



TRIBUNALE DI PAVIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



PERIZIA DI STIMA

Nella procedura N. 129 / 2024 R.G. Esecuzioni nei confronti
di



Perito Estimatore: Dott. Ing. Chiara Ciccarelli
Via Cesarea 3-12 16128 Genova
Tel 010 59.58.440
e-mail chiaraciccarelli@studiociccarelli.it



1 Conclusioni Definitive	4
2 Premessa.....	6
2.1 Operazioni peritali:.....	6
2.2 Controlli preliminari:.....	6
3 Individuazione dei beni pignorati	7
3.1 Dati catastali	7
3.2 Accessi.	8
3.3 Confini.....	8
3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.	8
4 Descrizione sommaria.....	9
4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1 ABITAZIONE CON ANNESSO CORTILE E DUE EDIFICI DI SERVIZIO	11
4.1.1 Tipologia del bene:	11
4.1.2 Altezza interna utile:.....	11
4.1.3 Composizione interna:	11
4.1.4 Caratteristiche strutturali.....	12
4.1.5 Componenti edilizie e costruttive	12
4.1.6 Impianti	13
4.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°2 TERRENO.....	13
5 Consistenza	14
6 Stato di possesso.....	16
7 Vincoli ed oneri giuridici.....	16
7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni	16
7.2 Atti di asservimento urbanistico	17
7.3 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: 17	
7.4 Altre limitazioni d'uso	17
7.5 Iscrizioni.....	17
7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.....	17
7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie	18



7.8	Oneri per difformità catastali	18
-----	--------------------------------------	----

8 Spese condominiali..... 18

8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.....	18
-----	--	----

8.2	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	18
-----	---	----

8.3	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ...	18
-----	--	----

8.4	Eventuali cause in corso	19
-----	--------------------------------	----

9 Precedenti proprietari nel ventennio..... 19

9.1	Attuali proprietari	19
-----	---------------------------	----

9.2	Precedenti proprietari	19
-----	------------------------------	----

10 Pratiche edilizie 20

10.1	Regolarità urbanistica.	20
------	------------------------------	----

10.2	Regolarità catastale.....	21
------	---------------------------	----

11 Dotazioni condominiali 21

12 Stima dei beni..... 21

12.1	Criteri di stima	21
------	------------------------	----

12.2	Fonti di informazione	22
------	-----------------------------	----

12.3	Stima del valore a base d'asta.	22
------	--------------------------------------	----

12.4	Divisione in lotti	28
------	--------------------------	----

13 DEPOSITO 28

14 ELENCO ALLEGATI..... 29



1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà dei beni pignorati: 1/1
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato: il bene è stato acquistato dal Sig. in stato civile celibe e dalla Sig.ra in stato civile nubile.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (alla data del 23.10.2024):

– **Iscrizione contro del 31.05.2005 reg. part. n. 1435 / reg. gen. n. 6011**

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Sampietro Remo del 23.05.2005 rep. n. 54605/22619 a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. con sede in Mantova CF 02017160207 per capitale di € 125.000 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 187.500, durata anni 25 a carico di attuale esecutato per la quota di ½ di proprietà e di attuale esecutata per la quota di ½ di proprietà; gravante sul bene 1 (nell'originaria classificazione catastale di particella 401 censita al foglio 18 graffata alla 402 del medesimo foglio 18) e sul bene 2.

– **Trascrizione contro del 05.04.2024 trascritta a Vigevano al reg. part. n. 2483 / reg. gen. n. 3168** nascente da Verbale di Pignoramento immobili

del 16.03.2024 n. rep. 1587 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli CF 05828330638 a carico di attuale esecutato per la quota di ½ di proprietà e di attuale esecutata per la quota di ½ di proprietà; gravante sul bene 1 (nell'originaria classificazione catastale di particella 401 censita al foglio 18 graffata alla 402 del medesimo foglio 18) e sul bene 2.

- Stato di possesso del bene: i beni sono in stato di abbandono.
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati: oltre all'abbattimento del 15% indicato dall'ufficio, è stata applicata una riduzione del valore unitario indicato dall'O.M.I. in ragione dello stato di conservazione dei beni e della necessità di

effettuare opere edilizie. È stato inoltre decurtato il costo per la demolizione e lo smaltimento del manufatto sul cortile non autorizzato e per le regolarizzazioni edilizie e catastali.

