



TRIBUNALE DI PAVIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 331/2025 R.G.E.

Promossa da

XXXXXX XXX X.X.X.

avverso

XXX XX XXXXX XXXXXXXX



Giudice delle Esecuzioni

Dott. **ERMINIO RIZZI**

data di nomina per l'incarico: 21/03/2024

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: *Geom. Ernestino Gramegna*



Premessa

Premesso:

che in data 15/12/2025, con provvedimento del Giudice Istruttore dr. Erminio Rizzi, il sottoscritto geom. Ernestino Gramegna, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 2923 (C.F.: GRMRST62P08I968J), in qualità di amministratore dello studio "S2G - ASSOCIATI Studio Professionale" (P.I.: 02698540180), con sede in Broni (PV), via Po n. 19, veniva nominato Esperto Stimatore nella citata procedura;

tutto ciò premesso

- In conformità all'assunto incarico ha eseguito le necessarie ricerche ed ha visitato i beni immobili siti nel Comune di Stradella (PV) in Frazione Casa Berni n. 17 al fine di rilevare gli elementi indispensabili per il giudizio di stima.
- Sulla base dei dati assunti, deliberatamente integrati dai dati dell'estimo razionale, presenta codesta relazione unitamente ai dati censuari ed agli elementi descrittivi.

Beni in Comune di XXXXXXXXXXXX (PV)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

XXX XX XXXXX XXXXXX, nato in XXXXXX il xxxxxxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
quota di proprietà 1/1;

Descrizione dell'Immobile

Abitazione di tipo civile facente parte di un vecchio edificio in linea posto lungo la strada comunale, elevato su due piani fuori terra. L'immobile è costituito da un appartamento con autorimessa (box) e magazzino tra loro uniti, oltre a un piccolo terreno di pertinenza situato nella parte posteriore.

L'unità è sita nel **Comune di Stradella (PV), Frazione Casa Berni n. 17.**

- **Superficie commerciale:** 91,60 mq circa.

Descrizione dettagliata dei beni

L'Edificio

Vecchia casa in linea posta lungo la strada comunale, sviluppata su due piani fuori terra. L'accesso principale al fabbricato avviene direttamente dalla strada comunale della Frazione Casa Berni.

L'Appartamento e le Pertinenze

- **Piano Terra:** L'unità dispone di un ingresso diretto dalla strada che immette su un corridoio di disimpegno. Questo conduce alla cucina, al soggiorno ed a un locale adibito ad autorimessa/deposito, all'interno del quale è presente la scala di collegamento al livello superiore.
- **Primo Piano:** è composto da un ampio locale di sgombero, un disimpegno, un bagno e una camera da letto.
- **Area Esterna:** posto sul retro del fabbricato, si trova un piccolo terreno di proprietà esclusiva, gravato da diritti di passo carraio a favore dei confinanti.

Accessi

L'unità immobiliare dispone di due ingressi indipendenti, entrambi prospicienti la via Comunale:

1. **Ingresso pedonale:** per l'accesso diretto all'appartamento.
2. **Ingresso carraio:** per l'accesso al locale box-magazzino.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Lardirago (PV) come segue:

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita €.
	23	108 109		-	-	A/4	2	5 vani		232,41
Indirizzo						Frazione Casa Berni n. 17				

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.600,00

Coerenze del fabbricato rispetto alla mappa catastale:

- **Nord:** via Comunale;
- **Est:** mappale 96;
- **Sud:** mappale 973;
- **Ovest:** mappale 726.

2. STATO DI POSSESSO

In data 29/01/2026, al momento del sopralluogo, l'appartamento e le sue pertinenze oggetto di pignoramento risultavano **abbandonati**.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

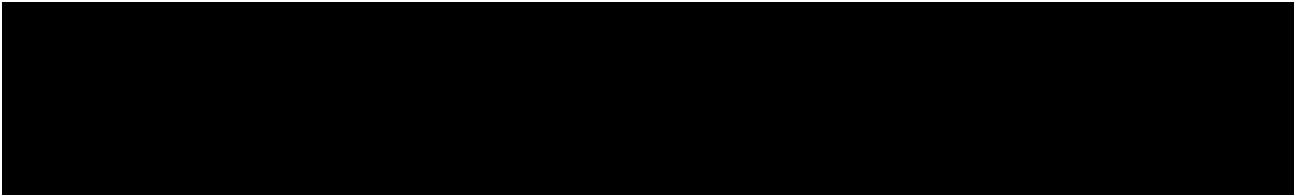
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria:

