TRIBUNALE DI LECCE

PROCEDURA DI
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 18/2025

Xxxxxxx Xxxxxxx

Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
AGGIORNAMENTO

Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*

Premessa

Con ordinanza 19.05.2026, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Capone, autorizzava la Liquidatrice Dott.ssa Mariglano Albarosa ad avvalersi della perizia redatta dallo scrivente nell'ambito della EI N° 210/2013 RGE Tribunale di Pavia, previo aggiornamento della stessa.

Faceva seguito accettazione da parte dello scrivente, in data 27.05.2026 e quindi, in data 14.07.2026 nuovo sopralluogo ai beni, alla presenza di funzionario di IVG Pavia e Lodi, nominato Custode dei Beni.

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA

Beni in Pieve del Cairo (PV) - Lotto UNICO, quota di 1/1 indivisa

Nel seguito, per semplicità, si riporta quanto già nella precedente perizia redatta in data 02.04.2015, con riferimento alle parti essenziali, ossia Identificazione dei beni, Descrizione sommaria, Stato di possesso, Regolarità edilizia e catastale, Consistenza, Valutazione complessiva del lotto con adeguamento.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO PERIZIA.

A. Edificio residenziale semindipendente, con porzione di edificio ad uso sgombero – legnaia, e terreno di proprietà (quota di proprietà di 1/1) siti in Comune di Pieve del Cairo (PV), Via Giacomo Matteotti n° 45, costituito da un immobile a due piani fuori terra con aree di pertinenza, oltre a locali ad uso sgombero – legnaia posti nei pressi dell'edificio principale e a piccola porzione di terreno ad uso orto.

L'immobile risulta così censito al C.U. del Comune di Pieve del Cairo (PV):

- Foglio 30, mappale 1430 sub. 1 - 1431, categoria: A/4, classe: 2, consistenza: 6 vani, Via Giacomo Matteotti n° 45, piano: T - 1, rendita: € 142,54.

L'immobile risulta così censito al C.T. del Comune di Pieve del Cairo (PV):

- Foglio 30, mappale 435, qualità: orto, classe: U, superficie: 52 mq, R.D. € 0,98, R.A. € 0,50.

I beni sono intestati a Xxxxxx Xxxxx nato a XXXX il XX.XX.XX, CF: XXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze in corpo delle particelle 1431 U. e 435 T. secondo mappa C.T.: Nord: mappale 92, Est: mappali 1435 e 1038, Sud: mappale 1039, Ovest: mappali 1432 e 1429.

Coerenze in corpo della particella 1430/1 U. secondo mappa C.T.: Nord: mappale 437, Est: mappale 1190,Sud: mappale 539, Ovest: mappale 437.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di una porzione di edificio, a due piani fuori terra, posta all'interno di una corte posta al termine della Via Giacomo Matteotti in Pieve del Cairo (PV) con area di pertinenza sul fronte (gravata da servitù di passo) e sul retro, oltre a locali ad uso sgombero – legnaia posti nei pressi all'edificio principale e terreno ad orto. L'accesso all'immobile si pratica, sia pedonalmente che con autoveicoli dalla Via Giacomo Matteotti, transitando quindi, in servitù di passo, sui mappali 437 (area fabbricato demolito) e 1435 (ente urbano) di prop. di terzi. Pure l'accesso alla piccola porzione di sedime sul retro si attua transitando sulle particelle 437 e 1435.

L'immobile risulta così internamente suddiviso:

- piano terra: internamente: ingresso-soggiorno, cucina, vano scala, bagno e aree di pertinenza; esternamente: locale ad uso sgombero e terreno.
- piano primo: internamente: due camere, disimpegno e bagno; esternamente: legnaia.

L'immobile è stato costruito verosimilmente nella prima metà del secolo scorso ed ha subito successivi interventi edili di manutenzione.

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 14.07.2026, l'immobile abitativo risultava disabitato, in stato di abbandono ed in pessime condizioni (con umidità sui pavimenti a PT e

infiltrazioni a P1°), e con alcuni arredi in modesto stato d'uso; i rustici parimenti risultavano in pessime condizioni e, verosimilmente, utilizzati da persone terze quali magazzeno di materiali per riscaldamento e altro; il terreno ad orto risultava incolto e in stato di abbandono, con depositata all'interno una basculante da autorimessa.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Difformità: Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non si è rintracciata alcuna pratica edilizia relativa sia alla costruzione del fabbricato sia ai successivi interventi di manutenzione. Si veda comunicazione resa dall'UTC e allegata alla precedente relazione.