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazione economica con annesso cortile di pertinenza, depositi e terreno è assegnato un prezzo base d'asta di € 21.200,00 (ventunmiladuecentoeuro).**

- Criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita, anche mediante richiamo al corpo peritale): il manufatto precario sul cortile attiguo al deposito/legnaia non è autorizzato e pertanto dovrà essere demolito; la tettoia sul retro dell'edificio deve essere sanata per maggiori dimensioni rispetto al progetto autorizzato.
- Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 10.10.2024. In tale occasione è stato possibile accedere a tutte le parti degli immobili ad eccezione della parte interna del deposito/legnaia in quanto coperto da fitta vegetazione.

PREMESSA.**2.1 Operazioni peritali:**

In data 17.04.2024 la sottoscritta Ing. Chiara CICCARELLI veniva nominata C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina ed in data 23.04.2024 prestava Giuramento di rito.

A causa delle difficoltà di accesso la sottoscritta chiedeva al Giudice una Proroga di 30 giorni per il deposito dell'elaborato peritale. Il Giudice pertanto differiva l'udienza al 11.12.2024.

2.2 Controlli preliminari:

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Notarile del 10.4.2024, redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. si constata che non risultano creditori iscritti.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è accertata la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita gli immobili in quanto:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di *CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.* quale procuratrice di *AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.* per un credito di € 69.114,59 oltre interessi e spese.
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario presso la Casa Comunale di Dorno in data 27.02.2024 e alla proprietaria in Cornaredo (MI) in data 04.03.2023.
- È stato infine accertato che sui beni oggetto di stima non sussistono pignoramenti ulteriori.



3.1 Dati catastali

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di *Dorno (MI)* in *Via Montalbano civ. 5* e risultano attualmente così censiti al Catasto Fabbricati e Terreni:

BENE N°1: Abitazione di tipo economico con annesso cortile e due edifici di servizio - (Allegato 1-2)

Catasto fabbricati, *Foglio 18, mapp. 1193, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 132 mq, rendita € 241,44, con indirizzo in Via Montalbano n. 5 Piano T-S1.*

in capo a:

nato a il

C.F. per la quota di ½

nata a il

C.F. per la quota di ½

Dati catastali derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 23/02/2010 Pratica n. PV0035986 in atti dal 23/02/2010 – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 3120.1/2010)
Con tale modifica i dati catastali sono stati variati da fg. 18 part. 401 graffata 402 cat. A/6 cl. 3 consistenza 3,5 vani ai dati attuali e l'indirizzo è variato da Via Piave a Via Montalbano 5.
- Variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario
Impianto meccanografico del 30/06/1987

BENE N°2: Terreno - (Allegati 3-4)

Catasto terreni, Foglio 18, **mapp. 216**, bosco ceduo classe 1, superficie 50 mq, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,01

in capo a:

nato a il

C.F. per la quota di $\frac{1}{2}$

nata a Milano (MI) il

C.F. per la quota di $\frac{1}{2}$

Dati catastali derivanti da:

- Impianto meccanografico del 09/07/1977

3.2 Accessi.

L'accesso all'abitazione (bene n°1) è interno al cortile privato di pertinenza, al quale si accede tramite cancello in ferro.

Il terreno (bene n°2) non è recintato e ha libero accesso dalla pubblica via.

3.3 Confini.

L'abitazione con annesso cortile (bene n°1) confina a nord-ovest e a nord-est con i beni al mappale 334 fg. 18, a sud-est con i beni al mappale 775 fg. 18, a sud-ovest con il fosso denominato "Cavo Dassi".

