



TRIBUNALE DI PAVIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



PERIZIA DI STIMA

Nella procedura N. 501 / 2024 R.G. Esecuzioni nei confronti di



XXXXXX XXXXX



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
3.1 Servitù.....	9
4 Descrizione sommaria.....	9
4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1	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	12
4.1.5 Componenti edilizie e costruttive.....	12
4.1.6 Impianti	13
4.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°2	13
4.2.1 Tipologia del bene:	13
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 urbanistica.....	20
10.2	Regolarità catastale.....	20
11	Dotazioni condominiali	21
12	Stima dei beni.....	21
12.1	Criteri di stima	21
12.2	Fonti di informazione	21
12.3	Stima del valore a base d'asta.	22
12.4	Divisione in lotti	23
13	ELENCO ALLEGATI.....	23
14	DEPOSITO	24

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: 1/1
- Regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto del bene pignorato: l'esecutata ha acquistato il bene con il marito in regime di comunione legale ma successivamente ha acquisito la quota del marito per sentenza traslativa del Tribunale di Pavia.
- Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti a **Xxxxxx xxxxxx** nata a Milano il 24-10-1955, per la quota di ½ di piena proprietà bene personale, da **Xxxxxx xxxxxx** nato a Catania il 01-02-1957, titolare della quota di ½ di piena proprietà bene personale, per **sentenza traslativa del Tribunale di Pavia** del 22-06-1998, rep. 1215/1998 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 13-10-1998 al n. 79759 del registro generale e al n. 57416 del registro particolare. In forza di detta sentenza la signora Xxxxxx xxxxxx diventava piena ed esclusiva proprietaria dei beni in oggetto.
- Detti immobili erano pervenuti a **Xxxxxx xxxxxx** nata a Milano il 24-10-1955, per la quota di ½ di piena proprietà e a **Xxxxxx xxxxxx** nato a Catania il 01-02-1957, per la quota di ½ di piena proprietà per atto di compravendita del Notaio Mario Lulli del 01-12-1986 rep. 3648 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 18-12-1986 al n. 84090 del registro generale e al n. 60578 del registro particolare (Allegato 7).
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (alla data del 25.07.2025):
 - **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** iscritta il 11-03-2013 al n. 23321 del registro generale e al n. 3749 del registro particolare, di Euro 146.000,00, Notaio Lavezza Francesca del 06-03-2013, rep. 565/497, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma cf. 09339391006 a fronte di un capitale di Euro 73.000,00, durata 15 anni, a carico di Xxxxxx xxxxxx nata a Milano il 24-10-1955, titolare della piena proprietà in separazione di beni. Gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di stima.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 25-02-2025 al n. 23687 del registro generale e al n. 4689 del registro particolare, Atto giudiziario del Giudice di Pace di Pavia n. rep. 287 del 11.05.2023, a favore del Condominio F.Ili Cervi sede Siziano cf. 96006040180 a fronte di un capitale di Euro 5.773,92, totale € 13.000,00, a carico di Xxxxxx xxxxxx nata a Milano il 24-10-1955, titolare della piena proprietà. Gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di stima. **La presente ipoteca è successiva al pignoramento.**

- **Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili** trascritto il 24-01-2025 al n. 8413 del registro generale e al n. 5762 del registro particolare, Tribunale di Pavia – Unep di Pavia del 21-12-2024, rep. 9193, a favore Vela OBG Srl sede Conegliano cf. 045104090267, a carico di Xxxxxx xxxxxx nata a Milano il 24-10-1955, titolare della piena proprietà.
Gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di stima.

- Stato di possesso del bene: il bene oggetto di stima è in uso alla sig.ra Xxxxxx xxxxxx, odierna eseguita.

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

LOTTO UNICO composto da: abitazione in villino con annessa cantina, giardino e box : € 189.550,00 arrotondato ad € 189.000,00 (centottantanovemilaeuro).

L'importo è già comprensivo dell'abbattimento del 15% indicato dall'ufficio.

- Criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita, anche mediante richiamo al corpo peritale): vi sono arretrati di spese condominiali per **€ 9.150,94**

- Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 04.07.2025. In tale occasione è stato possibile accedere tutte le parti degli immobili pignorati.

