

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. N. 361/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice:
Custode Giudiziario:

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico Incaricato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sommario

CONCLUSIONI DEFINITIVE.....	3
Lotto UNICO – APPARTAMENTO E AUTORIMESSA.....	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
2. STATO DI POSSESSO	6
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	6
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	6
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	6
3.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	7
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
5. PRESTAZIONE ENERGETICA.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI.....	8
6.1 Attuali intestatari.....	8
6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):.....	8
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE.....	8
7.1 Accertamento di destinazione urbanistica.....	8
7.2 Pratiche edilizie reperite.....	8
8. DESCRIZIONE DEI BENI.....	9
8.3 Descrizione analitica dei beni	9
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	13
9.1 Criterio di stima.....	13
9.2. Fonti di informazioni.....	13
9.3. Valutazione delle superfici.....	13
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
9.5 Prezzo che si propone per il lotto – quota di 1/1 - al netto delle decurtazioni	14



CONCLUSIONI DEFINITIVE

INTESTAZIONE:

-
-

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

Identificazione:

Appartamento: Foglio: 6 Particella: 785 Sub. 3

Autorimessa: Foglio: 6 Particella: 785 Sub. 7

PROPRIETÀ ESCLUSIVA O QUOTA INDIVISA: pignorata la proprietà per 1/1.

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO:

nubile e celibe

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Ipoteca volontaria

in rinnovazione iscritta a Vigevano il 07/08/2024 ai nn. 7867/1191 nascente da ipoteca volontaria del 30/07/2004 rep. 10495/5892 notaio per la complessiva somma di € 280.000,00 capitale € 140.000,00.

A favore:

Contro:

-
-

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

Pignoramento

trascritto a Vigevano in data 16/08/2024 ai nn. 8371/6331.

A favore:

Contro:

-
-

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

CRITICITA' ED ELEMENTI CHE POSSANO COSTITUIRE UN IMPEDIMENTO ALLA VENDITA: Non pervenuti

DESCRIZIONE DEI BENI:

Appartamento

unità immobiliare sita in Domo (PV) via G. Verdi, 28/B.

Costituita da: appartamento a piano primo così composto: soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e due balconi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 95,7.

Autorimessa

unità immobiliare sita in Domo (PV) via G. verdi, 28/B.

Costituita da: ampia autorimessa con antistante area cortilizia.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 46,6.

Giudice:

Custode Giudiziario:

Perito:

3

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, 27/03/2025, l'unità immobiliare risultava libera da persone ed in stato di abbandono. Il sottoscritto inviava richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di locazione e/o comodato presenti sugli immobili. Ad oggi l'Agenzia non ha riscontrato la richiesta.

VALORE DEL LOTTO – APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

Più probabile valore di mercato del lotto, valutato come libero	€ 100.000,00
Decurtazioni:	
15% riduzione forfettaria	€ 12.000,00
Spese manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: dichiarazione conformità impianti	€ 500,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: smaltimento arredi e suppellettili	€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	
Regolarizzazione edilizia-catastale (attualmente presumibili, vedi paragrafo 9.4)	€ 5.000,00
Valore di stima al netto degli adeguamenti e correzioni	€ 80.500,00
Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.	

Lotto UNICO – APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Appartamento

Proprietà per 1/1 di unità immobiliare sita in Dorno (PV) via G. Verdi, 28/B.

Costituita da: appartamento a piano primo così composto: soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e due balconi.

All'unità immobiliare si accede da ingresso a piano terreno, comune solo all'altra u.i. posta al piano primo, identificato al sub. 1 come bene comune non censibile.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 95,7.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

descrizione:

Foglio: 6 Particella: 785 Sub. 3 – Cat A/3 classe 2, consistenza 4 vani; Superficie Catastale: 90 m²

Totale escluse aree scoperte**: 90mq - posto al piano T-1; rendita € 150,81.

Indirizzo VIA DEI DOSSI n. SNC Piano T-1

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Nota dell'esperto: la superficie indicata in visura è errata, in quanto non tiene conto della presenza di due balconi. Andrà presentato foglio di osservazioni ai fini della correzione del dato.

COERENZE

In corpo da Nord in senso orario: affaccio su copertura altra u.i. mapp. 785, mapp. 790 e cortile comune mapp. 778, cortile comune mapp. 778 e vano scale comune, affaccio su copertura autorimesse mapp. 785, mapp. 790.

Nota dell'esperto: la scheda catastale riporta l'indicazione del Nord errata. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare planimetria catastale aggiornata. Si veda quanto riportato in merito alla regolarità catastale al paragrafo 3.3 che segue.