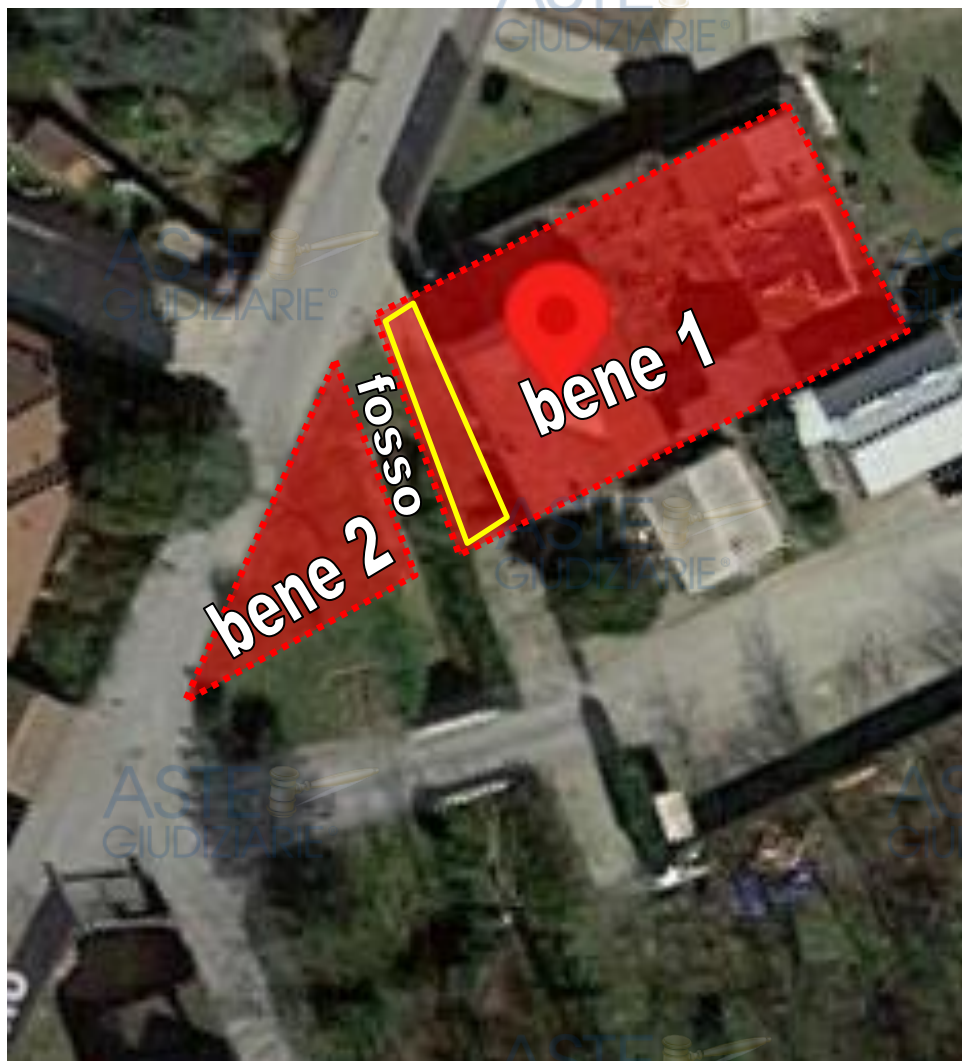
Il terreno (bene n°2) confina a nord-ovest con la Via Montalbano, nord-est con il fosso denominato "Cavo Dassi", a sud-est con il bene al mappale 46 fg. 18, a sud-ovest con la Via Montalbano.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Oltre al cortile su cui si trovano due piccoli edifici di servizio, sono annessi all'abitazione, una striscia di terreno interposta tra la casa e il fosso (rappresentata qualitativamente in colore giallo nell'immagine seguente) e la piccola area triangolare interposta fra il fosso e la pubblica via, in parte adibita a passaggio di collegamento fra il cortile e la strada (bene n°2).

Non vi sono parti comuni.



