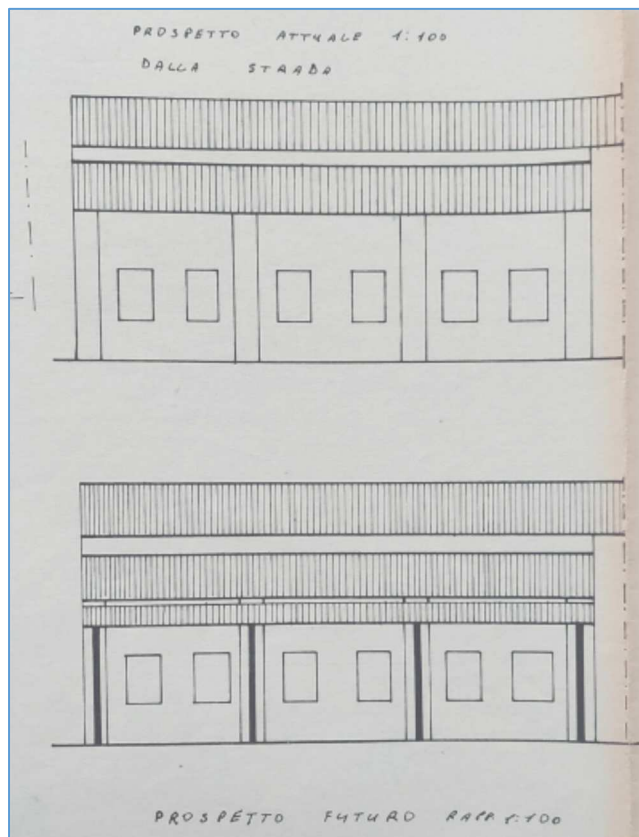
Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Foglio A/10, mappale 474 sub.2, categoria C/6, classe 1, mq. 117, sup. cat. Mg. 158, rendita € 199,40.



Lo scrivente perito reputa necessario procedere con il deposito comunale di una SCIA in sanatoria (da valutarsi le disposizioni degli articoli 34-ter, 36 e 36-bis del DPR 380/2001) atta a regolarizzare lo stato dei luoghi con quanto riportato sulla planimetria catastale che, nel caso in esame, rappresenta lo stato legittimo di riferimento secondo Art. 9-bis del DPR 380/2001.

Si noti altresì che nel prospetto allegato alla concessione del 1979 le finestre originariamente erano sei, poi ridotte a tre come oggi si presentano.



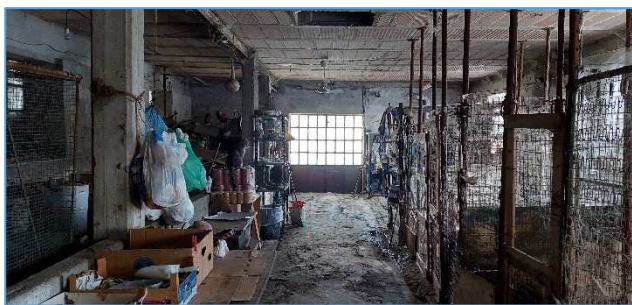
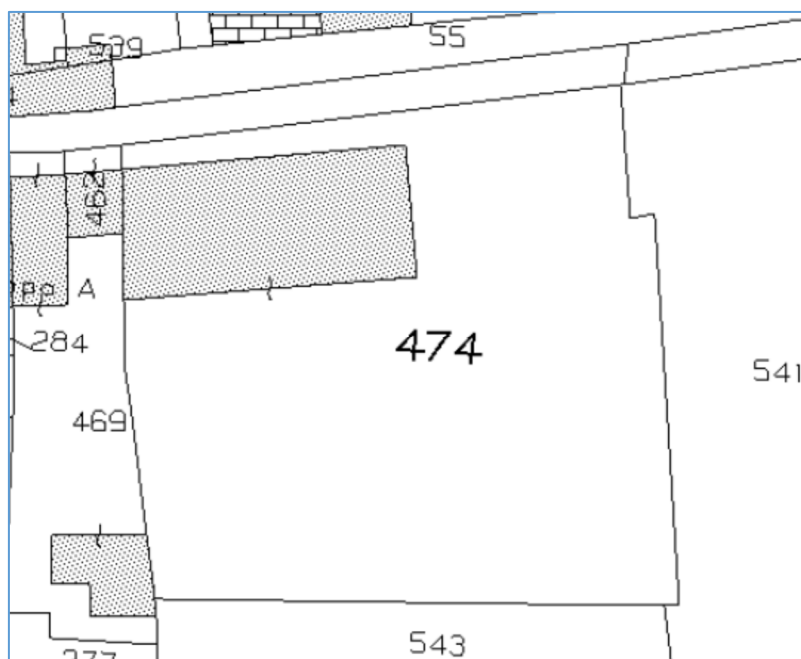
Cautelativamente si valuta il compenso professionale in € 1.500,00 oltre ad oneri e sanzioni amministrative.