2.1 Operazioni peritali:

In data 13.2.2025 la sottoscritta Ing. Chiara CICCARELLI veniva nominata C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto ed in data 14.2.2025 depositava il Giuramento di rito. Previa richiesta di proroga per difficoltà di accesso, l'udienza veniva fissata al 16.09.2025 con termine per il deposito dell'elaborato al 16.08.2025.

Il sopralluogo veniva effettuato in data 04.07.2025. 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 Siziano, a richiedere all'Agenzia delle Entrate la sussistenza di contratti di affitto registrati e ad acquisire i dati di natura condominiale dall'Amministratore.

2.2 Controlli preliminari:

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Notarile aggiornato a tutto il 24.01.2025 redatto dal Notaio Dott. Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia (BO), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che non risulta avvisato il creditore iscritto *Condominio F.Ili Cervi* in quanto l'iscrizione della relativa ipoteca giudiziale risale al 25.2.2025, data successiva alla trascrizione del pignoramento (24.1.2025).

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

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 l'immobile.

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di *Vela OBG S.r.l.* e per essa quale mandataria *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.* che a sua volta agisce

per il tramite della procuratrice *Iqera Italia S.p.A.* per un credito di
€ 43.315,25 oltre interessi e spese.

- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
- È stata compiuta notifica del pignoramento alla proprietaria Xxxxx xxxxx presso la Casa Comunale di Siziano in data 10.12.2024.
- E' stato infine accertato che sul bene oggetto di stima non sussistono pignoramenti ulteriori.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di **Siziano (PV)** in **Via Fratelli Cervi civ. 13** e risultano attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

BENE N° 1 Abitazione in villino con annessa cantina e giardino esclusivo

- (All. 2-3-4)

Catasto fabbricati, *Sezione Urbana A, Foglio 2, mapp. 1500, sub. 1, Cat. A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 759,19 con indirizzo in Via Fratelli Cervi, piano S1-T-1.*

in capo a:

- Xxxxx xxxxx nata a Milano (MI) il 24.10.1955 C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1

L'unità immobiliare risulta così distinta per modifica identificativo del 03-09-2007 pratica n. PV0350612 in atti dal 03-09-2007 (n. 30641.1/2007) e in precedenza Sezione Urbana A, foglio 2 particella 522 sub. 1 tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

BENE N° 2 Box - (All. 2-5-6)

Catasto fabbricati, *Sezione Urbana A, Foglio 2, mapp. 1500, sub. 2, Cat. C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita € 96,06 con indirizzo in Via Fratelli Cervi, piano S1.*

in capo a:

- Xxxxxx xxxxx nata a Milano (MI) il 24.10.1955 C.F. XXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1

L'unità immobiliare risulta così distinta per modifica identificativo del 03-09-2007 pratica n. PV0350612 in atti dal 03-09-2007 (n. 30642.1/2007) e in precedenza Sezione Urbana A, foglio 2 particella 522 sub. 2 tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

3.2 Accessi.

L'accesso al bene n° 1 avviene tramite cancelletto privato contraddistinto dal civico 13 di Via Fratelli Cervi.

L'accesso al bene n° 2 (box) avviene da rampa condominiale prospiciente sulla pubblica via. Il box è accessibile anche dal piano interrato dell'abitazione.

3.3 Confini.

I confini del bene in un sol corpo risultano da nord e in senso orario i seguenti: part. 1501 del fg. 2, Via Fratelli Cervi, part. 1499 del foglio 2, parti comuni alla part. 85 del fg. 2.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

In merito ai millesimi si fa presente che sull'atto notarile di provenienza è indicato un valore di 28,635 millesimi. Tuttavia, come indicato nei rendiconti dell'Amministratore riportati in Allegato 11, i millesimi effettivi di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima risultano 29,4118.