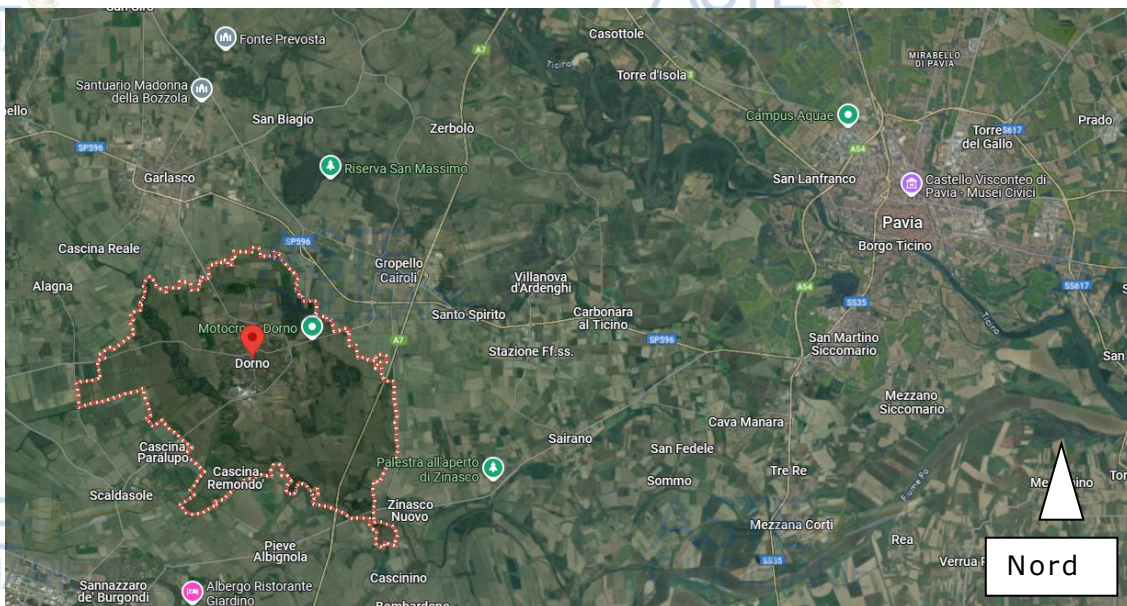


Rappresentazione planimetrica qualitativa - non in scala - del lotto di vendita.

4 DESCRIZIONE SOMMARIA.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di *Dorno (PV)* in *Via Montalbano civ. 5*. Trattasi di zona residenziale vicina al centro dotata di negozi e servizi.





Localizzazione Comune di Dorno (PV)



Localizzazione dei beni oggetto di stima

Caratteristiche della Zona	Gli immobili si trovano nella zona centrale del <i>Comune di Dorno (PV)</i> , situato circa 20 km a ovest di Pavia.
Caratteristiche delle Zone limitrofe	Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite a residenze o attività agricole.
Collegamenti pubblici	<i>AUTOSTRADA</i> : A circa 5 km è presente l'ingresso della A7 di Gropello Cairoli. <i>FERROVIA</i> : Il Comune di Dorno non è servito da stazione ferroviaria.

4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1 ABITAZIONE CON ANNESSO CORTILE E DUE EDIFICI DI SERVIZIO

4.1.1 Tipologia del bene:

trattasi di fabbricato di civile abitazione a due piani, di cui il piano inferiore risulta parzialmente interrato, collegati da scala interna; è annesso all'abitazione un cortile recintato di proprietà esclusiva sul quale insistono due edifici di servizio: un ripostiglio con servizio igienico e un deposito/legnaia.

Il bene si presenta in pessimo stato di conservazione.

L'accesso principale dal cortile, tramite scala esterna, è quello del piano terra; il piano seminterrato, collegato al piano superiore mediante scala interna, è comunque dotato di un accesso indipendente sempre dal cortile.

4.1.2 Altezza interna utile:

abitazione: piano terra h 3 m; piano seminterrato h 2,08;

4.1.3 Composizione interna:

l'abitazione è composta:

- al piano terra da ingresso, due camere e un bagno;

- al piano seminterrato da un locale che data l'esigua altezza di 2,08 metri non presenta i requisiti di abitabilità, pur essendo ad oggi adibito a cucina e soggiorno;
- il collegamento tra i due piani avviene attraverso una scala in legno accessibile da una botola.