In merito alla conformità catastale dell'ultima planimetria depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pavia, si rilevano ovviamente le medesime difformità. Vista la vigente normativa catastale non si ritiene necessario predisporre un aggiornamento planimetrico in conformità con lo stato dei luoghi.

Come per gli altri lotti si evidenzia che la geometria della mappa catastale non rappresenta la realtà in quanto sulla stessa non sono riportati i vari fabbricati presenti sul mappale 474 e l'unico riprodotto non risulta conforme alla perimetrazione dello stesso in loco.

Si rende quindi altresì necessario un aggiornamento cartografico della stessa mappa wegis mediante la presentazione di un tipo mappale secondo circ. 2/88 s.m.i.

In merito allo stesso aggiornamento cartografico di catasto terreni si precisa che lo stesso dovrà essere svolto di concerto con gli altri fabbricati presenti sul terreno. Considerando quanto meno i quattro lotti oggetto della presente perizia, valutando l'onere professionale in € 2.000,00, si ripartisce lo stesso per i lotti, ovvero € 500,00 ciascuno.



5.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente l'immobile risulta di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/6 di usufrutto con diritto d'accrescimento (il CTU segnala xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/6 di piena proprietà e per la quota di 2/6 di nuda proprietà e xxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 3/6 di piena proprietà e per la quota di 1/6 di usufrutto con diritto d'accrescimento.

Agli attuali proprietari il bene è pervenuto a seguito di dichiarazioni di successione, unitamente alle accettazioni tacite d'eredità, di seguito riportate:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento pubblico, Notaio xxxxxx del 05/10/1995 rep. 147 pubblicato con atto del medesimo Notaio rep.64508/31417 registrato a Stradella il 29/01/2010 n.168 serie 1T, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 08/04/2010 al n. 3922/6633, a favore xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/6 di nuda proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/6 di usufrutto e xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/6 di usufrutto, contro xxxxxxxxxxxxxxxxx, deceduta xxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 2/6 di piena proprietà e per 2/6 di usufrutto. (Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxrep.107058, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 24/09/2010 al n. 10504/17816).
- Dichiarazione di Successione n.77/349, devoluta per legge, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 18/01/2000 al n. 482/606, a favore della xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di proprietà, contro xxxxxxxxxxxxxxxxx, deceduto il xxxxxxxxxxxxx. (Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxx rep.107058, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 24/09/2010 al n. 10503/17815).
- Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento olografo, pubblicato dal Notaio xxxxxxxxxxxxx in data 12/03/1994 rep. 17918/754 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 18/07/1994 al n. 6042/8403, a favore xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/6 di proprietà e per la quota di 1/6 di usufrutto, xxxxxxxxx per la quota di 1/6 di nuda proprietà, contro xxxxxxxxx, deceduto il xxxxxxxxxxxxx, per la quota di 3/6 di piena proprietà. (Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxx rep.107058, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 27/01/2025 al n. 747/1230).

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Trattasi di stalla agricola con porticato annesso e fienile al piano primo; in generale l'edificio, per la natura che rappresenta, si trova in sufficienti condizioni.

La copertura è in legno con sovrastanti coppi lombardi, il solaio d'interpiano è in laterocemento.

Il porticato originario ha la medesima struttura della stalla mentre l'ampliamento del 1979 è stato realizzato con struttura di metallo. Da verificare la copertura dello stesso ampliamento in quanto è realizzata con lastre di fibrocemento e potrebbero contenere amianto.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	stalla-portico		muratura		assente	sufficienti
copertura	stalla-portico	legno	a falde	coppi - fibrocemento	assente	sufficienti
facciate	stalla-portico			intonaco civile	assente	sufficienti
finiture interne	stalla-portico			intonaco civile	assente	sufficienti
infissi esterni	stalla-portico	metallo	vetro singolo	nessuna		sufficienti
pavimentazione	stalla-portico	battuto cemento			assente	sufficienti
impianto elettrico	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				

7. CONSISTENZA:

Altezza interna media della stalla (PT) pari a mt. 3,00.

