

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 430/2024 R.E.
promossa da

KNICKS SPV SRL
Codice Fiscale 05138280267

AVV. CALABRESI ROBERTO
rcalabresi@slcg.it
rcalabresi@pec.slcg.it

contro
XXXXXXXX XXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA

Perito Estimatore

Dott. Ing. Andrea CHIAISO
Via di XX Settembre n.20
16121 GENOVA

CELL: +39.328.3033532
andrea.chiaiso@gmail.com
andrea.chiaiso@ingpec.eu

Rif. Studio PVA50__430-24

1 Conclusioni Definitive.....	3
2 Premessa – Attività Propedeutiche.....	5
2.1 Operazioni peritali	5
2.2 Controlli preliminari	5
3 Individuazione dei beni pignorati	6
3.1 Dati catastali	6
3.2 Accessi	7
3.3 Confini.....	7
3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	7
4 Descrizione Analitica	7
4.1 Tipologia del bene	8
4.2 Altezza interna utile.....	8
4.3 Composizione interna	8
4.4 Caratteristiche strutturali	8
4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	8
4.6 Impianti	9
5 Consistenza	9
6 Stato di possesso	11
7 Vincoli ed oneri giuridici	11
7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni.....	11
7.2 Atti di asservimento urbanistico	11
7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	11
7.4 Altre limitazioni d'uso	11
7.5 Iscrizioni	11
7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	12
7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie.....	12
7.8 Oneri per difformità catastali	12
8 Spese condominiali.....	12
8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	12
8.2 Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente.....	12
8.3 Spese condominiali scadute.....	12
9 Precedenti proprietari nel ventennio	13
9.1 Attuali proprietari	13
9.2 Precedenti proprietari	13
10 Pratiche edilizie.....	13
10.1 Regolarità urbanistica	13
10.2 Regolarità catastale	13
11 Dotazioni condominiali.....	13
12 Stima dei beni	14
12.1 Criteri di stima	14
12.2 Fonti di informazione	14
12.3 Stima del valore a base d'asta	14
12.4 Divisione in lotti	16
13 ELENCO ALLEGATI	16
14 DEPOSITO	16

1 **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

Il bene pignorato oggetto di stima è il seguente:

- **Un'abitazione** (map.283) di tipo economico con accesso indipendente posta su due piani fuori terra costituita al piano terra da ingresso due vani e cucina, al primo piano da due vani e servizio con scala interna.
- **Un magazzino** in corpo staccato dal fabbricato principale (map.617) ad uso ripostiglio, cantina costituito da due vani.

I beni sono localizzati nel Comune di **ROBECCO PAVESE in Via San Nazzaro 20.**

La Vendita è relativa alla quota alla piena proprietà.

Gli immobili sono di piena proprietà dell'odierno esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Angelo MAGNANI del 28.09.2005 per acquisto fatto da XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il citato atto d'acquisto viene allegato al presente elaborato.

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 29.07.2025 risulta:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 15/10/2005

Registro Particolare 2156 Registro Generale 9438

Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO

Repertorio 55293/24135 del 28/09/2005

A favore	Banca Nazionale del Lavoro cf.00651990582
Contro	XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota dell'intero
Capitale	€ 204.000,00
Totale	€ 102.000,00
Durata	30 Anni
Relativo ad entrambi i beni oggetti di Stima.	

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 25/10/2024

Registro Particolare 6290 Registro Generale 7966

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 7088 del 01/10/2024

A favore	Banca Nazionale del Lavoro cf.00651990582
Contro	XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota dell'intero
Relativo ad entrambi i beni oggetti di Stima.	

Stato di possesso del bene: Al momento dell'accesso effettuato il giorno 15.04.2025 l'immobile era disabitato da tempo. Ho effettuato specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti di affitto attivi. La risposta è stata negativa.

Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati.