- **Tipo di formalità:** Iscrizione Contro
- **Data di iscrizione:** 17/04/2007
- **Registri:** Reg. Part. n. 701 | Reg. Gen. n. 3424
- **Titolo:** Atto pubblico del 12/03/2007
- **Pubblico Ufficiale:** Notaio Cesare Suriani con sede in Milano (MI)
- **Repertorio / Raccolta:** Rep. n. 125942 | Racc. n. 19401
- **Causa del titolo:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetti

- 
- **Contro (Debitore/Datore):** xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nato in xxxxxxxxxxx (EE) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, titolare della quota di 1/1 di piena proprietà.

Beni Staggiati (Immobili Gravati)

Ipoteca accesa sui beni siti nel **Comune di Stradella (PV)**, censiti al Catasto Fabbricati (Urbano) come segue:

- **Foglio:** 23
- **Particelle:** 108 e 109.

3.2.2 Pignoramenti:

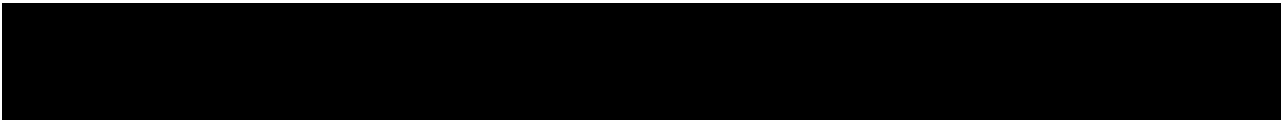
Nota di Trascrizione

- **Data trascrizione:** 26/04/2010
- **Registri: Reg. Gen.:** n. 3143 **Reg. Part.:** n. 2149

Dettagli Atto

- **Tipologia:** Atto Giudiziario (Atto Esecutivo o Cautelare) – **Verbale di Pignoramento Immobili**
- **Data atto:** 26/03/2010
- **Repertorio (Rep.):** n. 5793
- **Autorità emanante:** Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Voghera (C.F. 86003060182)

Parti Interessate

- 
- **Contro:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato in xxxxxxxx (EE) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

- **Titolo di possesso:** Titolare della quota di 1/1 di piena proprietà

Beni Staggiati (Oggetto di Perizia)

Il pignoramento grava sui beni immobili censiti presso il **Comune di Stradella (PV)**, Catasto Fabbricati (Urbano):

- **Foglio:** 23
- **Particelle:** 108 e 109.

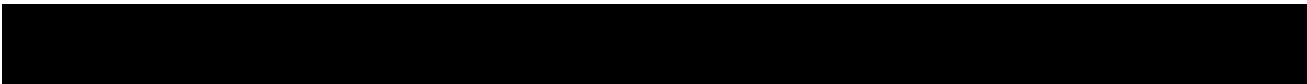
Nota di Trascrizione

- **Data trascrizione:** 01/10/2025
- **Registri:** Reg. Gen.: n. 7522 Reg. Part.: n. 5719

Dettagli Atto

- **Tipologia:** Atto Giudiziario (Atto Esecutivo o Cautelare) – **Verbale di Pignoramento Immobili**
- **Data atto:** 25/08/2025
- **Repertorio (Rep.):** n. 16944
- **Autorità emanante:** UNEP C/O CORTED'APPELLO MILANO (C.F. 80186650156)

Parti Interessate

- 
- **Contro:** xxx, nato a xxxxxxxx (EE) il xxxxxxxx, C.F.: xxx.
 - **Titolo di possesso:** Titolare della quota di 1/1 di piena proprietà

Beni Staggiati (Oggetto di Perizia)

Il pignoramento grava sui beni immobili censiti presso il **Comune di Stradella (PV)**, Catasto Fabbricati (Urbano):

- **Foglio:** 23
- **Particelle:** 108 e 109.