4.1.4 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali

Tipologia : struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio

Condizioni : normali

Solai

Tipologia : latero-cementizi

Condizioni : normali

Copertura

Tipologia : struttura in legno con manto di copertura in coppi

Condizioni : non accertabili

4.1.5 Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne

Tipologia : muratura in laterizio intonacata e tinteggiata

Condizioni : scadenti

Porte di accesso

Tipologia : portoncino con rivestimento in legno

Condizioni : scadenti

Infissi interni

Tipologia : in legno tamburato

Condizioni : scadenti

Infissi esterni

Tipologia : serramenti in legno con persiane in legno

Condizioni : sufficienti

Pavimenti

Tipologia : piastrelle

Condizioni : sufficienti

Pareti e soffitti

Tipologia : intonacate e tinteggiate

Condizioni : scadenti, con diffusa presenza di tracce di muffa;

4.1.6 Impianti

Elettrico : presente sottotraccia ma datato; non è stato possibile reperire certificazione di installazione né accertarne il corretto funzionamento;

Idrico : presente sottotraccia ma datato; non è stato possibile reperire certificazione di installazione né accertarne il corretto funzionamento;

Riscaldamento: è presente impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas ed elementi radianti, ma non è stato possibile reperire certificazione di installazione né accertarne il corretto funzionamento.

I due corpi esterni sul cortile sono realizzati in muratura portante con copertura a falde.

L'edificio a sud è adibito a deposito con locale wc e presenta infissi in alluminio; si trova comunque in pessimo stato di manutenzione.

L'edificio a nord è adibito a deposito/legnaia e si trova anch'esso in pessimo stato di manutenzione.

4.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°2 TERRENO

Trattasi di terreno non recintato di 50 mq catastalmente censito come bosco ceduo, ma ad oggi in totale stato di abbandono.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in *Allegato 7* il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: zona per la viabilità di cui all'art. 25.3 delle Norme di Attuazione del P.G.T.

Dall'atto di provenienza in *Allegato 5* risulta che il terreno è annesso all'abitazione.

Per ulteriori dettagli si rimanda al CDU allegato.

La documentazione fotografica di tutti i beni è riportata in *Allegato 9*.

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione**a) vani principali e accessori diretti**

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata**a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare****Superficie scoperta**

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



Si precisa che, data la ridotta altezza di 2,08 metri **il piano seminterrato**, pur essendo adibito a cucina e zona giorno, **non presenta i requisiti di abitabilità** e pertanto, nel calcolo della consistenza, tale locale è stato considerato come locale accessorio di deposito comunicante con i vani principali.

Bene n°1

	mq	Coeff.	
piano terra	46	1	46
piano interrato	46	0,5	23
detrazione scala	-2	1	-2
deposito esterno	10,7	0,25	2,7
deposito/legnaia	7,5	0,25	1,8
cortile 293 mq			
fino alla sup. della u.i.	46	0,1	4,6
Superficie eccedente	247	0,02	4,94
Totale superficie commerciale			81,04 mq
arrotondato a			81 mq

Bene n°2

Il terreno ha un'estensione di 50 mq.

6 STATO DI POSSESSO.

Al momento del Sopralluogo effettuato è stato accertato che i beni erano in stato di abbandono.

L'assenza di contratti di affitto risulta altresì confermata a seguito di richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate (Allegato 8) che non ha comunicato l'esistenza di contratti di affitto.

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non risultano.

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

7.3 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:

Non risultano.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano.

7.5 Iscrizioni

Risultano dal Certificato Notarile in Atti e dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 24.10.2024, aggiornate a tutto il 23.10.2024 (Allegato 10) le seguenti iscrizioni:

- **Iscrizione contro del 31.05.2005 reg. part. n. 1435 / reg. gen. n. 6011** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Sampietro Remo del 23.05.2005 rep. n. 54605/22619 a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. con sede in Mantova CF 02017160207 per capitale di € 125.000 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 187.500, durata anni 25 a carico di attuale esecutato per la quota di ½ di proprietà e di attuale esecutata per la quota di ½ di proprietà; gravante sul bene 1 (nell'originaria classificazione catastale di particella 401 censita al foglio 18 graffata alla 402 del medesimo foglio 18) e sul bene 2.

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Risultano dal Certificato Notarile in Atti e dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 24.10.2024, aggiornate a tutto il 23.10.2024 (Allegato 10) le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione contro del 05.04.2024 trascritta a Vigevano al reg. part. n. 2483 / reg. gen. n. 3168** nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 16.03.2024 n. rep. 1587 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia

a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli CF 05828330638 a carico di attuale esecutato per la quota di ½ di proprietà e di attuale esecutata per la quota di ½ di proprietà; gravante sul bene 1 (nell'originaria classificazione catastale di particella 401 censita al foglio 18 graffata alla 402 del medesimo foglio 18) e sul bene 2.

