



TRIBUNALE DI PAVIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



PERIZIA DI STIMA

Nella procedura N. 485 / 2024 R.G. Esecuzioni nei confronti di

~~XXXXXXXXX XXXXXXXX+ XXXXXXXXXXX XXXXXXXX~~



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.....	9
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.	9
4	Descrizione sommaria.....	10
4.1	DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1 IMMOBILE AL GREZZO CON ANNESSO DEPOSITO E AREA ESTERNA.....	12
4.1.1	Tipologia del bene:	12
4.1.2	Altezza interna utile:.....	12
4.1.3	Composizione interna:	12
4.1.4	Caratteristiche strutturali.....	13
4.1.5	Componenti edilizie e costruttive	13
4.1.6	Impianti	14
5	Consistenza	14
6	Stato di possesso.	16
7	Vincoli ed oneri giuridici.....	17
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	17
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.....	18
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 ...	19
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 edilizia urbanistica.	20
10.2 Regolarità catastale.....	21
11 Dotazioni condominiali	21
12 Stima dei beni.....	21
12.1 Criteri di stima	21
12.2 Elaborazione della Stima.....	22
12.3 Stima del valore a base d'asta.	25
12.4 Divisione in lotti	26
13 DEPOSITO	26
14 ELENCO ALLEGATI.	26

- Quota di proprietà dei beni pignorati: 1/1
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato: il bene è stato acquistato dagli esecutati coniugi per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (alla data del 09.06.2025):
 - Iscrizione contro del 02.11.2021 reg. part. n. 1356 / reg. gen. n. 10078 Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (in rinnovazione dell'iscrizione n.2212 del 06/12/2001). A favore: CREDITO ITALIANO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, (richiedente: DOBANK S.P.A., Piazzetta Monte N.1, Verona) e contro: XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Milano il 02/12/1977, XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Bisignano il 13/02/1976 e XXXXX XXXXXXXX nato a Milano il 28/06/1982; per Euro 106.390,12 di cui Euro 53.195,06 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; come da Atto notarile pubblico a rogito Dott. Massimo Cesario, Notaio in Milano, del 03/12/2001 rep. 2293.
 - Trascrizione contro del 14.01.2025 trascritta a Vigevano al reg. part. n. 173 / reg. gen. n. 256 nascente da Pignoramento Immobiliare n. 173 del 14/01/2025. A favore: OLYMPIA SPV SRL, con sede in Conegliano, (Richiedente: VISEB SRL per Avv. Antonio Donvito per Dovalue SPA, Perugia, Via G.B. Pontani N°14) e contro: XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Milano il 02/12/1977, XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Bisignano il 13/02/1976, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Corte D'Appello di Milano, in data 23/12/2024 rep. 27373.
- 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 in ragione dello stato di conservazione dei beni e della necessità di effettuare opere edilizie. È stato inoltre decurtato il costo per le regolarizzazioni edilizie e catastali, salvo eventuali sanzioni che dovessero essere richieste dal Comune di Suardi ad oggi non quantificabili.

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da immobile al grezzo con annesso deposito e area esterna è assegnato un prezzo base d'asta di € 3.000,00 (tremilaeuro).**

- Criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita, anche mediante richiamo al corpo peritale): gli immobili si trovano in stato di cantiere abbandonato e non sono abitabili, pertanto, dovrà essere effettuata una Sanatoria edilizia per poter riprendere i lavori di ristrutturazione.
- Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 6.6.2025. In tale occasione è stato possibile accedere a tutte le parti dell'immobile eccetto al piano primo del locale di deposito in quanto non è presente scala di accesso.

2.1 Operazioni peritali:

In data 13.02.2025 la sottoscritta Ing. Chiara CICCARELLI veniva nominata C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina ed in data 14.02.2025 prestava Giuramento di rito.

Il sopralluogo veniva effettuato in data 06.06.2025. Nel corso delle operazioni peritali la sottoscritta ha provveduto ad acquisire le visure e le planimetrie catastali, ad effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suardi, a reperire l'Atto di provenienza, a richiedere all'Agenzia delle Entrate la sussistenza di contratti di affitto registrati e ad aggiornare le ispezioni ipotecarie.

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 17.1.2025, redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco.

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. si constata che non risultano iscritti ulteriori creditori rispetto al creditore procedente.