LOTTO n.1 : costituito da un'abitazione (map.283) di tipo economico con accesso indipendente posta su due piani fuori terra costituita al piano terra da ingresso due vani e cucina, al primo piano da due vani e servizio con scala interna, un magazzino in corpo staccato dal fabbricato principale (map.617) ad uso ripostiglio, cantina costituito da due vani. È compresa la proprietà del 50% indivisa del map.74 che costituisce cortile di accesso alla proprietà in comune di altra unità immobiliare.

Quanto sopra è identificato al Catasto Fabbricati come Foglio: **7** Particella: **283** (abitazione) e Foglio: **7** Particella: **617** (magazzino) + Catasto Terreni Foglio: **7** Particella: **74** (cortile di accesso in comune).

Valore base d'Asta : € 37.000,00 (trentasettemila euro)

Si specifica che è stato utilizzato il valore minimo dell'OMI per stato di conservazione normale decrementato del -50% in considerazione dello stato dell'immobile. È stato quindi applicato un decremento del - 15 % così come indicato dall'ufficio per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

NOTE IMPORTANTI : rilevata una difformità di raffigurazione nella planimetria catastale sarà necessario presentare una nuova planimetria al costo di € 1.500,00. Tale importo è stato già detratto dall'importo indicato nel valore base d'asta. Come indicato in relazione l'accesso all'immobile avviene mediante cortile comune di proprietà al 50% indivisa del map.74 che costituisce cortile di accesso alla proprietà in comune di altra unità immobiliare. **Tale immobile non è stato sottoposto a pignoramento** ma dovrà necessariamente essere trasferito unitamente all'immobile pignorato.

2 PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

2.1 Operazioni peritali

In data 27.01.2025 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina formulando accettazione dell'incarico in data 27.01.2025.

In data 30.01.2025 ho effettuato accesso presso il NECU per estrarre copia della documentazione catastale aggiornata.

In data 20.03.2025 ho effettuato accesso presso Ade ricevendo riscontro negativo.

In data 05.02.2025 ho effettuato accesso presso il notaio Angelo MAGNANI per estrarre copia del titolo di provenienza.

In data 15.04.2025 ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

In data 06.02.2025 e quindi in data 09.06.2025 ho effettuato accesso agli atti presso il Comune di competenza estraendo copia dei titoli autorizzativi ottenendoli solo in data 7.07.2025.

In data 29.07.2025 ho effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 27.08.2025 ho depositato l'elaborato peritale.

2.2 Controlli preliminari

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato agli atti il Certificato Notarile redatto in data 08.11.2024 dalla Dott.^{ssa} Viviana FREDIANI, Notaio in Alba (CN) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Lo scrivente ha comunque compiuto autonome ispezioni ipotecarie in data 29.07.2024.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato non risulta iscritto nessuno oltre al Creditore Procedente.

Il Creditore Procedente agisce sulla base dell'atto di pignoramento trascritto presso la conservatoria di Voghera in data 25.10.2024 e rubricato al Reg. Gen. 7966 e Reg. Part. 6290.

Nell'atto di pignoramento è indicato che si procede per la somma complessiva di € 82.642,04 oltre ad interessi e spese.

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

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

Dall'esame degli atti rilevo che è stata compiuta notifica del pignoramento in data 01.10.2024 con deposito presso la Casa Comunale del Comune di Robecco Pavese.

Sulla base della documentazione sopra citata è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO codice fiscale 09339391006 contro odierno esecutato per l'importo di € 82.642,04 oltre ad interessi e spese sui beni pignorati. L'attuale creditore precedente KNICKS SPV SRL agisce a seguito della cessione da parte di BNL del credito;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 25.10.2024

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Il compendio oggetto della presente esecuzione è costituito un'unità immobiliare di seguito descritta:

IMMOBILE n.1 (Abitazione)

Comune di ROBECCO PAVESE (Codice:H375)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **7** Particella: **283**

Categoria **A3** Classe **2** Consistenza **5.5** vani Rendita Catastale **€ 207,36** Sup.**94** [m²]