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Gli oneri per le difformità urbanistico-edilizie sono dettagliatamente descritti al paragrafo 10.1 e ammontano a € 3.000,00 per la sanatoria della tettoia.

7.8 Oneri per difformità catastali

L'aggiornamento della planimetria catastale per le motivazioni indicate al punto 10.2 comporta un onere di € 1.000,00 comprensivo delle attività di rilievo.

Per la demolizione e lo smaltimento del manufatto esterno abusivo si stima una spesa forfettaria di € 5.000,00 come indicato al punto 10.2.

8 SPESE CONDOMINIALI

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Non applicabile in quanto non vi è entità condominiale.

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

Non applicabile in quanto non vi è entità condominiale.

8.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Non applicabile in quanto non vi è entità condominiale.

8.4 Eventuali cause in corso

Non risultano.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

I beni oggetto di stima sono di proprietà degli esecutati secondo le quote seguenti:

nato a il

C.F. per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà

nata a il

C.F. per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà

9.2 Precedenti proprietari

Nel ventennio in esame, si rilevano le seguenti provenienze:

A nato a in data C.F. per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, nata a in data C.F. per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, gli immobili riportati in NCEU a Foglio 18 Particella 401 graffato con Foglio 18 Particella 402 (attuale bene n° 1), e in NCT a Foglio 18 Particella 216 (attuale bene n° 2) sono pervenuti per Atto di Compravendita del Notaio Sampietro Pietro Remo del 23 maggio 2005 repertorio n.54604/22618 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 31 maggio 2005 al numero di registro generale 6010 e numero di registro particolare 3562 da nata a in data C.F. per i diritti pari a $\frac{1}{1}$ di piena proprietà.

A sopra generalizzata gli immobili riportati in NCEU a Foglio 18 Particella 401 graffato con Foglio 18 Particella 402 (attuale bene n° 1), e in NCT a Foglio 18 Particella 216 (attuale bene n° 2) sono pervenuti per Atto di Compravendita del Notaio Quaggia Luciano del 28 marzo 2003 repertorio n.

195374 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vigevano in data 24 aprile 2003 al numero di registro generale 4968 e numero di registro particolare 3394 da nato a C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, nata a in data C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

L'atto di provenienza del 23.05.2005 repertorio n.54604/22618 a rogito del Notaio Sampietro Pietro Remo è riportato in Allegato 5.

10 PRATICHE EDILIZIE

Come risulta dall'Atto notarile di provenienza (Allegato 5) la costruzione del bene n° 1 è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Dorno è stato possibile recuperare la seguente pratica edilizia:

- Autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco di Dorno il 19 luglio 1993 n. 38 (Allegato 6) – per sostituzione tettoia e tratto di recinzione.

In dettaglio la pratica edilizia prevede la sostituzione della tettoia esistente con nuova tettoia realizzata con pilastri in mattoni a vista e copertura in legno con coppi in cotto e la sostituzione di un piccolo tratto di recinzione in rete metallica con una nuova in blocchi di cemento intonacati.

10.1 Regolarità urbanistica.

I beni oggetto di stima risultano ricompresi nel "Tessuto prevalentemente residenziale a media/bassa densità – ZTR2" di cui all'art. 26.3 delle NTA.

Dalla disamina delle pratiche edilizie riportate al paragrafo precedente, si rileva una difformità in merito alla larghezza della tettoia che a progetto doveva prevedere una larghezza di 2,50 metri, mentre in realtà risulta di 3,15 metri. Inoltre nel punto più basso era prevista a progetto un'altezza della



tettoia di 3,20 metri, mentre in realtà l'altezza inferiore risulta di circa 2,80 metri.

Alla luce delle difformità rilevate sarà necessaria una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le dimensioni della tettoia. Per tale attività si stima un onere forfettario di € 3.000,00.