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

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 *Olympia SPV S.r.l. (prima Credito Italiano SpA poi Unicredit SpA e oggi Olympia SPV Srl)* e per essa la mandataria doValue S.p.A. per un credito di € 23.540,23 oltre interessi e spese.
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
- È stata compiuta notifica del pignoramento ai proprietari Xxxxxxxx xxxxxx presso la Casa Comunale di Milano (MI) in data 03.12.2024.

- È stato infine accertato che sui beni oggetto di stima non sussistono pignoramenti ulteriori.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di *Suardi (PV)* in *Via Vernazza civ. 9* e risulta attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

BENE N°1: Immobile al grezzo con annesso deposito e area esterna -
(Allegato 1-2-3-4)

Catasto fabbricati, Foglio 7, **mapp. 574**, Cat. F/4, con indirizzo in *Via Vernazza n. 9 Piano T-1*.

In capo a:

XXXXXXXXXXXX nato a Bisignano (CS) il 13.02.1976

C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ in regime di separazione dei beni

XXXXXXXXXXXX nata a Milano (MI) il 02.12.1977

C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ in regime di separazione dei beni

Si precisa che la categoria F/4 è riferita a "unità in corso di definizione" e identifica unità immobiliari non ancora completate dal punto di vista edilizio e catastale che non hanno ancora una consistenza o una destinazione d'uso definitiva.

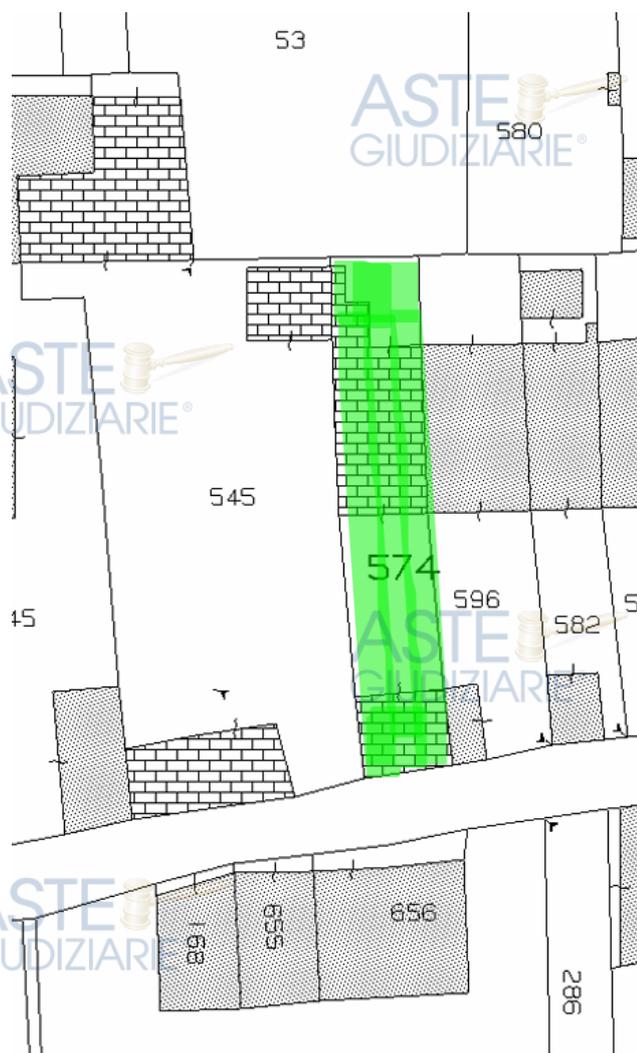
Dati catastali derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987: l'immobile era censito al foglio 7 part. 68 graff. 55 cat. A/6 classe 1 consistenza 1,5 vani, rendita € 0,05;
- Variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario: l'immobile era censito al foglio 7 part. 68 graff. 55 cat. A/6 classe 1 consistenza 1,5 vani, rendita € 23,24;
- Ampliamento del 09/10/2007 : l'immobile viene censito al foglio 7 part. 574 cat. F/4;

Variazione del 23/03/2010 : verifica stato attuale u.i.; stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 12/03/2010;

- Variazione del 04/11/2013 : verifica stato attuale u.i.; stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 31/10/2013.