3.2.3 formalità pregiudizievoli nel ventennio:

Non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già menzionate.

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: L'edificio risulta costruito in data anteriore al 1967. Successivamente, presso i registri del Comune di Stradella (PV), sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- **In data 25/07/1985 (prot. 5805):** è stata presentata l'istanza n. 63 per interventi di *“manutenzione straordinaria della casa d’abitazione in località Cà Berni”*.
- **In data 01/08/1985 (prot. 7378):** è stata presentata una variante in corso d'opera (sempre abbinata alla pratica n. 63) per *“variante in corso d'opera relativa alla manutenzione straordinaria casa d’abitazione in località Casa Berni”*.

In base alla documentazione trasmessa dal Comune di Stradella, si rileva la **non conformità** tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto depositato; da quanto riscontrato, infatti, le opere previste non sono mai state completate.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale ed edilizia:

Le schede catastali attuali risultano conformi allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e al progetto depositato presso il Comune di Stradella (PV).

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato in Egitto il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/1.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali: **Nessuna**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Nessuna**

Cause in corso: **Nessuna**.

Servitù: **Nessuno**.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificata la necessità, in base alle vigenti normative, di allegare l'A.P.E., il sottoscritto C.T.U. ha effettuato una ricerca presso il portale CENED, non trovando nessun attestato.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Voghera (PV), per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE:

Con **ATTO NOTARILE PUBBLICO** a rogito del Notaio Cesare Suriani in data 12/03/2007, rep. n. 125941 / racc. n. 19400, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Voghera - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 23/03/2007 ai nn. 2711 di registro generale e 1844 di registro particolare, con il quale i signori:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**,  **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, proprietaria per la quota di 1/2;
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (PV) il **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, proprietaria per la quota di 1/2;

vendevano al sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato in **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (EE) il **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, l'immobile sito nel Comune di Stradella (PV), censito al Catasto Fabbricati al foglio 23, mappali 108- 109.

1) PRECEDENTI PROPRIETARI:

- In precedenza, i beni oggetto della presente perizia sono pervenuti a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (PV) il **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **proprietaria** per la quota di 1/2, e a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (PV) il **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **proprietario** per la quota di 1/2.

Il titolo di provenienza è un atto per causa di morte: **Dichiarazione** di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Stradella il 20/06/2005, rep. n. 23/301, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio

(Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera) in data 09/08/2005 al n. 4946 di **registro particolare** (o *formalità*), in morte di **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx e deceduto il xxxxxxxxxxxxxxxx, **titolare originario** dei diritti di 1/1 di proprietà.

- Gli immobili siti in Stradella e oggetto di perizia sono pervenuti in proprietà al signor **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Stradella il xxxxxxxxxxxxxxxx, per atto pubblico a rogito del Notaio Franco Tonalini con sede in Stradella in data 07/12/1978 (rep. n. 14086/6790), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera) in data 03/01/1979 al **n. 18 di registro particolare**, per acquisto dal sig. **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a xxxxxxxxxxxx (PV) xxxxxxxxxxxxxxxx, **relativamente alla quota pari a 1/4 di piena proprietà.**"
- In precedenza, i beni oggetto della presente perizia sono pervenuti a **xxxxxxxxxx**, nato a xxxxxxxxxxxx (PV) xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 di piena proprietà. Il titolo di provenienza è la denuncia di **successione legittima/testamentaria** (a seguito di testamento pubblico a rogito del Notaio Suardi, registrato a Pavia il 23/03/1978 al n. 856), registrata presso l'Ufficio del Registro di Stradella in data **10/12/1977**, den. n. 99, vol. 145, e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di **Pavia** - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Voghera**) in data 10/08/1979 al n. 3494 di registro particolare (o formalità), in morte di **xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx e deceduto il 10/12/1977, titolare originario dei diritti di 1/2 di proprietà.
- Con atto per causa di morte – **Denuncia di Successione** registrata presso l'Ufficio del Registro di Stradella al n. 67, vol. 145, e **trascritta** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera) in data 01/09/1979 al **n. 3443 di registro particolare** (formalità), **a favore di:**
 - **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a xxxxxxxxxxxx (PV) il xxxxxxxxxxxxxxxx, per i diritti di **1/4 di piena proprietà;**
 - **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a xxxxxxxxxxxx (PV) il xxxxxxxxxxxxxxxx, per i diritti di **1/4 di proprietà;**
 - **contro: xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a xxxxxxxxxxxx (PV) il xxxxxxxxxxxxxxxx e deceduto il xxxxxxxxxxxxxxxx, per i diritti di **1/2 di proprietà** sui beni oggetto di perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Stradella (PV) l'immobile risulta inserito in –TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE -TCR3.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Vedasi capitolo accertamento di conformità Urbanistico edilizia.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta in località Ca' Berni, una piccola frazione del Comune di Stradella (PV). L'immobile è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra e risulta ubicato, rispetto al PGT vigente, in **Tessuto Urbano Consolidato a Bassa Densità Prevalentemente Residenziale – TCR3**.