3.1 Servitù.

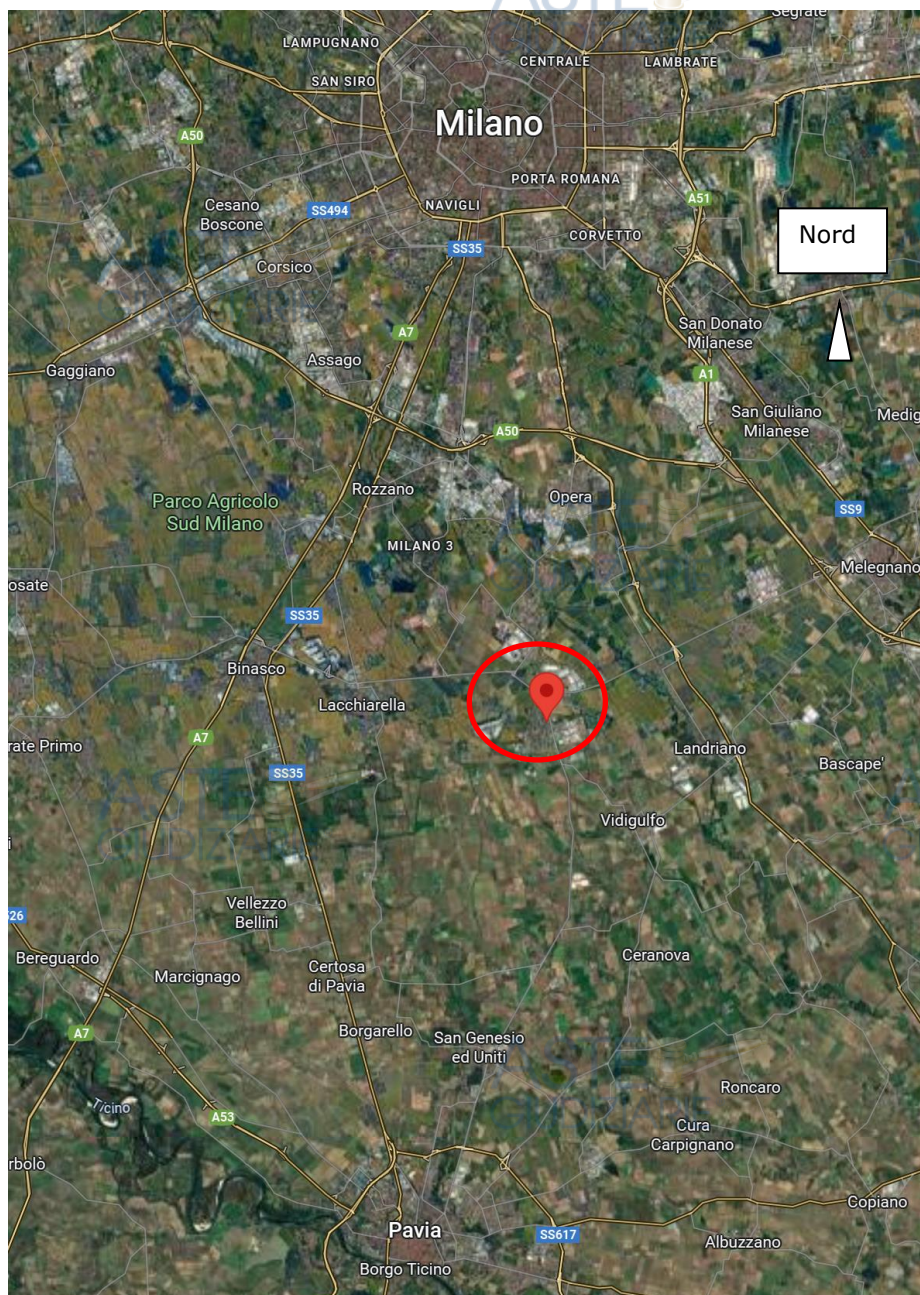
Da Atto notarile di provenienza (Allegato 7) si dà atto che:

- sussiste servitù di passaggio attraverso le proprietà dei singoli condomini per la ripartizione e manutenzione dei servizi comuni;
- deve tassativamente essere mantenuta la caratteristica della unifamiliarità di ciascuna proprietà del complesso, la quale è gravata di servitù perpetua all'attuale suo sviluppo in piano, in altezza ed in cubatura e di non aedificandi nei giardini;
- le villette indicate coi n° 8 e 9 sono gravate di servitù per l'attraversamento del collettore fognario generale eseguito dalla cooperativa.