Di seguito si riporta per maggior chiarezza l'estratto di mappa (Allegato 1) con l'evidenziazione del bene.



Estratto di mappa bene n°1

3.2 Accessi.

L'attuale accesso del **bene n° 1** avviene dal lato sud della proprietà, ovvero dalla Via Vernazza tramite cancello scorrevole.



Accesso da Via Vernazza

3.3 Confini.

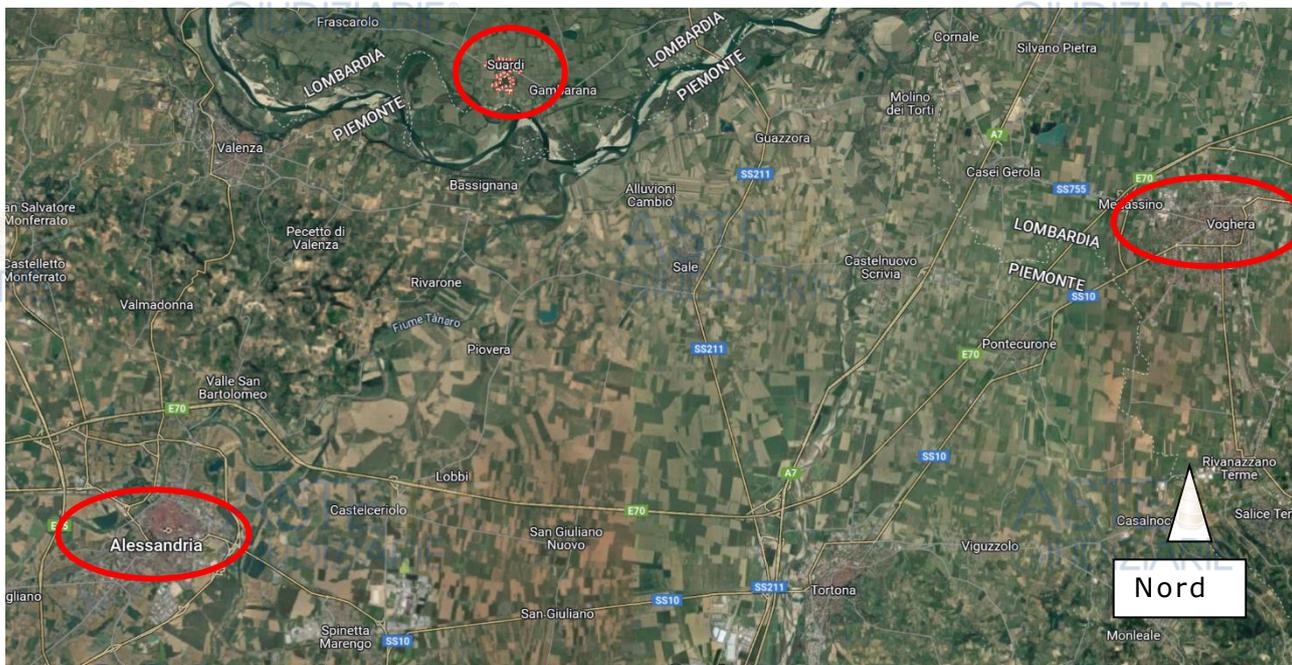
Bene n° 1

Il bene confina in un sol corpo a nord con il mappale 53 del foglio 7, ad est con il mappale 596 del foglio 7, a sud con la Via Vernazza, ad ovest con il mappale 545 del foglio 7.

Non vi sono parti comuni.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di *Suardi (PV)* che si trova in posizione intermedia tra *Alessandria* e *Voghera* ed è un piccolo comune di circa 580 abitanti.



Localizzazione Comune di Suardi (PV)

Il bene n° 1 si trova in *Via Vernazza al civ. 9*.

Trattasi di zona rurale a destinazione prettamente agricola.

Il bene oggetto di stima, ad oggi in categoria catastale F/4, apparteneva in passato alla categoria catastale A/6 che si riferisce ai fabbricati rurali ad uso abitativo.

Trattasi di fabbricati caratterizzati da una struttura essenziale e da finiture modeste, tipiche delle costruzioni destinate in origine ad agricoltori e di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi. Ad oggi l'immobile si trova in stato di cantiere, in quanto oggetto di un ampliamento e ristrutturazione mai completata.