CALCOLO SUPERFICI

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonché da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
STALLA	T	sud	130,00	100%	130,00
PORTICATO (Sup. max 25 mq.)	T	nord-est	25,00	30%	7,50
PORTICATO (Sup. eccedente)	T	nord-est	122,00	10%	12,20
FENILE	l	nord-sud	130,00	25%	32,50
				SOMMANO MQ.	182,20

8. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso. Nello specifico si è scelto quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

I valori OMI non riportano tipologie edilizie simili. I valori F.I.M.A.A. riportano, per immobili simili in stato conservativo vecchio, da ristrutturare, valori medi pari ad € 250,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 250,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

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		240,00	95,00	130,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00
Sup. accessoria	0,25			130,00	Prezzo medio area edificata		0,00
Sup. Portici <= 25 mq.	0,30			25,00	Calcolo pr. marginale sup. principale		
Sup. Portici > 25 mq.	0,10			122,00	Prezzo medio comparabile A		€ 224,33
Sup. libera	0,30				Prezzo medio comparabile B		€ 263,16
Sup. libera	0,00				Prezzo marginale		€ 224,33
Sup. esterna <= sup. principale	0,10	230,00			Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale		
Superficie esterna > sup. principa	0,02				(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		7,00%
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche		
Superficie commerciale	m ²	263,00	95,00	182,20	0% di € 0 = € 0,00 x Sup. commerc.		€ 0,00
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A
		Ag. Im mobiliare	Ag. Im mobiliare	\$			Unità B
Prezzo totale		€ 59.000,00	€ 25.000,00	incognita			
Data		€ 4.130,00	€ 1.750,00	0	Data		€ 98,33
Sup. principale		240,00	95,00	130,00	Sup. principale		€ 224,33
Sup. accessoria		0,00	0,00	130,00	Sup. accessoria		€ 56,08
Sup. Portici <= 25 mq.		0,00	0,00	25,00	Sup. Portici <= 25 mq.		€ 67,30
Sup. Portici > 25 mq.		0,00	0,00	122,00	Sup. Portici > 25 mq.		€ 22,43
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 67,30
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00
Sup. esterna <= sup. principale		230,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. principale		€ 22,43
Superficie esterna > sup. principale		0,00	0,00	0,00	Superficie esterna > sup. principale		€ 4,49
Servizi igienici		0	0	0	Servizi igienici		€ 0,00
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica		€ 0,00
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano		-€ 590,00
Stato manutenzione		0	0	0	Stato manutenzione (arrotondato)		€ 0,00
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica		€ 0,00
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				
Prezzo totale		€ 59.000,00	€ 25.000,00				
Data		€ 4.130,00	€ 1.750,00				
Sup. principale		-€ 24.676,81	€ 7.851,71				
Sup. accessoria		€ 7.290,87	€ 7.290,87				
Sup. Portici <= 25 mq.		€ 1.682,51	€ 1.682,51				
Sup. Portici > 25 mq.		€ 2.736,88	€ 2.736,88				
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. esterna <= sup. principale		-€ 5.159,70	€ 0,00				
Superficie esterna > sup. principale		€ 0,00	€ 0,00				
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00				
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00				
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00				
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00				
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00				
PREZZI CORRETI		€ 45.003,76	€ 46.311,98				
					Sintesi conclusiva		
					Determinazione variazione % assoluta		2,91%
					Prezzo corretto medio €/m ²		€ 250,82
					Calcolo del valore atteso		
					Ponderazione		Unità A
					Attribuzione pesi %		50%
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 45.657,87
					Valore di mercato arrotondato		€ 45.700,00

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Stalla-porticato	Mq. 182,20	€ 45.700,00	€ 45.700,00
TOTALE		€ 45.700,00	€ 45.700,00

10. 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 € 45.700,00 x 15% € **6.855,00**