Sita in : VIA SAN NAZZARO n. 20 Piano T - 1

IMMOBILE n.2 (Magazzino)

Comune di ROBECCO PAVESE (Codice:H375)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **7** Particella: **617**

Categoria **C2** Classe - Consistenza **23** [m²] Rendita Catastale **€ 22,57** Sup.**29** [m²]

Sita in : VIA SAN NAZZARO n. 20 Piano T

Presso il NECU l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXX XXXXXXX nato in XXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

Occorre precisare che l'accesso ai beni sopra descritti avviene mediante la particella 74 del medesimo foglio 7 che risulta essere un cortile in comunione con un'altra unità immobiliare non oggetto di stima. Tale cortile risulta essere di proprietà dell'odierno esecutato per la quota di 1/2 indiviso in forza di atto di acquisto della casa che viene allegato alla presente relazione.

Il presente bene, sebbene non sottoposto a pignoramento, dovrà essere trasferito poiché attraverso di esso si accede agli immobili n.1 e n.2.

Il cortile in comunione è identificato preso il Catasto Terreni come segue:

Cortile Comune di Accesso

Comune di ROBECCO PAVESE (Codice:H375)

Provincia di PAVIA

Catasto Terreni Foglio: 7 Particella: 74

Tipologia : Area Rurale

Presso il NECU il terreno risulta intestato a:

[REDACTED] nato in ROMANIA [REDACTED] codice fiscale
[REDACTED] proprietario di ½ (soggetto)

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietario di ½ (soggetto esecutato).

3.2 Accessi

L'accesso ai beni si pratica da Via San Lazzaro attraverso il mapp.74 come sopra specificato.

3.3 Confini

I confini sono precisamente indicati nel rogito Notaio Angelo MAGNANI del 28.09.2005 Rep.55292 Racc.24134 e precisamente:

- L'abitazione di cui al map.283 confina da nord in senso orario, in base alla mappa di Catasto Terreni, con il map.75, con map.287, con il cortile di cui al map.74, con Via San Nazzaro.
- Il magazzino di cui al map.617 confina da nord in senso orario, con il cortile comune map.74, con il map.616, con il map.73, con la Via San Nazzaro.

L'atto di provenienza nonché l'estratto di mappa viene allegato al presente elaborato.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Sono parti comuni (di proprietà indivisa) il mappale 74 corrispondente al cortile comune di accesso agli immobili.

4 DESCRIZIONE ANALITICA

Il Compendio Immobiliare oggetto di stima è costituito da :

- Un'abitazione (map.283) di tipo economico con accesso indipendente posta su due piani fuori terra costituita al piano terra da ingresso due vani e cucina, al primo piano da due vani e servizio con scala interna
- Un magazzino in corpo staccato dal fabbricato principale (map.617) ad uso ripostiglio, cantina costituito da due vani.

I beni sono localizzati nel Comune di ROBECCO PAVESE in Via San Nazzaro 20.

Il comune di Robecco Pavese è un comune di circa 502 abitanti, situato in provincia di Pavia. Il complesso è nel centro abitato a poca distanza sono presenti esercizi commerciali e servizi.

4.1 Tipologia del bene

IMMOBILE n.1 (Abitazione): Abitazione di tipo Economico costituito da abitazione disposta su due piani.

IMMOBILE n.2 (Magazzino) : Magazzino/Cantina di due vani.

4.2 Altezza interna utile

L'altezza rilevata nel corso del sopralluogo è la seguente:

- Abitazione Primo Terra e Primo : 2.90 [m] circa
- Cantina : 2.10 [h] altezza media

4.3 Composizione interna

Per quanto attiene l'appartamento (map.283), dalla porta di ingresso si accede ad un ingresso sul quale affaccia un primo locale collegato con la cucina ed un secondo locale soggiorno. Sull'ingresso insiste una scala che conduce al primo piano e quindi da un disimpegno si accede a n.2 camere da letto ed un bagno. Dal disimpegno si accedere anche ad un piccolo poggiolo che affaccia sul map.74.