La località Ca' Berni è caratterizzata prevalentemente da vecchi edifici storici, per la maggior parte edificati lungo la strada principale, a cui si affiancano alcune villette a schiera e vecchie cascine, in gran parte ristrutturate. Il traffico veicolare è minimo e generato quasi esclusivamente dai residenti.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Stradella (*Stradéla* in dialetto oltrepadano) è un comune italiano di 11 718 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Il territorio si trova nell'Oltrepò Pavese, adagiato in parte sulle ultime propaggini collinari e in parte in pianura. In questo punto gli Appennini raggiungono il loro estremo limite settentrionale e si avvicinano moltissimo al fiume Po, cosicché la pianura Padana, a sud del fiume, si restringe in un corridoio chiamato "stretta di Stradella".

La città sorge allo sbocco della Val Versa ed è attraversata dall'omonimo torrente. È inoltre ben collegata sia con il capoluogo di provincia, Pavia, sia con la città di Milano, oltre che con le aree del Piacentino, del Bolognese, dell'Alessandrino e del Torinese; da qui passa infatti la linea ferroviaria Voghera-Piacenza (storica direttrice Genova-Torino-Bologna).

Sono presenti, inoltre, diverse linee di pullman che collegano principalmente Stradella con i paesi delle valli del Versa e dello Scuropasso.

Il comune è commercialmente molto attivo: negozi e supermercati, sia alimentari sia di altro genere, sono presenti in abbondanza sia all'interno del territorio comunale sia nelle sue immediate vicinanze.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nel Comune di Stradella (PV), in località Casa Berni (o Ca' Berni) al n. 19. Si tratta di un vecchio fabbricato a schiera disposto su due piani fuori terra lungo la via principale.

L'appartamento è così composto:

- **Piano terra:** l'ingresso si apre direttamente dalla via pubblica. Un piccolo disimpegno consente l'accesso alla cucina, al soggiorno e alla scala che conduce al primo piano. *Nota tecnica:* si precisa che tale scala è collocata all'interno di un locale ad uso autorimessa, è priva di muro di divisione e non è dotata di parapetto di protezione.
- **Primo piano:** è presente un ampio locale in cui le finiture non sono state completate (i muri in mattoni sono a vista e privi di intonaco; il pavimento è in cemento, privo di sottofondo e di rivestimento). Da questo ambiente si accede a un disimpegno, al bagno e a una camera da letto.

Stato delle Finiture e Impianti

- **Finiture e infissi:** le finiture, gli infissi esterni e interni (compreso il portone carraio) e i pavimenti esistenti si presentano in buone condizioni. L'imbiancatura delle pareti è invece completamente da rifare.
- **Impianti:** l'impianto elettrico è da verificare e, presumibilmente, da rifare quasi totalmente. L'impianto termico è assente.