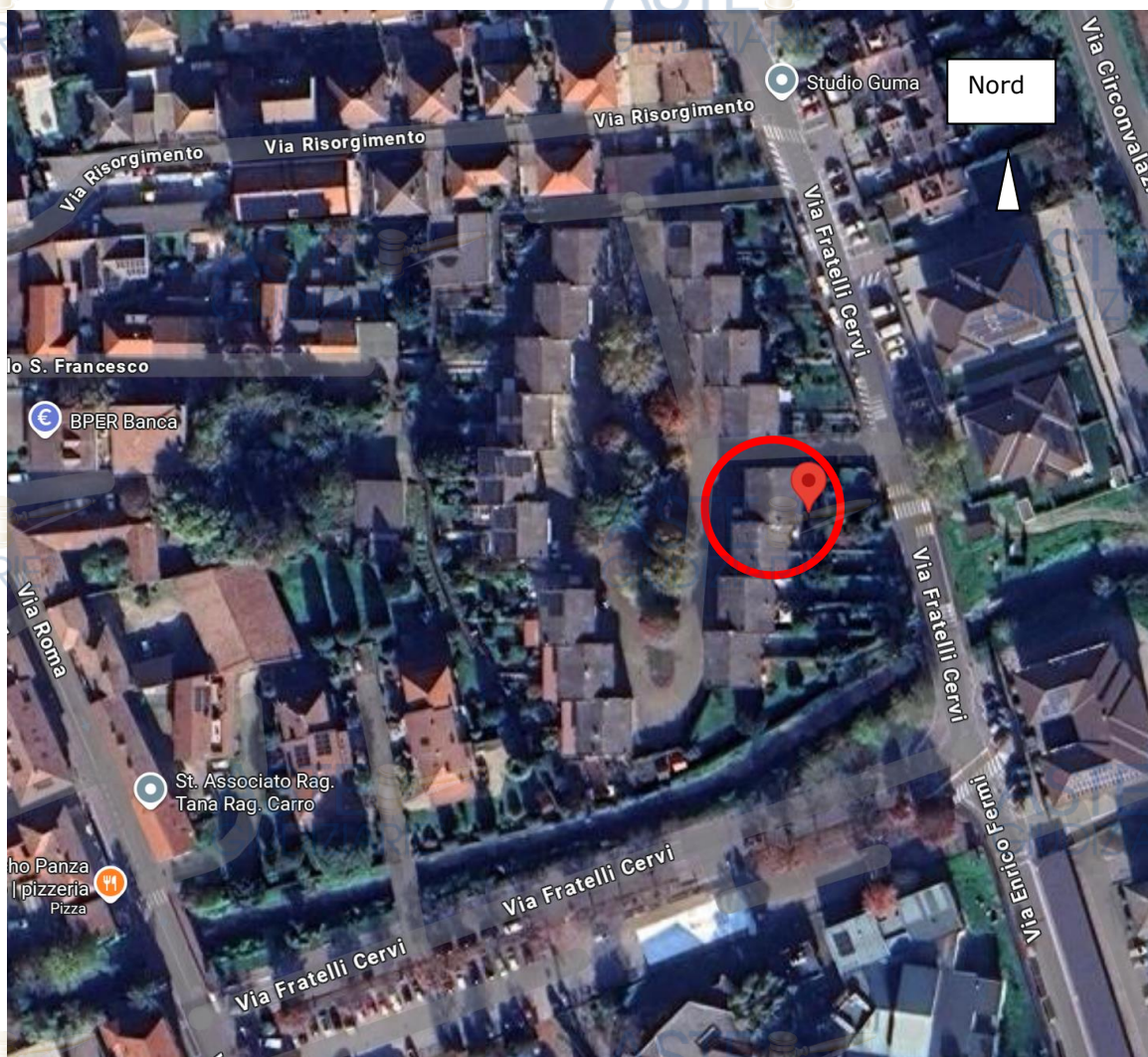
4 DESCRIZIONE SOMMARIA.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di *Siziano (PV)* in *Via Fratelli Cervi civ. 13*.

L'immobile di cui fa parte l'appartamento è un edificio residenziale a schiera, che si sviluppa in due livelli fuori terra e un piano seminterrato.



Localizzazione Comune di Siziano (PV)



Localizzazione dei beni oggetto di stima

Caratteristiche della Zona	L'immobile si trova nella zona centrale del <i>Comune di Siziano (PV)</i> , situato circa 16 km a nord di Pavia.
Caratteristiche delle Zone limitrofe	Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite a zona residenziale e ad attività agricole e produttive.
Collegamenti pubblici	AUTOSTRADA: A circa 10 km è presente l'ingresso per l'autostrada A7. FERROVIA: A Siziano non è presente stazione ferroviaria ma è possibile utilizzare la fermata di Villamaggiore, che si trova nel comune di Lacchiarella, a circa 1,3 km dal centro di Siziano.