Per quanto attiene il magazzino/cantina (map.617) al quale si accede dal map.74, sono presenti due locali.

4.4 Caratteristiche strutturali

L'edificio ove è inserita l'abitazione è stato edificato in epoca remota in muratura portante dalle condizioni non verificate. Il tetto si presenta a doppia falda dalle condizioni non verificate.

Il corpo di fabbrica esterno ove è localizza la cantina è costruito in muratura portante dalle condizioni non verificate e la copertura è a singola falda con copertura in legno con sovrastante ondulato fibrocemento (data l'epoca di costruzione probabilmente in eternit).

4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

Per quanto attiene l'abitazione le pareti esterne si presentano intonacate ma non sono tinteggiate. Per il primo piano (con affaccio su pubblica via) è presente un rivestimento in piastrelle simil pietra. La porta di accesso all'abitazione è in alluminio.

All'interno dell'appartamento le pareti sono intonacate e tinteggiate in pessimo stato. In uno dei due locali del piano terreno (ove era installata una cucina in linea) sono presenti piastrelle in fase di distacco. Il locale cucina è dotato di piastrelle per un'altezza di c.a 1.60 [m]. Al piano superiore le camere sono intonacate e tinteggiate mentre nel bagno sono installati piastrelle alle pareti. Le finestre dell'immobile sono in PVC ed alluminio. Nei locali sono posate piastrelle. Al piano terra sono state asportate le porte interne. Al primo piano le porte interne - ove presenti - si presentano danneggiate in alcuni punti.

Complessivamente l'appartamento ed il relativo corpo di fabbrica accessorio si presentano in pessimo stato.

Il corpo di fabbrica ove è localizzata la cantina si presenta intonacata ma non tinteggiato. All'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate in pessimo stato. Il pavimento è in piastrelle.

Per ogni ulteriore dettaglio rimando alla dettagliata relazione fotografica allegata alla relazione.

4.6 Impianti

Elettrico : sottotraccia non sfilabile di epoca remota. Le prese ed i frutti risultano essere stati rimossi, alcuni strappati ed altri tagliati. L'impianto non era funzionante al momento del sopralluogo.

Idrico : sottotraccia. Al momento del sopralluogo non è stato possibile testare il funzionamento.

Riscaldamento: originariamente l'abitazione era dotata di calderina autonoma con radiatori installati nelle stanze. La calderina, originariamente installata nel locale cucina è stata asportata danneggiando alcune parti dell'impianto esistente.

Per ogni ulteriore dettaglio rimando alla dettagliata relazione fotografica allegata alla relazione.

Nel locale cantina risulta essere presente impianto idrico ed elettrico, realizzato a vista in epoca remota che non è stato possibile testare.

5 CONSISTENZA

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 mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre 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.

Visto quanto sopra ottengo:

ABITAZIONE : superficie commerciale 93.6 [m²] arrotondata a **94** [m²]

MAGAZZINO : superficie commerciale 28.7 [m²] arrotondata a **29** [m²]

6 STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso effettuato il giorno 15.04.2025 l'immobile era disabitato da tempo. Ho effettuato specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti di affitto attivi. La risposta è stata negativa.

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 29.07.2025 risulta:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 15/10/2005

Registro Particolare 2156 Registro Generale 9438

Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO

Repertorio 55293/24135 del 28/09/2005

A favore Banca Nazionale del Lavoro cf.00651990582

Contro XXXXXXX XXXXXXX nato in XXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale
XXXXXXXXXXXX per la quota dell'intero

Capitale € 204.000,00

Totale € 102.000,00

Durata 30 Anni

Relativo ad entrambi i beni oggetti di Stima.

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non risultano.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano.

7.5 Iscrizioni

Non risultano.