Localizzazione del bene oggetto di stima

Caratteristiche della Zona	Gli immobili si trovano nel <i>Comune di Suardi (PV)</i> , situato circa 30 km a nord-est di Alessandria.
Caratteristiche delle Zone limitrofe	Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite a residenze rurali e attività agricole.
Collegamenti con la rete dei trasporti	Le uscite autostradali più vicine sono: <ul style="list-style-type: none"> • Autostrada A7 (Milano – Genova): l'uscita di Tortona si trova a circa 25 km da Suardi. • Autostrada A21 (Torino – Piacenza): sempre presso Tortona, a circa 25 km da Suardi. • Autostrada A26 (Voltri – Gravellona Toce): l'uscita di Casale Monferrato dista circa 27 km da Suardi. La stazione ferroviaria più vicina a Suardi è quella di Torre Beretti, situata a circa 7,5 km dal comune sulla linea Milano – Pavia – Alessandria.

4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1 IMMOBILE AL GREZZO CON ANNESSO DEPOSITO E AREA ESTERNA

4.1.1 Tipologia del bene:

trattasi di casa d'abitazione al grezzo a due piani fuori terra con annesso deposito e area esterna; il tutto è in fase di ristrutturazione, privo di impianti e finiture, di infissi e si trova in stato di **cantiere abbandonato**.

Il bene si presenta in pessimo stato di conservazione.

4.1.2 Altezza interna utile:

piano terra h 2,83 m al grezzo; piano primo h 2,85 m al grezzo.

4.1.3 Composizione interna:

Il piano terra risulta composto da due locali, uno con affaccio a nord su corte interna e uno con affaccio a sud su cortile; vi è inoltre un locale che a progetto era stato destinato a bagno con antibagno. Al piano terra è presente la scala in

muratura che conduce al piano primo, che risulta suddiviso in tre locali oltre a un locale destinato a servizio igienico. Il tutto è al grezzo, privo di finiture e impianti.

L'immobile non è abitabile.

4.1.4 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali

Tipologia : struttura in muratura

Condizioni : scadente

Solai

Tipologia : latero-cementizi

Condizioni : non accertabili

Copertura

Tipologia : struttura in legno con manto di copertura in coppi

Condizioni : la struttura in legno sembra recente e in discreto stato di conservazione

4.1.5 Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne

Tipologia : muratura in laterizio parzialmente intonacata

Condizioni : fatiscenti

Porte di accesso

Tipologia : gli infissi sono assenti

Condizioni : -

Infissi interni

Tipologia : gli infissi sono assenti

Condizioni : -

Infissi esterni

Tipologia : gli infissi sono assenti

Condizioni : -

Pavimenti

Tipologia : i pavimenti sono assenti

Condizioni : -

Pareti e soffitti

Tipologia : al grezzo

Condizioni : -

4.1.6 Impianti

Elettrico : assente;

Idrico : assente;

Scarico fognario : assente;

Riscaldamento : assente.

Il deposito, anch'esso in stato di abbandono, è caratterizzato da condizioni fatiscenti. Non vi è scala di accesso al locale di sgombero del primo piano il cui solaio di accesso risulta parzialmente crollato e deteriorato e **non garantisce affidabilità strutturale**.

Il cortile risulta in stato di abbandono.

La documentazione fotografica è riportata in *Allegato 9*.

5 CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza è stata misurata a campione la dimensione dei locali tenendo conto delle disposizioni seguenti, laddove applicabili.

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 mezzera 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.

Segue computo della consistenza.

	mq		Coeff.	
piano terra	60		1	60
piano primo	60		1	60
detrazione scala	-5		1	-5
deposito p.t	31		0,25	7,75
deposito p.1	17		0,25	4,25
cortile 1	65		0,1	6,5
corte 2	24		0,1	2,4
androne	13		0,1	1,3
Totale superficie commerciale				137,2 mq
arrotondato a				137 mq

6 STATO DI POSSESSO.

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

A seguito di richiesta inviata via PEC alla Direzione Provinciale di Pavia dell'Agenzia delle Entrate veniva comunicata l'assenza di contratti di affitto riferiti all'immobile in oggetto (Allegato 7).