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € **2.000,00**

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 € **45.700,00**

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

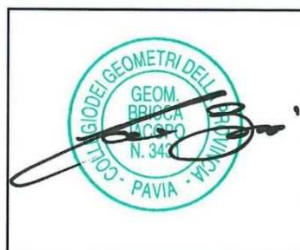
Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto degli adeguamenti € **43.700,00**

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 € **36.845,00**

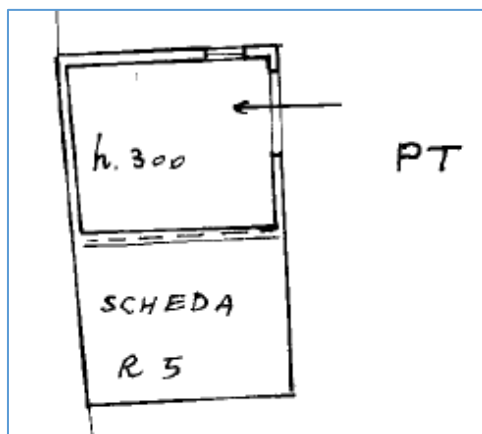
Pavia, lì 27 settembre 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca



1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

Al lotto compete quota di comproprietà sull'area cortilizia indicata in premessa, facente parte sempre del mappale 474 ma non identificata quale bene comune non censibile.



stralcio planimetria catastale

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/6 di usufrutto con diritto d'accrescimento (il CTU segnala xxx)
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/6 di piena proprietà e per la quota di 2/6 di nuda proprietà.
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: SRSRSL49H69H593X) per la quota di 3/6 di piena proprietà e per la quota di 1/6 di usufrutto con diritto d'accrescimento.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Foglio A/10, mappale 474 sub.4, categoria C/6, classe 2, mq. 27, sup. cat. Mg. 33, rendita € 54,38.

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	A	10	474	4			C/6	2	27 m²	Totale: 33 m²	Euro 54,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			CASCINA SONCINA n. 29 Piano T									
Notifica						Partita				Mod.58		

Coerenze:

NORD: mappale 474 (area comune)

SUD: altra unità al mappale 474 sub.5

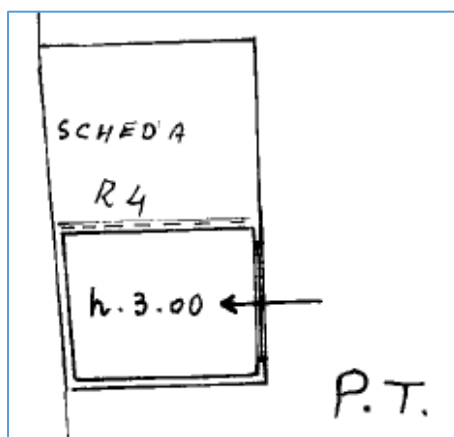
OVEST: mappale 469

EST: mappale 474 (area comune)

2. Autorimessa in Monticelli Pavese, Via Bosco Soncina n.29 (civico dedotto dagli atti)

Risulta composta, al piano terra, da locale autorimessa.

Al lotto compete quota di comproprietà sull'area cortilizia indicata in premessa, facente parte sempre del mappale 474 ma non identificata quale bene comune non censibile.



stralcio planimetria catastale

Proprietà:

- xxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/6 di usufrutto con diritto d'accrescimento (il CTU segnala xxxxxxxxxxxxxxxxx)
- xxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/6 di piena proprietà e per la quota di 2/6 di nuda proprietà.
- xxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 3/6 di piena proprietà e per la quota di 1/6 di usufrutto con diritto d'accrescimento.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio A/10, mappale 474 sub.5, categoria C/6, classe 2, mq. 16, sup. cat. Mq. 28, rendita € 32,23.

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	A	10	474	5			C/6	2	16 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 32,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CASCINA SONCINA n. 29 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		

EST: mappale 474 (area comune)