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 29.07.2025 risulta:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 25/10/2024

Registro Particolare 6290 Registro Generale 7966

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 7088 del 01/10/2024

A favore Banca Nazionale del Lavoro cf.00651990582

Contro XXXXXXX XXXXXXX nato in XXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXX per la quota dell'intero

Relativo ad entrambi i beni oggetti di Stima.

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Non previsti.

7.8 Oneri per difformità catastali

Necessario prevedere l'aggiornamento della planimetria catastala al fine di meglio indicare lo stato di fatto. Il costo previsto per tale attività è di € 1.500,00 (oneri fiscali compresi).

8 SPESE CONDOMINIALI

Non applicabile.

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Non applicabile.

8.2 Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente

Non applicabile.

8.3 Spese condominiali scadute

Non applicabile.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

Gli immobili sono di piena proprietà dell'odierno esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Angelo MAGNANI del 28.09.2005 per acquisto fatto da XXXXXXXX xxxxxx nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il citato atto d'acquisto viene allegato al presente elaborato.

9.2 Precedenti proprietari

I Sig.^{ri} XXXXXXXX xxxxxx nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX erano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno al ventennio.

10 PRATICHE EDILIZIE

Nel titolo di provenienza dell'immobile, nella sezione relativo alle dichiarazioni urbanistiche è indicato che la costruzione dei fabbricati è stata iniziata anteriormente al 01.09.1967 e che successivamente non sono stati realizzati interventi edilizi per i quali fosse necessario un titolo abilitativo.

Lo scrivente ha proceduto ad un accesso agli atti presso il Comune di Robecco Pavese richiedendo i titoli edilizi originari dell'immobile nonché eventuali titoli richiesti dall'attuale esecutato.

Con prot.2053 del 07.07.2025 l'ufficio tecnico rispondeva " ... *facendo seguito alla Sua richiesta di accesso agli atti inerente a titoli abilitativi in capo al Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX con la presente si comunica di non aver reperito titoli abilitativi...* ".

10.1 Regolarità urbanistica

Non sono stati reperiti titoli edilizi e pertanto non è possibile esprimere un giudizio circa la regolarità urbanistica.

10.2 Regolarità catastale

La raffigurazione degli spazi indicata nella planimetria in atti è lievemente difforme.

In particolare per quanto attiene l'abitazione (map.283) non è raffigurata una finestra nel locale soggiorno/cucina che si affaccia sul map.74. Per quanto attiene il magazzino/cantina (map.617) è raffigurato un piccolo "dente" che invece non è presente.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non applicabile

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, afferenti 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.

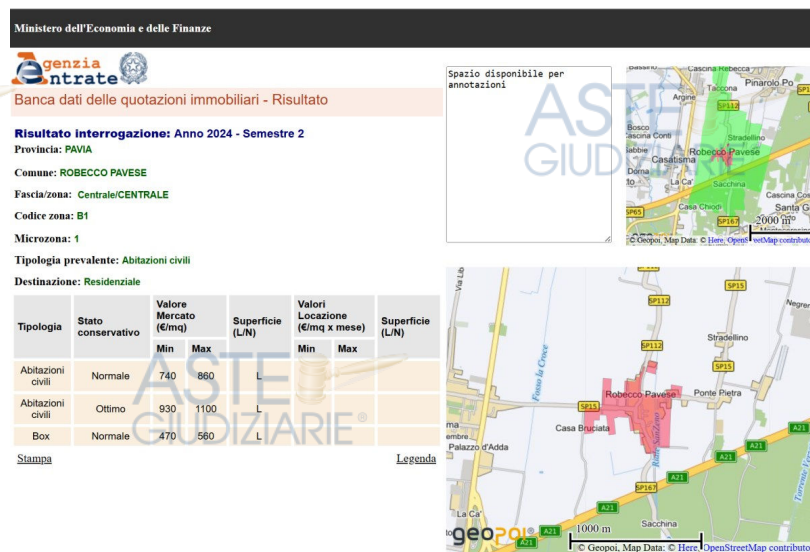
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

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 compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia **Centrale**
Codice zona: B1 Microzona: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale.