10.2 Regolarità catastale.

In merito alla **regolarità catastale** si fa presente che – sulla base degli accessi che è stato possibile effettuare in loco – sono state riscontrate le seguenti difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi:

- L'edificio sul cortile adibito a deposito e servizio igienico è dotato di una finestra non raffigurata sulla planimetria catastale;
- Sul cortile, vicino al deposito/legnaia, è presente un ulteriore manufatto adibito a deposito con struttura precaria non riportato in mappa e che pertanto dovrà essere demolito.

La planimetria catastale dovrà quindi essere aggiornata con indicazione della finestra mancante. Si prospetta quindi un onorario di € 1.000,00 per l'attività di aggiornamento della planimetria catastale.

Per la demolizione e lo smaltimento del deposito esterno non autorizzato si stima una spesa forfettaria di € 5.000,00 comprendente la demolizione, i trasporti e lo smaltimento dei materiali a discarica.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non applicabile in quanto non sussiste alcuna entità condominiale.

12 STIMA DEI BENI

12.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località,

affendenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

12.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

12.3 Stima del valore a base d'asta.

Il Provvedimento del 27/07/2007 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate (*"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n.296"*) pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7 agosto 2007 stabilisce in Allegato 1 che il valore normale unitario di un immobile residenziale è determinato dalla seguente formula:

Valore normale unitario: $\text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) * k$

dove:

- $\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ - $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$ indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita;

- k rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3K_2)/4$$

dove

K_1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K_2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Nel caso in esame:

$$K_1 \text{ (Taglio superficie)} = 0,5$$

$$K_2 \text{ (Livello di piano)} = 1 \text{ (trattandosi di immobile indipendente)}$$

da cui segue $K = (0,5 + 3)/4 = \mathbf{0,875}$

La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi soltanto alla tipologia "abitazioni civili" (corrispondente alla categoria catastale A/2) in normale e ottimo stato di conservazione.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: DORNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

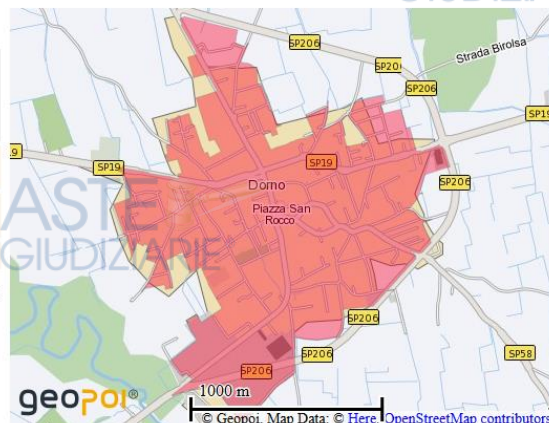
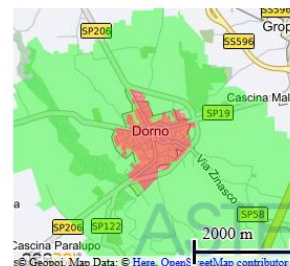
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	820	870	L	2,1	2,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	940	1200	L	2,5	3,1	L
Box	Normale	430	560	L	1,7	2,1	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Posto che la tipologia edilizia OMI della rilevazione suddetta è di livello superiore (Abitazioni civili cat. A/2) rispetto a quella dalla u.i. oggetto di stima (Abitazioni di tipo economica cat. A/3), ai fini di una congrua comparazione è necessario applicare i coefficienti correttivi di cui all'Allegato 1 al Provvedimento del 27/07/2007 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, che stabilisce quanto segue:

• Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tab. 1, col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2). Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 3).

• Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante

Si rappresenta inoltre che, in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato (Tab. 2 col. 3). In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati.

La tabella riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore. Si intende che laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore, occorrerà invertire di segno l'operazione.