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

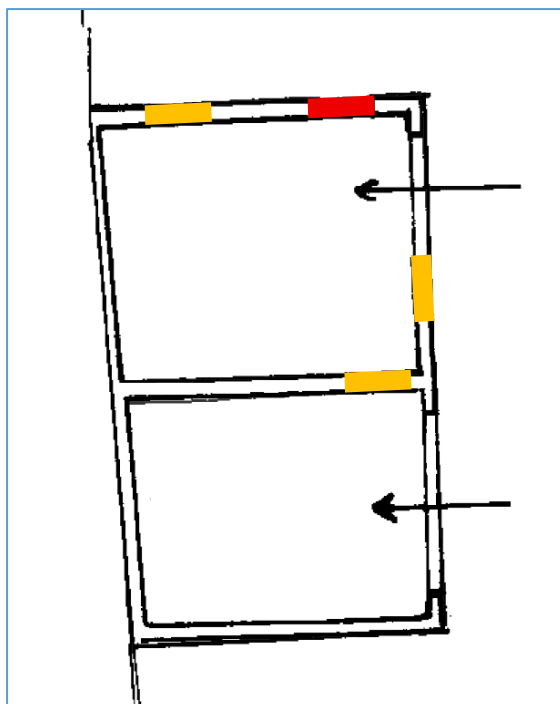
Premesso che il fabbricato in esame potrebbe essere stato realizzato nel 1968 (vedasi foto sulla facciata con riportato l'anno), lo scrivente perito, in data 07/07/2025, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sul fabbricato d'interesse.

Dal riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monticelli Pavese, in evasione alla mia richiesta, non è stata recuperata alcuna pratica edilizia.

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 nulla presso il preposto Ufficio non può esprimere alcun parere di conformità urbanistica.

Dal sopralluogo presso l'immobile 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.

Dalla stessa si rilevano, al piano terra, la formazione di una porta che mette in comunicazione i due locali autorimessa; inoltre una porta d'entrata appare di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato ed una finestra risulta traslata. Si verifichi attentamente anche le misure di sviluppo reale del fabbricato perché paiono fuori tolleranza urbanistica rispetto alle schede catastali.



Lo scrivente perito reputa necessario procedere con il deposito comunale di una SCIA in sanatoria (da valutarsi le disposizioni degli articoli 34-ter, 36 e 36-bis del DPR 380/2001) atta a regolarizzare lo stato dei luoghi con quanto riportato sulla planimetria catastale che, nel caso in esame, rappresenta lo stato legittimo di riferimento secondo Art. 9-bis del DPR 380/2001.

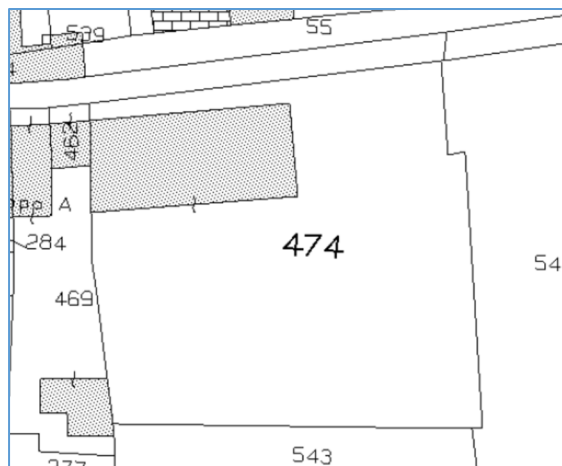
Cautelativamente si valuta il compenso professionale in € 1.000,00 oltre ad oneri e sanzioni amministrative.

In merito alla conformità catastale dell'ultima planimetria depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pavia, si rilevano ovviamente le medesime difformità. Vista la vigente normativa catastale non si ritiene necessario predisporre un aggiornamento planimetrico in conformità con lo stato dei luoghi.

Come per gli altri lotti si evidenzia che la geometria della mappa catastale non rappresenta la realtà in quanto sulla stessa non sono riportati i vari fabbricati presenti sul mappale 474 e l'unico riprodotto non risulta conforme alla perimetrazione dello stesso in loco.

Si rende quindi altresì necessario un aggiornamento cartografico della stessa mappa wegis mediante la presentazione di un tipo mappale secondo circ. 2/88 s.m.i.

In merito allo stesso aggiornamento cartografico di catasto terreni si precisa che lo stesso dovrà essere svolto di concerto con gli altri fabbricati presenti sul terreno. Considerando quanto meno i quattro lotti oggetto della presente perizia, valutando l'onere professionale in € 2.000,00, si ripartisce lo stesso per i lotti, ovvero € 500,00 ciascuno.