4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1

4.1.1 Tipologia del bene:

villetta a schiera su due piani oltre cantina e box al piano interrato

4.1.2 Altezza interna utile:

appartamento h 2,78 m

cantina h 2,20 m

4.1.3 Composizione interna:

piano terra: ingresso con soggiorno, cucina, bagno

piano primo: tre camere di cui una con balcone e un bagno

piano seminterrato: cantina

4.1.4 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali

Tipologia : struttura portante in cemento armato

Condizioni : normali

Solai

Tipologia : latero cementizi

Condizioni : normali

Copertura

Tipologia : a falde con manto di copertura in tegole

Condizioni : non accertabili

4.1.5 Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne

Tipologia : tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata;

Condizioni : normali; sono presenti alcune zone di scrostamento dello strato pittorico;

Porte di accesso

Tipologia : portoncino con pannello di rivestimento in legno

Condizioni : normali

Infissi interni

Tipologia : in legno tamburato

Condizioni : normali

Infissi esterni

Tipologia : in alluminio con vetrocamera e dotati di zanzariere;

Condizioni : normali

Pavimenti

Tipologia : in piastrelle; il bagno presenta rivestimento in piastrelle

Condizioni : normali

Pareti e soffitti

Tipologia : intonacate e tinteggiate

Condizioni : normali; si segnala una lesione nel bagno al piano primo e un locale scrostamento di pittura nella camera matrimoniale.

4.1.6 Impianti

Elettrico : sottotraccia; non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte;

Idrico : presente; non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte;

Riscaldamento : di tipo autonomo con elementi radianti; generatore unico anche per la produzione di acqua calda sanitaria;

E' presente pompa di calore per il raffrescamento estivo.

Globalmente il bene si presenta in normale stato di conservazione.

La cantina al piano interrato annessa all'appartamento è dotata di pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate in parte rivestite in perlinato. E' dotata di impianto elettrico di illuminazione.

4.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°24.2.1 Tipologia del bene:

trattasi di box di altezza 2,20 m con porta basculante posto al piano seminterrato raggiungibile da rampa condominiale; il box presenta pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate.

La documentazione fotografica di entrambi i beni è riportata in *Allegato 14*.

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 simili, 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.

BENE N°1

Rif.	Destinazione	Sup. reale [mq]	coeff.	Sup. commerciale [mq]
1	Piano terra	55,8	1,00	55,8
2	Piano primo	57	1,00	57
3	Detrazione scala	-4,4	1,00	-4,4
4	Balcone	3,2	0,3	1
5	Cantina	19	0,5	9,5
6	Giardino	108	0,1	10,8
			Totale	129,7
			arrotondato a [mq]:	130

BENE N°2

La superficie del box è di 35 mq.

6 STATO DI POSSESSO.

Al momento del Sopralluogo effettuato, l'appartamento e il box risultavano in uso all'esecutata Sig.ra Xxxxx xxxxx.

A seguito di richiesta inviata via PEC alla Direzione Regionale della Lombardia, l'Agenzia delle Entrate comunicava l'esistenza di contratti di affitto registrati riferiti all'immobile in oggetto che coinvolgono in qualità di dante causa il soggetto esecutato (Allegato 10).

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Risultano dal Certificato Notarile in Atti e dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente aggiornate al 25.07.2025 (*Allegato 13*) le seguenti trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** iscritta il 11-03-2013 al n. 23321 del registro generale e al n. 3749 del registro particolare, di Euro 146.000,00, Notaio Lavezza Francesca del 06-03-2013, rep. 565/497, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma cf. 09339391006 a fronte di un capitale di Euro 73.000,00, durata 15 anni, a carico di Xxxxx xxxxx nata a Milano il 24-10-1955, titolare della piena proprietà in separazione di beni. Gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di stima.
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 25-02-2025 al n. 23687 del registro generale e al n. 4689 del registro particolare, Atto giudiziario del Giudice di Pace di Pavia n. rep. 287 del 11.05.2023, a favore del Condominio F.lli Cervi sede Siziano cf. 96006040180 a fronte di un capitale di Euro 5.773,92, totale € 13.000,00, a carico di Xxxxx xxxxx nata a Milano il 24-10-1955, titolare della piena proprietà. Gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di stima. **La presente ipoteca è successiva al pignoramento.**

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

Non risultano.