1.2 Autorimessa

Proprietà per 1/1 di unità immobiliare sita in Dorno (PV) via G. verdi, 28/B.

Costituita da: ampia autorimessa con antistante area cortilizia.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 46,6.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

descrizione:

Giudice:

Custode Giudiziario:

Perito:

Foglio: 6 Particella: 785 Sub. 7 graffata a mapp. 788 – Cat C/6 classe 2, consistenza 35 m²;
Superficie Catastale: 42 m² - posto al piano T; rendita € 70,50.
Indirizzo VIA DEI DOSSI n. SNC Piano T
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

COERENZE

In corpo da Nord in senso orario: altra u.i., cortile comune mapp. 778, cortile mapp. 778 e vano scale comune, altra u.i., mapp. 790.

Nota dell'esperto: la scheda catastale riporta l'indicazione del Nord errata. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare planimetria catastale aggiornata. Si veda quanto riportato in merito alla regolarità catastale al paragrafo 3.3 che segue.

2. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, 27/03/2025, l'unità immobiliare risultava libera da persone ed in stato di abbandono. Il sottoscritto inviava richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di locazione e/o comodato presenti sugli immobili. Ad oggi l'Agenzia non ha riscontrato la richiesta. Il sottoscritto integrerà la presente qualora l'Agenzia delle Entrate fornisse le informazioni richieste. Si veda l'allegato 6 – richiesta all'Agenzia delle Entrate e sollecito.

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: **Non risultano.**

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: **Nessuno che risulti trascritto**

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno che risulti trascritto**

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno che risulti trascritto**

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

3.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta a Vigevano il 07/08/2024 ai nn. 7867/1191 nascente da ipoteca volontaria del 30/07/2004 rep. 10495/5892 notaio per la complessiva somma di € 280.000,00 capitale € 140.000,00.

A favore:

Contro:

-

1/2

-

Proprietà

Proprietà 1/2

3.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: trascritto a Vigevano in data 16/08/2024 ai nn. 8371/6331.

A favore:

Giudice:

Custode Giudiziario:

Perito:

ASTE
GIUDIZIARIE

Contro:

1/2

ASTE
GIUDIZIARIE

Proprietà

Proprietà 1/2

3.2.3. Altre trascrizioni: nessuna che risulti trascritta.**3.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta.ASTE
GIUDIZIARIE

Il sottoscritto ha estratto elenco formalità aggiornato relativo all'immobile. Non risultano formalità oltre quelle menzionate dal Certificato Notarile e sopra esposte – vedi allegato 8 alla presente.

ASTE
GIUDIZIARIE**3.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**ASTE
GIUDIZIARIE**3.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti ai competenti uffici del Comune di Dorno (vedi allegato 5 – **copia estratti atti consultati**) ed ha estratto copia di:

- Concessione Edilizia n. 3/2000 per costruzione del complesso edilizio di cui l'unità in oggetto è parte.
- Concessione Edilizia n. 17/2001 in variante alla C.E. 3/2000.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati allegati in particolare alla pratica 17/2001 si è sono riscontrate le seguenti difformità:

- presenza di una parete in cartongesso nella zona cottura non rappresentata nella planimetria in atti;
- presenza del balcone avente accesso dal locale bagno, non rappresentato nella planimetria in atti.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria. Dei relativi costi si terrà conto nella valutazione del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE

In merito all'autorimessa, nei tipi edilizia allegati alla concessione viene rappresentata all'apparenza un'armadiatura fissa non riscontrata in sede di sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE**3.3.2. Conformità catastale:**

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali in atti si sono riscontrate le difformità già descritte al punto 3.3.1 precedente e al paragrafo 1 iniziale:

- appartamento: presenza di una parete in cartongesso nella zona cottura non rappresentata nella planimetria in atti;
- appartamento: presenza del balcone avente accesso dal locale bagno, non rappresentato nella planimetria in atti.
- Appartamento e box: errata indicazione del Nord.
- Box autorimessa: errata indicazione delle altezze interne.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare schede catastali aggiornate. Dei relativi costi si terrà conto nella valutazione del bene.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

3.3.3. Intestazione catastale: L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio identifica correttamente l'attuale proprietà.

Giudice:

Custode Giudiziario:

Perito:

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

7

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del condominio informazioni in merito sia alle spese condominiali, sia ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio. Si indica di seguito quanto riferito dall'amministratore (vedi allegato 7 alla presente)

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno (consuntivo)	n.d.
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno (preventivo)	€ 491,25
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.690,59

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, Delibera Giunta Regionale della Lombardia n. VIII-8745 e DGR IX-4416:

Secondo quanto previsto nel punto 3 lettera b) dell'Allegato alla Delibera DGR 3868/2015, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica **resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali**. Il punto 4 lettera a) dello stesso allegato chiarisce inoltre che l'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3.