La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni Civili" e stato di conservazione "**normale**" un intervallo di prezzo compreso 740 – 860 [€/m²].

Oltre ai valori della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio ho effettuato una disamina del mercato immobiliare della zona rilevando che nelle zone immediatamente limitrofe sono presenti n.2 immobili del tipo abitazione unifamiliare aventi caratteristiche comparabili e vengono offerte ad un prezzo medio di 350 [€/m²].

Tutto ciò premesso, tenuto conto del pessimo stato di conservazione dell'immobile, del fatto che l'OMI non riporta valori per la categoria in esame (abitazioni di tipo economico), ritengo congruo applicare il valore minimo indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per lo stato normale decrementato ulteriormente di una quota del -50% ovvero una quotazione pari a **370 [€/m²]**.

Considerato altresì che non sono presenti quotazioni relativi a magazzini, depositi (cat.C2) ma che risulta applicabile il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0.25 tipicamente utilizzato per i depositi non direttamente collegati all'abitazione. Visto quanto sopra è possibile applicare anche per l'immobile n.2 una quotazione di 555 [€/m²] ridotta ulteriormente del -35% tenuto conto dello stato in cui versa e pertanto una quotazione di pari a **360,75 [€/m²]**.

Per quanto sopra si ottiene :

Immobile n.1 (Abitazione) : mq 94 x 370,00 = € 34.780,00

Immobile n.2 (magazzino) : mq 29 x 360,75 = € 10.461,75

Complessivamente, procedendo alla somma di quanto sopra e applicando la riduzione forfettaria del -15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio ottengo il seguente prospetto:

Immobile n.1 (Abitazione)	: € 34.780,00
Immobile n.2 (Magazzino)	: € 10.461,75

Decurtazione - 15 % indicata dall'ufficio	: - € 6.786,26
Decurtazione Spese Tecniche	: - € 1.500,00

Quota di 100%	: € 36.955,49
----------------------	----------------------

12.4 Divisione in lotti

Sebbene le particella 283 (abitazione) e 617 (magazzino) siano già funzionalmente suddivise, la formazione di due distinti di lotti non comporterebbe un incremento delle possibilità di vendita nonché la realizzazione di un valore di vendita superiore ovvero aggraverebbe ulteriormente gli oneri della procedura.

Visto quanto sopra viene proposto un unico lotto di vendita come di seguito indicato.

LOTTO n.1 : costituito da un'abitazione (map.283) di tipo economico con accesso indipendente posta su due piani fuori terra costituita al piano terra da ingresso due vani e cucina, al primo piano da due vani e servizio con scala interna, un magazzino in corpo staccato dal fabbricato principale (map.617) ad uso ripostiglio, cantina costituito da due vani. È compresa la proprietà del 50% indivisa del map.74 che costituisce cortile di accesso alla proprietà in comune di altra unità immobiliare.

Quanto sopra è identificato al Catasto Fabbricati come Foglio: **7** Particella: **283** (abitazione) e Foglio: **7** Particella: **617** (magazzino) + Catasto Terreni Foglio: **7** Particella: **74** (cortile di accesso in comune).

Valore base d'Asta : € 37.000,00 (trentasettemila euro)

13 ELENCO ALLEGATI

- 001__Perizia in formato privacy
- 002__Documentazione Catastale (estratto di mappa, visure storiche, planimetrie)
- 003__Atto di provenienza
- 004__Documentazione Fotografica
- 005__Ispezioni ipotecarie Ulteriori
- 006__Certificato notarile ex art. 567 cpc
- 007__Atti da Comune (dichiarazione)
- 008__Nota di Trascrizione Pignoramento
- 009__Richiesta Ade Contratti Affitto

14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 27.08.2025

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Andrea CHIAISO
(documento firmato digitalmente)