Non potendo eseguire confronti con eventuali autorizzazioni comunali, considerata la vetustà dell'immobile, si è portati a ritenere che almeno con riferimento alla sagoma, la stessa sia immutata da anni. Circa la distribuzione interna dell'abitazione si rilevano alcune irregolarità rispetto alle norme attuali quali la presenza di un bagno a PT con accesso diretto da locale cucina soggiorno, in contrasto con le norme di igiene, una altezza leggermente inferiore ai 2,70 m di legge nei locali a PT (2,67/2,68 m) probabilmente a causa della posa di pavimenti sopra i preesistenti (normativa recente consente altezze interne inferiori a 2,70 m, ma limitate ad una tolleranza del 2%, ossia sino a 2,246 m), altezze medie delle camere a P1 superiori a 2,70 m ma con tratti inferiori a tale altezza minima (2,30 m sui muri perimetrali), in funzione della vetustà dell'immobile stesso. Tali difformità, oltre ad altre (rapporti aeroilluminanti, altezze dei davanzali, superfici minime dei locali, tettucci esterni, posizione non idonea della caldaia, ecc.) dovranno essere esaminate in occasione di interventi di ristrutturazione dell'unità immobiliare. Di tali situazioni se ne terrà debito conto nell'individuazione del valore dell'immobile.

Situazione urbanistica: in riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Pieve del Cairo (PV), l'immobile abitativo (mappale 1431) e il piccolo terreno ad orto (mappale 435) sono inseriti

all'interno della zona "Aree di tessuto urbano consolidato" art. 40 delle NTA del P.d.R. variante adottata. L'area a orto ricade anche nella zona di rispetto dei pozzi d'acqua. Il rustico (mappale 1430/1) ricade invece nel perimetro del "Centro Storico" (art. 14 nella NTA), con modalità di intervento di ristrutturazione con mantenimento dell'allineamento.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Difformità: dal confronto tra le schede catastali N.C.E.U. allegate e lo stato di fatto dell'immobile al momento del sopralluogo, si è riscontrata una sola difformità a piano terra: una porzione di parete che separava il soggiorno dall'ingresso è stata demolita, lasciandone in essere solo un tratto ad altezza ridotta. Per tale difformità si rende necessario procedere a presentazione di DOCFA di variante catastale. L'onere di tale attività sarà indicato nella stima.

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
Ingresso - Soggiorno	15,16	Sud - Nord	Modeste
Cucina	11,38	Sud	Modeste
Vano scala	1,88		Modeste
Bagno	1,75	Nord	Modeste
Locale di sgombero	14,05	Ovest	Modeste
Terreno (mappale 435)	circa 52,00		
PIANO PRIMO			
Camera A	13,63	Sud	Modeste
Camera B	8,82	Sud	Modeste
Disimpegno	2,88		Modeste

Bagno	3,00	Nord	Modeste
Legnaia	14,05	Ovest	Modeste

Altezza interna locali piano terra h 2,67/2,68 m, altezza interna locali piano primo h 2,40 bagno, h camere da 2,30 a 3,60, altezza interna locale di sgombero piano terra h 2,25 m.

Edificio costruito nella prima metà del XX secolo.

Superficie Lorda complessiva abitazione: **mq 84,66**

Superficie Calpestabile complessiva abitazione: **mq 56,62**

Superficie Lorda complessiva sgombero - legnaia: **mq 36,44**

Superficie Commerciale complessiva: **mq 94,00**

(sgombero - legnaia al 25%)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO - ADEGUAMENTO

8.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq., dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili similari.

La stima, si ribadisce, tiene conto anche delle caratteristiche edilizie dell'immobile, con riferimento sia alle difformità rispetto alle normative attualmente vigenti sia alle condizioni generali dell'immobile e al contesto in cui si trova.

Il terreno, edificabile, esprime una potenzialità edificatoria molto modesta con forti limiti vistane la conformazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di: Pieve del Cairo.

Osservatori del mercato immobiliare: Bollettino C.C.I.A.A.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie	Valore totale
Abitazione (Mp. 1430/1 -1431)	94,00 mq	**€ 20.000,00**
Terreno (Mp. 435)	52,00 mq (catastali)	**€ 2.000,00**

Valore complessivo del lotto: **€ 22.000,00** (euro ventiduemila/00).

Valore della quota di **1000/1000:** **€ 22.000,00** (euro ventiduemila/00).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita, comprese spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 3.300,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

ed adeguamenti (di tale aspetto si è già tenuto conto nel valore di stima): **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese minime di regolarizzazione catastale: **€ 1.000,00**

quota relativa a 1000/1000: **€ 4.300,00**

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 17.700,00 (euro diciasettemilasettecento/00)**.

****

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

ricevuto.

Vigevano, lì 21.07.2026 il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta



Allegati:

- Valori OMI e il borsinoimmobiliare.it.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: PIEVE DEL CAIRO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq) Min	Valori Compravendita (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	780	880	L	2,3	2,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	920	1100	L	2,9	3,4	L
Box	NORMALE	405	570	L	1,4	2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

Pieve Del Cairo (PV)

ZONA CENTRALE

Posizione Zona **Centro** Tipologia Prevalente **Abitazioni Civili**

Tutte le Statistiche di Zona ? Passa a Borsino PRO



Stima Online Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto... PROCEDI

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville** | Quotazioni **Uffici & Negozi** | Quotazioni **Box & Posti auto** | Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **822**	Euro **891**	Euro **960**

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **701**	Euro **761**	Euro **822**

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **526**	Euro **582**	Euro **637**

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?

Collabora con noi

INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate

A partire da 150 €

Vedi FAC-SIMILE

PROCEDI