6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI**6.1 Attuali intestatari**

1/2

Proprietà

Proprietà 1/2

In forza di atto di compravendita in data 30/07/2004 rep. 10494/5891 notaio trascritto a Vigevano il 09/08/2004 ai nn. 8445/5385 da potere di

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Attuali proprietari in forza di atto anteriore al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE**7.1 Accertamento di destinazione urbanistica**

Con riferimento al PGT vigente del comune di Dorno, gli immobili pignorati risultano inseriti nella zona "Tessuto prevalentemente residenziale a media/bassa densità - ZTR2" art. 26.3 NTA.

7.2 Pratiche edilizie reperite

- Concessione Edilizia n. 3/2000

Giudice:

Custode Giudiziario:

Perito:

8

- Concessione Edilizia n. 7/2001
- Richiesta agibilità

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche zona: I beni si trovano in Dorno, centro di circa 4.500 abitanti nella zona centro-orientale della Lomellina. Si tratta di un comune di medio/piccole dimensioni costituito da costruzioni per lo più residenziali di medio/piccole dimensioni. Il centro di Pavia dista circa 20km, Milano circa 45km.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti:

L'immobile si trova nella zona nord del centro abitato, a circa 700 m dal centro ed i principali servizi ed uffici pubblici. Le zone limitrofe sono a carattere agricolo.

Servizi offerti dalla zona:

L'area è a destinazione residenziale, caratterizzata da edifici residenziali unifamiliari o plurifamiliari di medio/piccole dimensioni. Il centro paese, dove sono ubicati i principali servizi si trovano si trova a circa 700m.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Il comune è collegato al territorio circostante, tramite la rete stradale locale. Da Dorno transita la SP19. L'autostrada A7 (Milano-Genova) – casello di Gropello Cairoli si trova a circa 7km.

8.3 Descrizione analitica dei beni

8.3.1 Appartamento

Proprietà per 1/1 di unità immobiliare sita in Dorno (PV) via G. Verdi, 28/B.

Costituita da: appartamento a piano primo così composto: soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e due balconi.

All'unità immobiliare si accede da ingresso a piano terreno, comune solo all'altra u.i. posta al piano primo, identificato al sub. 1 come bene comune non censibile.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 95,7.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

-

-

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

descrizione:

Foglio: 6 Particella: 785 Sub. 3 – Cat A/3 classe 2, consistenza 4 vani; Superficie Catastale: 90 m²
Totale escluse aree scoperte**: 90mq - posto al piano T-1; rendita € 150,81.

Indirizzo VIA DEI DOSSI n. SNC Piano T-1

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Nota dell'esperto: la superficie indicata in visura è errata, in quanto non tiene conto della presenza di due balconi. Andrà presentato foglio di osservazioni ai fini della correzione del dato.

Giudice:

Custode Giudiziario:

Perito:

COERENZE

In corpo da Nord in senso orario: affaccio su copertura altra u.i. mapp. 785, mapp. 790 e cortile comune mapp. 778, cortile comune mapp. 778 e vano scale comune, affaccio su copertura autorimesse mapp. 785, mapp. 790.

Nota dell'esperto: la scheda catastale riporta l'indicazione del Nord errata. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare planimetria catastale aggiornata. Si veda quanto riportato in merito alla regolarità catastale al paragrafo 3.3 precedente.

Tabelle di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta (mq)	Sup. lorda* (mq)	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni manutentive
PIANO PRIMO						
Soggiorno/cottura	40,0	91,9	1	91,9	Nord-Sud	Scarse
Camera	14,5				Ovest	Scarse
Camera	13,2				Nord	Scarse
Bagno	6,0				Sud	Scarse
Disimpegno	3,7				-	Scarse
Balconi	12,6	12,6	0,3	3,8	Nord e Sud	Scarse
TOTALE				95,7		

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Caratteristiche descrittive: stato di fatto al 27/03/2025

Caratteristiche dei fabbricati	
Travi (struttura):	materiale: n.c.
Solai (struttura):	tipologia: n.c. Condizione: non verificata
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in intonaco e tinteggiatura. Condizioni: stato conservativo discreto
Copertura (struttura rivestimento):	tipologia: copertura a falde materiale: non conosciuto Condizione: discreta
Infissi esterni:	tipologia: ante a battente con telaio in legno e vetro doppio protezioni esterne: persiane a battente Condizioni: scarse
Plafoni:	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: scarse, presenza di distaccamenti della tinteggiatura

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:

10

Pareti (interne):	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: scarse
Pavimenti :	materiale: gres ceramico Condizioni: scarse, presenza di sporcizia
Gas (impianto):	alimentazione: non conosciuta; condizioni: non conosciute certificazioni: non verificate
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
Telefonico (impianto)	tipologia: sottotraccia condizioni: non conosciute
Idrico (impianto):	alimentazione: zona cottura e apparecchi sanitari; Condizioni: scarse Certificazioni: non conosciute
Termico (impianto):	tipologia: autonomo; Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
Ascensore (impianto)	Tipologia: non presente Condizioni: n.p. Certificazioni: n.p.
Certificazione energetica:	Assente

8.3.2 Autorimessa

Proprietà per 1/1 di unità immobiliare sita in Dorno (PV) via G. verdi, 28/B.

Costituita da: ampia autorimessa con antistante area cortilizia.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 46,6.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

-
-

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

descrizione:

Foglio: 6 Particella: 785 Sub. 7 graffata a mapp. 788 – Cat C/6 classe 2, consistenza 35 m²;

Superficie Catastale: 42 m² - posto al piano T; rendita € 70,50.

Indirizzo VIA DEI DOSSI n. SNC Piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

COERENZE

In corpo da Nord in senso orario: altra u.i., cortile comune mapp. 778, cortile mapp. 778 e vano scale comune, altra u.i., mapp. 790.

Giudice:

Custode Giudiziario:

Perito:

11

Nota dell'esperto: la scheda catastale riporta l'indicazione del Nord errata. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare planimetria catastale aggiornata. Si veda quanto riportato in merito alla regolarità catastale al paragrafo 3.3 precedente.

Tabelle di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta (mq)	Sup. lorda* (mq)	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni manutentive
PIANO TERRA						
Autorinnessa	34,2	39,4	1	39,4	-	Scarse
Area esterna	14,5	14,5	0,5	7,3	-	Scarse
TOTALE				46,6		

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Caratteristiche descrittive: stato di fatto al 27/03/2025

Caratteristiche dei fabbricati	
Travi (struttura):	materiale: n.c.
Solai (struttura):	tipologia: n.c. Condizione: non verificata
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in intonaco e tinteggiatura. Condizioni: stato conservativo discreto
Copertura (struttura rivestimento):	tipologia: copertura a falde materiale: non conosciuto Condizione: discreta
Infissi esterni:	tipologia: non pertinente protezioni esterne: portone basculante metallico Condizioni: discrete
Plafoni:	materiale: predalles a vista Condizioni: discrete
Pareti (interne):	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: scarse
Pavimenti :	materiale: gres ceramico Condizioni: scarse – presenza di sporcizia
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

9.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha tenuto conto dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare **un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.**

9.3. Valutazione delle superfici

ID	Immobile	Valore sup.	Accessori	Sup. commerc.	Valore intero	Valore diritto e quota (1/1)
A	Appartamento	A corpo	compresi	95,7 mq	€ 80.000,00	€ 80.000,00
B	Autorimessa	A corpo	compresi	46,6	€ 20.000,00	€ 20.000,00

Prezzo stimato per l'intero lotto - 1/1 valutato come libero: € 100.000,00

Prezzo stimato per l'intero -lotto 1/1 valutato come occupato (non ricorre il caso): 26.250,00 €

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Più probabile valore di mercato del lotto, valutato come libero	€ 100.000,00
Decurtazioni:	
15% riduzione forfettaria	€ 12.000,00
Spese manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti dichiarazione conformità impianti	€ 500,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti smaltimento arredi e suppellettili	€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	
Regolarizzazione edilizia-catastale (attualmente presumibili, vedi paragrafo 9.4)	€ 5.000,00
Valore di stima al netto degli adeguamenti e correzioni	€ 80.500,00
Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.	

Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile, per dimensione e conformazione, non è bene e comodamente divisibile.

9.5 Prezzo che si propone per il lotto – quota di 1/1 - al netto delle decurtazioni

valutato come libero:	€ 80.500,00
valutato come occupato (non ricorre il caso):	€ 60.375,00

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 08/04/2025

L'esperto nominato

ALLEGATI

1. Perizia copia privacy;
2. Rilievo fotografico;
3. Schede catastali e visure aggiornate reperite dal sottoscritto;
4. Copia Atto di provenienza reperito dal sottoscritto;
5. Copia estratto pratiche edilizie consultate;
6. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in merito a contratti/comodati;
7. Resoconto spese condominiali

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:

8. Ispezioni ipotecarie aggiornate estratte dal sottoscritto;
9. Stralcio PGT e legenda;
10. Estratto di mappa
11. Regolamento condominiale
12. Richiesta liquidazione compensi