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- **Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili** trascritto il 24-01-2025 al n. 8413 del registro generale e al n. 5762 del registro particolare, Tribunale di Pavia – Unep di Pavia del 21-12-2024, rep. 9193, a favore Vela OBG Srl sede Conegliano cf. 045104090267, a carico di Xxxxxx xxxxxx nata a Milano il 24-10-1955, titolare della piena proprietà. Gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di stima.

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Per la sanatoria di alcune opere interne descritte al punto 10.1 si stima un onorario omnicomprensivo di € 3.000,00.

7.8 Oneri per difformità catastali

Per l'aggiornamento della planimetria catastale a seguito di alcune opere interne al piano cantina descritte al punto 10.2 si stima un onorario omnicomprensivo di € 1.000,00.

8 SPESE CONDOMINIALI

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Come desumibile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore dello stabile (*Allegato 11*), l'importo annuo delle spese ordinarie ammonta a circa € 1.380,00.

Il Regolamento di Condominio del 10.5.1984 è riportato in Allegato 12.

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

Sulla base di quanto riferito dell'Amministratore non risultano deliberate al 15.7.2025 spese straordinarie.

8.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Sulla base di quanto riferito dell'Amministratore le spese arretrate ammontano ad € 9.150,94 (*Allegato 11*).

8.4 Eventuali cause in corso

Non risultano cause in corso che coinvolgono il Condominio.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

Il bene oggetto di stima risulta attualmente di proprietà di:

- Xxxxx xxxxx nata a Milano (MI) il 24.10.1955 C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1

9.2 Precedenti proprietari

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti a **Xxxxx xxxxx** nata a Milano il 24-10-1955, per la quota di ½ di piena proprietà bene personale, da **Xxxxx xxxxx** nato a Catania il 01-02-1957, titolare della quota di ½ di piena proprietà bene personale, per **sentenza traslativa del Tribunale di Pavia** del 22-06-1998, rep. 1215/1998 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 13-10-1998 al n. 79759 del registro generale e al n. 57416 del registro particolare. In forza di detta sentenza la signora **Xxxxx xxxxx** diventava piena ed esclusiva proprietaria dei beni in oggetto.

Detti immobili erano pervenuti a **Xxxxx xxxxx** nata a Milano il 24-10-1955, per la quota di ½ di piena proprietà e a **Xxxxx xxxxx** nato a Catania il 01-02-1957, per la quota di ½ di piena proprietà per atto di compravendita del Notaio Mario Lulli del 01-12-1986 rep. 3648 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 18-12-1986 al n. 84090 del registro generale e al n. 60578 del registro particolare (*Allegato 7*).

Il complesso residenziale di cui fa parte la villetta in questione risulta costruito in forza di: Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Siziano il 29.05.1980, Prat. Edil. N. 1153/1980, 1154/1980, 1155/1980, 1156/1980, 1157/1980 e successive varianti in data 2.9.1982 Prat. Edil. 1340/1982 e 6 ottobre 1982 Prat. Edil. 1347/1982.

A seguito di richiesta di accesso agli Atti effettuata presso il Comune di Siziano, la sottoscritta ha potuto prendere visione delle seguenti pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima:

Concessione Edilizia N. prot. 1663 del 29.05.1980 rilasciata dal Sindaco del Comune di Siziano, relativa a Pratica Edilizia N. 1154/1980 per la costruzione di complesso residenziale a schiera (Allegato 8).

L'Abitabilità del bene risulta rilasciata dal Sindaco del Comune di Siziano a seguito di verbale dell'ufficio sanitario del 25.6.1982 e di verbale dell'ufficio tecnico del 4.8.1982 (Allegato 9).

10.1 Regolarità urbanistica.

Dalla disamina delle tavole di progetto relative all'ultimo stato autorizzato e riportate in Allegato 8 si rileva la conformità dello stato approvato dell'appartamento, della cantina e del box rispetto a quanto visionato in sede di sopralluogo del 4.7.2025 ad eccezione della tramezzatura interna tra le due camere a est del primo piano e della tramezzatura di divisione interna del locale cantina.