Tabella 1 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

1		2	3
<i>Categoria catastale delle unità immobiliari</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Tipologia edilizia OMI corrispondente</i>	<i>I coefficiente correttivo</i>
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici Uffici strutturati	-
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	-

Tabella 2 (Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante)

1	2	3
Tipologia edilizia OMI	Tipologia edilizia OMI	Il coefficiente correttivo
DA:	A:	
Abitazioni signorili	Ville e villini	-
Ville e villini	Abitazioni civili	x 1,20
Abitazioni civili	Abitazioni tipiche	-
Abitazioni tipiche	Abitazioni economiche	x 1,20
Box	Posto auto coperto	x 1,20
Posto auto coperto	Posto auto scoperto	x 1,20

Il Provvedimento del 27/07/2007 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate stabilisce inoltre al punto 1.4 che per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando un moltiplicatore pari a 1,3.

Nel caso in esame la categoria catastale dell'abitazione è la A/3 (abitazioni di tipo economico), mentre la tipologia edilizia OMI più prossima censita è la categoria "Abitazioni civili", pertanto:

→ **Valore normale unitario** = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) * k =

$$= 820 + (870 - 820) * 0,875 = 863 \text{ €/mq}$$

→ Conversione della tipologia edilizia OMI da abitazioni civili ad A/3

$$863 : 1,20 = 572,9 = \mathbf{719 \text{ €/mq}}$$

In relazione allo stato di manutenzione e alla necessità di ripristini interni di revisione degli impianti elettrico, idrico e termico, si ritiene congruo decurtare 300 €/mq, ottenendo pertanto il seguente computo:

$$419 \text{ €/mq} * 81 \text{ mq} = \text{€ } 33.939,00.$$

Per il bene n° 2 (terreno) si ritiene congruo applicare il valore agricolo medio della Provincia di Pavia – Comune di Dorno – relativo a terreno incolto pari a €/mq 0,5.

Annualità 2023

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 08/02/2023Pubblicazione sul BUR
n. 8 del 22/02/2023

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 5 LOMELLINA ORIENTALE Comuni di: ALAGNA, ALBONESE, BORGO SAN SIRO, CASSOLNOVO, CERGNAGO, CILAVEGNA, DORNO, GAMBOLO, GARLASCO, GRAVELLONA, GROPELLO CAIROLI, MORTARA, PARONA, SAN GIORGIO LOMELLINA, TROMELLO, VIGEVANO, ZERBOLO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7900	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	11800	SI		
BOSCO MISTO	9200	SI		
INCOLTO PRODUTTIVO	5000	SI		
ORTO	30900	SI		
ORTO IRRIGUO	42500	SI	SI	
PRATO IRRIGUO	29000	SI		
PRATO MARCITO	30000	SI		
RISAIA STABILE	28600	SI		15-PER RISAIA STABILE SI INTENDE TERRENO CHE NON PERMETTE NESSUN ALTRO TIPO DI COLTIVAZIONE ALTERNATIVA
SEMINATIVO	34000	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	39500	SI		

Sulla base della consistenza in precedenza indicata:

il valore del bene n° 1 risulta pari a €/mq 419 * 81 mq = € 33.939,00

il valore del bene n° 2 risulta pari a €/mq 0,5 * 50 mq = € 25,00

TOTALE LOTTO : € 33.964,00

Decurtando i costi per la demolizione del deposito abusivo, per le regolarizzazioni edilizie e catastali, nonché applicando la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, si ottiene il computo seguente:

valore di stima	€ 33.964,00
decurtazione demolizioni	- € 5.000,00
decurtazione regolarizzazioni edilizie/castali	- € 4.000,00
parziale	€ 24.964,00
decurtazione 15%	- € 3.744,60

Totale lotto € 21.219,40

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazione economica con annesso cortile di pertinenza, depositi e terreno è assegnato un prezzo base d'asta di € 21.200,00 (ventunmiladuecentoeuro).**

12.4 Divisione in lotti

Punto non applicabile in quanto trattandosi di beni formanti un complesso unico, si ritiene opportuno realizzare un unico lotto di vendita.

13 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 25/10/2024

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Chiara CICCARELLI

ELENCO ALLEGATI.

1. Visura catastale bene n.1
2. Planimetria catastale bene n.1
3. Visura catastale bene n.2
4. Estratto di mappa bene n.2
5. Atto di provenienza
6. Autorizzazione Edilizia n. 38/93
7. CDU
8. Dichiarazione Agenzia delle Entrate
9. Documentazione fotografica
10. Ispezioni ipotecarie
11. Perizia in formato privacy