Attualmente l'immobile risulta di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/6 di usufrutto con diritto d'accrescimento (il CTU segnala xx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), xxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/6 di piena proprietà e per la quota di 2/6 di nuda proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 3/6 di piena proprietà e per la quota di 1/6 di usufrutto con diritto d'accrescimento.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento pubblico, Notaio xxxxxxxxxx del 05/10/1995 rep. 147 pubblicato con atto del medesimo Notaio rep.64508/31417 registrato a Stradella il 29/01/2010 n.168 serie 1T, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 08/04/2010 al n. 3922/6633, a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/6 di nuda proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/6 di usufrutto e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/6 di usufrutto, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx deceduta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 2/6 di piena proprietà e per 2/6 di usufrutto. (Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxx rep.107058, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 24/09/2010 al n. 10504/17816).
- Dichiarazione di Successione n.77/349, devoluta per legge, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 18/01/2000 al n. 482/606, a favore della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di proprietà, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, deceduto il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. (Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rep.107058, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 24/09/2010 al n. 10503/17815).
- Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento olografo, pubblicato dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 12/03/1994 rep. 17918/754 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 18/07/1994 al n. 6042/8403, a favore xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/6 di proprietà e per la quota di 1/6 di usufrutto, xxxxxxxx xxxxxxxx per la quota di 1/6 di nuda proprietà, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, deceduto il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 3/6 di piena proprietà. (Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rep.107058, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 27/01/2025 al n. 747/1230).

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Trattasi di due locali autorimessa adiacenti comunicanti tra loro dall'interno; in generale l'edificio, per la natura che rappresenta, si trova in sufficienti condizioni.

La copertura è in legno e tavole di laterizio con sovrastanti lastre di fibrocemento

Da verificare la copertura in quanto potrebbe contenere amianto.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	autorimessa		muratura		assente	sufficienti
copertura	autorimessa	legno e laterizio	a falda	fibrocemento	assente	sufficienti
facciate	autorimessa			intonaco civile	assente	sufficienti
finiture interne	autorimessa			intonaco civile	assente	sufficienti
infissi esterni	autorimessa	metallo				sufficienti
pavimentazione	autorimessa	battuto cemento			assente	sufficienti
impianto elettrico	autorimessa	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				

7. CONSISTENZA:

Altezza interna media pari a mt. 3,35.

CALCOLO SUPERFICI

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonché da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
AUTORIMESSA 1	T	nord-est	33,00	100%	33,00
AUTORIMESSA 2	T	est	28,00	100%	28,00
				SOMMANO MQ.	61,00

8. VALUTAZIONE LOTTO:

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

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		16,00	16,00	61,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00
Sup. accessoria	0,25				Prezzo medio area edificata		0,00
Sup. Portici <= 25 mq.	0,30				Calcolo pr. marginale sup. principale		
Sup. Portici > 25 mq.	0,10				Prezzo medio comparabile A		€ 250,00
Sup. libera	0,30				Prezzo medio comparabile B		€ 250,00
Sup. libera	0,00				Prezzo marginale		€ 250,00
Sup. esterna <= sup. principale	0,10				Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale		
Superficie esterna > sup. principale	0,02				(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		0,00%
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche		
Superficie commerciale	m ²	16,00	16,00	61,00	0% di € 0 = € 0,00 x Sup. commerc.		€ 0,00
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A
		F.I.M.A.A.	F.I.M.A.A.	\$			Unità B
Prezzo totale		€ 4.000,00	€ 4.000,00	incognita			
Data		€ 0,00	€ 0,00	0	Data		€ 6,67
Sup. principale		16,00	16,00	61,00	Sup. principale		€ 250,00
Sup. accessoria		0,00	0,00	0,00	Sup. accessoria		€ 62,50
Sup. Portici <= 25 mq.		0,00	0,00	0,00	Sup. Portici <= 25 mq.		€ 75,00
Sup. Portici > 25 mq.		0,00	0,00	0,00	Sup. Portici > 25 mq.		€ 25,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 75,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00
Sup. esterna <= sup. principale		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. principale		€ 25,00
Superficie esterna > sup. principale		0,00	0,00	0,00	Superficie esterna > sup. principale		€ 5,00
Servizi igienici		0	0	0	Servizi igienici		€ 0,00
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica		€ 0,00
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano		-€ 40,00
Stato manutenzione		0	0	0	Stato manutenzione (arrotondato)		€ 0,00
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica		€ 0,00
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				
Prezzo totale		€ 4.000,00	€ 4.000,00				
Data		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. principale		€ 11.250,00	€ 11.250,00				
Sup. accessoria		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. Portici <= 25 mq.		€ 0,00	€ -				
Sup. Portici > 25 mq.		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. esterna <= sup. principale		€ 0,00	€ 0,00		Sintesi conclusiva		
Superficie esterna > sup. principale		€ 0,00	€ 0,00		Determinazione variazione % assoluta		0,00%
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio €/m ²		€ 250,82
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00		Calcolo del valore atteso		
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00		Ponderazione		Unità A
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %		50%
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%
PREZZI CORRETTI		€ 15.250,00	€ 15.250,00		Prezzo corretto medio ponderato		€ 15.250,00
					Valore di mercato arrotondato		€ 15.300,00