Per quanto rilevato, sarà necessario presentare una pratica in sanatoria per opere interne per i cui onorari si stima un importo onnicomprensivo di € 3.000,00.

10.2 Regolarità catastale.

In merito alla regolarità catastale si fa presente che la planimetria catastale dell'appartamento, della cantina e del box è conforme allo stato dei luoghi visionato dalla sottoscritta in data 4.7.2025 ad eccezione della tramezzatura di divisione interna del locale cantina.

Per aggiornare la planimetria catastale si stima un importo omnicomprensivo di € 1.000,00.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene oggetto di stima fa parte del "Condominio F.lli Cervi" il cui Regolamento Condominiale è riportato in Allegato 12.

Tra i beni comuni si segnala il verde interno, al quale il Condominio provvede per l'impianto e la manutenzione.

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.

La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "ville e villini" in normale stato di conservazione.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: SIZIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

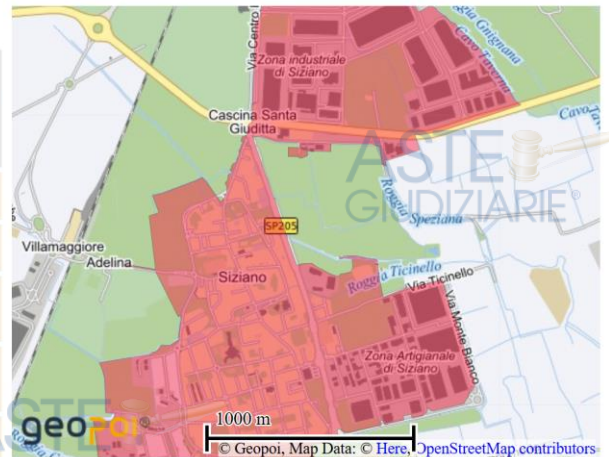
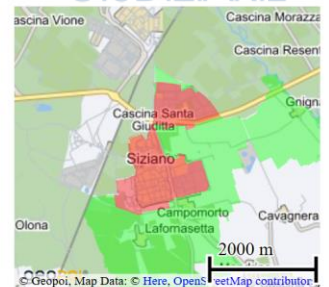
Microzona: 1

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	1250	1500	L	4,9	5,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2000	L	5,8	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1600	1800	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1300	L			
Box	Normale	1100	1300	L	2,8	4,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1850	2100	L	6,4	7,1	L
Ville e Villini	Normale	1450	1650	L	5,2	6,1	L

Spazio disponibile per annotazioni



Considerata la categoria dell'immobile in esame (A/7 abitazioni in villini), e lo stato di manutenzione normale si ritiene congruo applicare quale valore unitario il valore minimo indicato dall'OMI per la tipologia normale pari ad €/mq 1.450,00.

Sulla base della consistenza in precedenza indicata il valore del bene n° 1 risulta pari a €/mq 1.450 * 130 mq = € 188.500,00

Per il box si ritiene congruo applicare quale valore unitario il valore minimo indicato dall'OMI per la tipologia box pari ad €/mq 1.100,00.

Sulla base della consistenza in precedenza indicata il valore del bene n° 2 risulta pari a €/mq 1.100 * 35 mq = € 38.500,00

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 bene 1 + bene 2	€ 227.000,00
detrazione sanatoria edilizia	- € 3.000,00
detrazione aggiornamento catastale	- € 1.000,00
valore di stima bene 1 + bene 2	€ 223.000,00
decurtazione 15%	- € 33.450,00
Totale lotto	€ 189.550,00

Applicando gli opportuni arrotondamenti, **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazione in villino con annessa cantina, giardino e box è assegnato un prezzo base d'asta di € 189.000,00 (centottantanovemilaeuro).**

12.4 Divisione in lotti

Punto non applicabile.

13 ELENCO ALLEGATI.

1. Perizia in formato privacy
2. Estratto di mappa
3. Visura catastale appartamento
4. Planimetria catastale appartamento
5. Visura catastale box
6. Planimetria catastale box
7. Atto di provenienza
8. Pratica edilizia 1154
9. Autorizzazione Abitabilità
10. Comunicazione Agenzia delle Entrate
11. Documentazione amministratore di condominio
12. Regolamento Condominiale
13. Ispezioni ipotecarie
14. Documentazione fotografica

14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.
Pavia 28/07/2025

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Chiara CICCARELLI