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 10.06.2025, aggiornate a tutto il 09.06.2025 (Allegato 8) le seguenti iscrizioni:

- **Iscrizione contro del 02.11.2021 reg. part. n. 1356 / reg. gen. n. 10078**
Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (in rinnovazione dell'iscrizione n.2212 del 06/12/2001).
A favore: CREDITO ITALIANO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, (richiedente: DOBANK S.P.A., Piazzetta Monte N.1, Verona) e contro: XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Milano il 02/12/1977, XXXXXXXX XXXXXX nato a Bisignano il 13/02/1976 e XXXXX XXXXXX nato a Milano il 28/06/1982; per Euro 106.390,12 di cui Euro 53.195,06 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; come da Atto notarile pubblico a rogito Dott. Massimo Cesario, Notaio in Milano, del 03/12/2001 rep. 2293.

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Risultano dal Certificato Notarile in Atti e dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 10.06.2025, aggiornate a tutto il 09.06.2025 (Allegato 8) le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione contro del 14.01.2025 trascritta a Vigevano al reg. part. n. 173 / reg. gen. n. 256** nascente da Pignoramento Immobiliare n. 173 del 14/01/2025. A favore: OLYMPIA SPV SRL, con sede in Conegliano, (Richiedente: VISEB SRL per Avv. Antonio Donvito per Dovalue SPA, Perugia, Via G.B. Pontani N°14) e contro: Xxxxxxxx xxxxxxnata a Milano il 02/12/1977, Xxxxxxxx xxxxxx nato a Bisignano il 13/02/1976, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Corte D'Appello di Milano, in data 23/12/2024 rep. 27373.

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Gli oneri per le difformità urbanistico-edilizie sono dettagliatamente descritti al paragrafo 10.1 e ammontano a € 5.000,00 per la sanatoria edilizia. Sono escluse da tale importo sanzioni eventualmente applicabili dal Comune di Suardi.

7.8 Oneri per difformità catastali

L'aggiornamento della planimetria catastale per le motivazioni indicate al punto 10.2 comporta un onere di € 2.000,00 comprensivo delle attività di rilievo.

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:

Xxxxxxxx xxxxxx nato a Bisignano (CS) il 13.02.1976

C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni

Xxxxxxxx xxxxxx nata a Milano (MI) il 02.12.1977

C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni

9.2 Precedenti proprietari

Nel ventennio in esame, si rilevano le seguenti provenienze:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Romanelli Luca Saverio Felice, Notaio in Cologno Monzese, in data 10/05/2011 rep. 1978/1816, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 18/05/2011 al n. 3216 di formalità, con il quale Xxxxxxxx xxxxxx nata a Milano il 02/12/1977 e Xxxxxxxx xxxxxx nato a Bisignano il 13/02/1976 hanno acquistato 1/20 della piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni da Xxxxx xxxxxx nato a Milano il 28/06/1982, che ha venduto 2/20 della piena proprietà;

- Originariamente di proprietà di: Xxxxxxxx xxxxxx nata a Milano e Xxxxxxxx xxxxxx nato a Bisignano il 13/02/1976, per 9/20 della piena proprietà ciascuno, Xxxxx xxxxxx nato a Milano il 28/06/1982, per 2/20 della piena proprietà, in virtù

di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Massimo Cesario, Notaio in Milano, del 03/12/2001 rep. 2292, trascritto presso l'Agenda del Territorio-Servizio di Pubblicità Im mobiliare di Vigevano il 06/12/2001 al n. 7294 di formalità.

L'atto di provenienza è riportato in Allegato 5.

10 PRATICHE EDILIZIE

Come risulta dall'Atto notarile di provenienza (Allegato 5) la costruzione del bene è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Suardi prot. n. 484 del 2025, è stato possibile reperire la Pratica Edilizia n. 2/2003 prot. 1954 del 24.12.2003 e il relativo Permesso di Costruire n. 2/2003 (Allegato 6).

Con il suddetto Permesso di Costruire era stato autorizzato l'ampliamento del fabbricato e la sua trasformazione come da tavole di progetto che prevedevano:

- al piano terra la realizzazione di soggiorno, cucina e bagno,
- al piano primo la realizzazione di tre camere e di un bagno.