Nello specifico si è scelto quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

I valori OMI non riportano tipologie edilizie similari. I valori F.I.M.A.A. riportano, per immobili simili in stato conservativo medio, a corpo, valori medi pari ad € 4.000,00/cad, da cui circa € 250,00/mq.

Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 250,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autorimesse	Mq. 61,00	€ 15.300,00	€ 15.300,00
TOTALE		€ 15.300,00	€ 15.300,00

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguaenti 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 € 15.300,00 x 15% € 2.295,00

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € 1.500,00

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 € 15.300,00

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 € 13.800,00

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 € 11.505,00

Pavia, lì 27 settembre 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia

Premesso che il fabbricato in esame è stato realizzato sicuramente in data anteriore al 01 settembre 1967, lo scrivente perito, in data 07/07/2025, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sul fabbricato d'interesse.

Dal riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monticelli Pavese, in evasione alla mia richiesta, non è stata recuperata alcuna pratica edilizia.

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 nulla presso il preposto Ufficio non può esprimere alcun parere di conformità urbanistica.

Dal sopralluogo presso l'immobile 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, da cui non si sono rilevate significative difformità.

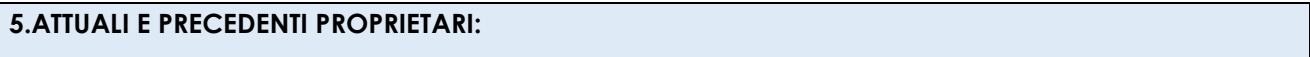
In merito alla conformità catastale dell'ultima planimetria depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pavia, non si rilevano significative difformità.

Come per gli altri lotti si evidenzia che la geometria della mappa catastale non rappresenta la realtà in quanto sulla stessa non sono riportati i vari fabbricati presenti sul mappale 474 e l'unico riprodotto non risulta conforme alla perimetrazione dello stesso in loco.

Si rende quindi altresì necessario un aggiornamento cartografico della stessa mappa wegis mediante la presentazione di un tipo mappale secondo circ. 2/88 s.m.i.

In merito allo stesso aggiornamento cartografico di catasto terreni si precisa che lo stesso dovrà essere svolto di concerto con gli altri fabbricati presenti sul terreno. Considerando quanto meno i quattro lotti oggetto della presente perizia, valutando l'onere professionale in € 2.000,00, si ripartisce lo stesso per i lotti, ovvero € 500,00 ciascuno.





- [illegible]

quota di 3/6 di piena proprietà. (Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio xxxxxxxxx rep.107058, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 27/01/2025 al n. 747/1230).

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Trattasi di locale di deposito/magazzino con annessi corpi accessori; in generale l'edificio, per la natura che rappresenta, si trova in scarse condizioni.

La copertura è in legno e tavelle di laterizio con sovrastanti coppi lombardi.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	Locale di deposito		muratura		assente	scarse
copertura	Locale di deposito	legno e laterizio	a falda	coppi	assente	scarse
facciate	Locale di deposito			intonaco civile	assente	scarse
finiture interne	Locale di deposito			intonaco civile	assente	scarse
infissi esterni	Locale di deposito	legno				scarse
pavimentazione	Locale di deposito	mattoni			assente	scarse
impianto elettrico	Locale di deposito	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				

7. CONSISTENZA:

Altezza interna media magazzino pari a mt. 3,35.