Pertinenze e Servizi

Nella parte posteriore del fabbricato si trova una piccola striscia di terreno sulla quale insiste una **servitù di passaggio carraio** a favore delle proprietà confinanti verso est.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P. T	Soggiorno	16,49	Sud	discrete
P. T	Cucina	8,38	Nord	discrete
P. T	Ingresso - Disimpegno	4,42	Nord	discrete
P. T	Autorimessa	31,19	Nord	Da completare
P. 1	Locale di sgombero	31,02	Nord	Da completare
P. 1	Disimpegno	8,48	Sud	discrete
P. 1	Bagno	7,68	Sud	Da rivedere
P. 1	Camera	13,02	Nord	discrete

- Altezza media locali: cm. 270:
- ✓ Superficie netta calpestabile: **mq 120,68**
- ✓ Superficie lorda pertinenze ed accessori balconi pari al 30% **mq -**
- ✓ Superfici parificate accessori indiretti pari al 25%: **mq. -**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva:** **mq. 150,00**
- ✓ **Superficie Box:** **mq. -**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, **ragguagliata alle superfici relative ad** accessori e pertinenze secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: la norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base a un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito; tra questi vi sono la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di

fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): **Nessuno**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al momento del sopralluogo.

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a tetto.
Fondazioni: in muratura.
Solai: solaio in latero-cemento.
Strutture verticali: struttura in muratura.
Pareti esterne: intonacate da reimbiancare.

Componenti Edilizie alloggio

Ingresso: portoncino in legno.
Infissi esterni: serramenti in legno.
Soglie e davanzali: in cemento – adeguati.
Porte interne: a battente in legno tamburato con vetro complete di maniglia e ferramenta – buone non tutte presenti.
Pavimenti interni: ceramica in formato rettangolare – buoni
Rivestimenti interni: bagno ceramica cm. 20x20 – buoni.
Plafoni: intonacati e da rimbiancare.
Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e rimbiancare.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: presente.
Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.
Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c., bidet e doccia – da controllare.
Telefonico: non possibile l'accertamento.
Termico: non presente.
Rete fognaria: fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Stima sintetica-comparativa con valutazione a corpo, rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, applicato comunque con criterio prudenziale, consiste nel mettere in relazione le caratteristiche e i valori di beni noti con quelli individuati per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di una vendita forzata, si assumono come parametro di riferimento i valori minimi per metro quadro di superficie commerciale riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dello *Scenario Immobiliare Pavese*.

Dall'analisi delle banche dati si è rilevato quanto segue:

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI:** per le abitazioni di tipo civile site nella zona extraurbana/agricola prevalentemente pedecollinare, con stato conservativo normale per ville e villini, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di € 800,00/mq a un massimo di € 900,00/mq.
- **Banca dati dello Scenario Immobiliare Pavese:** per le abitazioni di tipo civile, con stato conservativo da restaurare normale, le quotazioni immobiliari vanno da un minimo di € 500,00/mq a un massimo di € 350,00/mq.

Considerati l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole, i dati di vendita effettiva, la posizione e la vetustà dell'immobile, nonché le problematiche rilevate durante il sopralluogo — a fronte, tuttavia, di uno stato conservativo in cattive condizioni e in parte non completata — si assume come valore di riferimento **€ 350,00/mq** per l'appartamento.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito esclusivamente come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e a elementi storici, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** – Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio)

- **Scenario Immobiliare Pavese** – A cura della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) Pavia

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Appartamento	mq. 150,00	a corpo	compresi	€ 350,00	EURO 52.500,00

Valore complessivo del lotto: €. 52.500,00 (diconsi Euro cinquantaduemilacinquecento /00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- **Riduzione del valore del 15%**, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€ 7.875,00** (diconsi Euro *settemilaottocntosezzantacinque/00*)
- Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**
- Spese di cancellazione trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**
- Spese per sistemazione abusi edilizi: **€ 2.500,00**
- Spese per variazione catastale: **€ 500,00**
- Spese per certificato di abitabilità: **nessuna**
- Spese per sola bonifica delle coperture in amianto: **nessuna**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

- **Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** **€ 41625,00** (diconsi Euro *quarantinmilaseicentoventicinque/00*)
- **Arrotondamento:** **€ 41.600,00** (diconsi Euro *quarantinmilaseicento/00*)

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico

ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Broni, 16/06/2026

il C.T.U.



ALLEGATI:

- documentazione Fotografica;
- scheda Catastale abitazione;
- estratto di mappa catastale;
- stralcio di P.G.T.;
- Visura catastale;
- Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- Atto di acquisto.