Le opere sono state iniziate senza che sia stata reperita la comunicazione di inizio lavori e inoltre le stesse risultano interrotte; pertanto, **sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia per la prosecuzione della attività, in quanto il Permesso di Costruire del 2003 risulta ormai scaduto.**

10.1 Regolarità edilizia urbanistica.

Con riferimento al Piano di Governo del Territorio del Comune di Suardi, i beni oggetto di stima risultano ricompresi in "zona B2 residenziale di completamento a bassa densità" disciplinata dall'art. 84 della Norme Tecniche di Attuazione.

Con riferimento al PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) i beni oggetto di stima risultano ricompresi nel "nucleo urbano di antica formazione".

Non avendo reperito l'inizio lavori ed essendo scaduto il Permesso di Costruire, si ribadisce che sarà necessaria una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare lo stato attuale degli immobili per la quale si stima un onorario forfettario di € 5.000,00 escluse sanzioni eventualmente applicabili dal Comune di Suardi.

10.2 Regolarità catastale.

In merito alla **regolarità catastale** si fa presente che la planimetria catastale non riporta l'attuale conformazione del bene in fase di costruzione, accatastato in categoria F/4 "unità in corso di definizione".

La planimetria catastale dovrà quindi essere aggiornata al termine delle opere di ristrutturazione.

Si prospetta quindi un onorario di € 2.000,00 al termine dei lavori per l'attività di aggiornamento della planimetria catastale.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non applicabile in quanto non sussiste alcuna entità condominiale.

12 STIMA DEI BENI

12.1 Criteri di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, considerato che i beni in esame appartengono ad una tipologia di immobile al grezzo e in fase di ristrutturazione per la quale non vi è un congruo numero di transazioni e che non sono stati reperiti comparabili con cui operare un confronto, considerato che all'attualità l'immobile non può produrre reddito, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima di "**Valutazione per Costi di Ricostruzione Deprezzati**" (**DRC, Depreciated Replacement Cost**).

Il Metodo del Costo (Cost Approach) si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente.

La formula impiegata è la seguente: $V_i = Cr - D + V_t$ dove V_i è il valore dell'immobile oggetto di stima, Cr sono i costi di ricostruzione, D è il deprezzamento e V_t è il valore del terreno.

12.2 Elaborazione della Stima

Calcolo costo di costruzione al nuovo

In primo luogo, occorre quindi determinare i costi dati dalla somma di:

- Hard Cost: costi di costruzione desumibili dai prezzi DEI per tipologie edilizie
- Soft Cost: progettazione, direzione lavori, sicurezza, oneri comunali, agenzia, utile imprenditore, oneri finanziari, quantificabili come percentuale degli Hard Cost

Dal Prezzario DEI per tipologie edilizie ed. 2024 si ricava un costo di costruzione al mq per struttura, muratura, tavolati, impermeabilizzazioni e copertura di 410 €/mq che rappresenta l'Hard Cost. Il Soft Cost può quindi nel caso in esame essere parametrato al 20% dell'Hard Cost. Il costo complessivo per la riproduzione del bene a nuovo è quindi pari a 492 €/mq.

Calcolo deprezzamento

A tale costo va applicato il deprezzamento per deterioramento fisico (dovuto al passare del tempo), per obsolescenza funzionale (dovuta al cambiamento della tecnologia) e per obsolescenza esterna o economica (dovuta al cambiamento indotto da fattori esterni o economici).

Al fine di determinare la diminuzione del valore dovuta al fattore vetustà, unico fattore che verrà preso in considerazione nel caso in esame non essendo presenti impianti tecnologici, ci si avvarrà:

- per le componenti strutturali stimati quale quota parte dell'80% con vetustà di 65 anni e vita utile di 80, della formula del deprezzamento elaborata dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) dove il coefficiente di deprezzamento d_t vale

$$d_t = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{14.000,00} - 0,0286$$

in cui t =vetustà e n = vita utile

- per le componenti edilizie stimate quale quota parte dell'20% con vetustà di 65 anni e vita utile di 40, della formula del deprezzamento lineare dove il coefficiente di deprezzamento dt vale t/n in cui t =vetustà e n = vita utile; posto che nel caso in esame la vetustà ha superato la vita utile il deprezzamento è stato massimizzato e posto uguale al costo delle componenti edilizie.

Calcolo del valore del terreno

Per determinare il valore del terreno si assume che il rapporto complementare del terreno definito come $Ct=Vt/Vi$ sia pari 0,25 valore tipico per zone residenziali periferiche.

La formula diventa quindi $Vi=Cr-D+Ct*Vi$ da cui $Vi=(Cr-D)/(1-Ct)$

Il procedimento di calcolo indicato in tabella fornisce:

$$Cr = 82.656,00 \text{ €}$$

$$D = 74.692,46 \text{ €}$$

da cui si ricava il valore Vi dell'immobile pari ad 10.618,05 € arrotondabile a 10.618,00 €.

Costo di Costruzione a Nuovo - Deprezzamenti

Volume esistente	504,0	mc
------------------	-------	----

Altezza media	3,0	m
---------------	-----	---

Superficie di solaio	168,0	mq
----------------------	-------	----

Hard Cost	410,00 €	€/mq
-----------	----------	------

Soft Cost	20%	
-----------	-----	--

HD + SC unitario	492,00 €	€/mq
------------------	----------	------

HD + SC complessivo a nuovo (C _R)	82.656,00 €	
---	-------------	--

Parti del Fabbricato	Incidenza	Importi	Vita		Metodo	Deprezzamento	CRD	Note
			Vetustà	Utile				
Strutture	80%	66.124,80 €	65	80	UEC	58.161,26 €	7.963,54 €	Edificio Costruito ante 1967
Edilizia	20%	16.531,20 €	65	40	Lineare	16.531,20 €	- €	
Impianti	0%	- €	0	20	Somma Anni	- €	- €	
	100%	82.656,00 €				74.692,46 €	7.963,54 €	

CT 0,25

Valore Immobile (V_I) 10.618,05 €

$$c_T = 1 - \frac{C_{RD}}{V_I} = 1 - \frac{C_R - D}{V_I}$$

La Banca Dati dell'Agencia 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: SUARDI

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

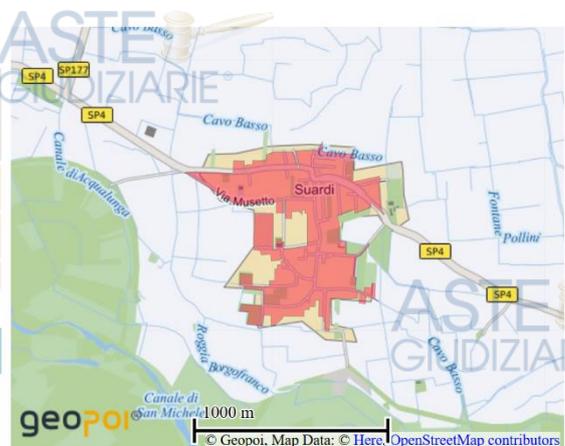
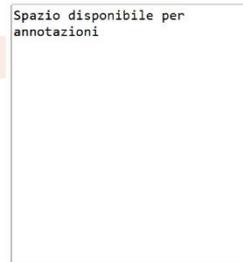
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	720	770	L			
Abitazioni civili	Ottimo	820	910	L			
Box	Normale	360	510	L			

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Considerato che per il caso in esame è stato determinato un valore unitario di circa 58 €/mq si osserva che tale valore è in linea con i valori OMI in quanto determina un conseguente costo di circa 662 €/mq per portare gli immobili dalle condizioni attuali ad uno stato abitabile normale di abitazione "civile".

12.3 Stima del valore a base d'asta.

Sulla base della consistenza in precedenza indicata:

il valore del bene risulta pari a € 10.618,00

Decurtando i costi 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 € 10.618,00

decurtazione regolarizzazioni edilizie/castali - € 7.000,00

parziale

€ 3.618,00

decurtazione 15%

- € 542,70

Totale lotto

€ 3.075,30

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da immobile al grezzo con annesso deposito e area esterna è assegnato un prezzo base d'asta di € 3.000,00 (tremilaeuro).**

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 10/06/2025

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Chiara CICCARELLI

14 ELENCO ALLEGATI.

1. Estratto di mappa
2. Elaborato planimetrico
3. Visura catastale
4. Planimetria catastale
5. Atto di provenienza
6. Accesso Atti Comune di Suardi
7. Dichiarazione Agenzia delle Entrate
8. Ispezioni ipotecarie
9. Documentazione fotografica
10. Perizia in formato privacy