CALCOLO SUPERFICI

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonché da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
MAGAZZINO/LOC. DEPOSITO	T	nord-sud	28,00	100%	28,00
RIPOSTIGLI ACCESSORI	T	nord	32,00	25%	8,00
				SOMMANO MQ.	36,00

8. VALUTAZIONE LOTTO:

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

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					tabella indici mercantili		
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject			
		Unità A	Unità B				
Sup. principale		90,00	65,00	28,00	Saggio annuo di variazione dei prezzi		0,020
Sup. libera	0,00				Saggio livello di piano		-0,010
Sup. balcone - portici	0,30				Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00
Sup. autorimessa	0,50				Prezzo medio area edificata		0,00
Sup. accessoria	0,25			32,00	Calcolo pr. marginale sup. principale		
Sup. libera	0,00				Prezzo medio comparabile A		€ 133,33
Sup. esterna <= sup. principale	0,10				Prezzo medio comparabile B		€ 130,77
Superficie esterna > sup. principale	0,02				Prezzo marginale		€ 130,77
					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale		
					(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		7,00%
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche		
Superficie commerciale	m ²	90,00	65,00	36,00	0% di € 0	=	€ 0,00 x Sup. commerc. € 0,00
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare				
Prezzo totale		€ 12.000,00	€ 8.500,00	incognita			
Data		€ 840,00	€ 595,00	0	Data	€ 20,00	€ 14,17
Sup. principale		90,00	65,00	28,00	Sup. principale	€ 130,77	€ 130,77
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera	€ 0,00	€ 0,00
Sup. balcone - portici		0,00	0,00	0,00	Sup. balcone - portici	€ 39,23	€ 39,23
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa	€ 65,38	€ 65,38
Sup. accessoria		0,00	0,00	32,00	Sup. accessoria	€ 32,69	€ 32,69
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera	€ 0,00	€ 0,00
Sup. esterna <= sup. principale		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. principale	€ 13,08	€ 13,08
Superficie esterna > sup. principale		0,00	0,00	0,00	Superficie esterna > sup. principale	€ 2,62	€ 2,62
Servizi igienici		0	0	0	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	-€ 120,00	-€ 85,00
Stato manutenzione		1	1	1	Stato manutenzione (arrotondato)	€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00
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				
Prezzo totale		€ 12.000,00	€ 8.500,00				
Data		€ 840,00	€ 595,00				
Sup. principale		-€ 8.107,69	-€ 4.838,46				
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. balcone - portici		€ 0,00	€ -				
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. accessoria		€ 1.046,15	€ 1.046,15				
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. esterna <= sup. principale		€ 0,00	€ 0,00		Sintesi conclusiva		
Superficie esterna > sup. principale		€ 0,00	€ 0,00		Determinazione variazione % assoluta		8,97%
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio €/m ²		€ 155,56
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00		Calcolo del valore atteso		
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00		Ponderazione	Unità A	Unità B
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %	50%	50%
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%
PREZZI CORRETTI		€ 5.778,46	€ 5.302,69		Prezzo corretto medio ponderato		€ 5.540,58
					Valore di mercato arrotondato		€ 5.600,00

Nello specifico si è scelto quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

I valori OMI non riportano tipologie edilizie similari. I valori F.I.M.A.A. riportano, per immobili simili in stato conservativo vecchio, da ristrutturare, valori medi pari ad € 150,00/mq.

Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 155,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Magazzino/Deposito	Mq. 36,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00
TOTALE		€ 5.600,00	€ 5.600,00

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguaenti 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 € 5.600,00 x 15% € 840,00

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € 500,00

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 € 5.600,00

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 € 5.100,00

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 € 4.260,00

Pavia, lì 27 settembre 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca



SINTESI RIASSUNTIVA VALORE INTERO DEI LOTTI							
LOTTO	Comune	natura	Foglio	mappale	subalterno	Quota	VALORE INTERO
1	MONTICELLI PAVESE	casa padronale	A/10	474	3	1/1	206.600,00 €
2	MONTICELLI PAVESE	stalla-porticato	A/10	474	2	1/1	45.700,00 €
3	MONTICELLI PAVESE	autorimessa	A/10	474	4	1/1	15.300,00 €
	MONTICELLI PAVESE	autorimessa	A/10	474	5	1/1	
4	MONTICELLI PAVESE	magazzino-deposito	A/10	474	6	1/1	5.600,00 €
N.B.: A tutti i LOTTI compete quota di comproprietà dell'area cotilizia esterna cintata, comune anche ad altre unità estranee alla presente procedura. La stessa area NON è catastalmente individuata quale bene comune non censibile							

Pavia, lì 27 settembre 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca

