



TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari



Procedura di esecuzione immobiliare



n° 96/2024 R.E.
promossa da



PRISMA SPV SRL
Codice Fiscale 05028250263

AVV. CRISTINA DEL ZOPPO
c.delzoppo@studiodelzoppo.com
cristina.delzoppo@milano.pecavvocati.it



contro

XXXXXXXX XXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX



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 PVA43 __ 96-24



| | | |
|-----------|--|-----------|
| 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 | 8 |
| 4.1 | Tipologia del bene | 8 |
| 4.2 | Altezza interna utile | 8 |
| 4.3 | Composizione interna | 8 |
| 4.4 | Caratteristiche strutturali | 9 |
| 4.5 | Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne | 9 |
| 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 | 13 |
| 8.1 | Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile | 13 |
| 8.2 | Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente | 13 |
| 8.3 | Spese condominiali scadute | 13 |
| 9 | Precedenti proprietari nel ventennio | 14 |
| 9.1 | Attuali proprietari | 14 |
| 9.2 | Precedenti proprietari | 14 |
| 10 | Pratiche edilizie | 14 |
| 10.1 | Regolarità urbanistica | 14 |
| 10.2 | Regolarità catastale | 15 |
| 11 | Dotazioni condominiali | 15 |
| 12 | Stima dei beni | 15 |
| 12.1 | Criteri di stima | 15 |
| 12.2 | Fonti di informazione | 15 |
| 12.3 | Stima del valore a base d'asta | 16 |
| 12.4 | Divisione in lotti | 17 |
| 13 | ELENCO ALLEGATI | 18 |
| 14 | DEPOSITO | 18 |

Il bene pignorato oggetto di stima è costituito da un **APPARTAMENTO** posto al piano primo con annessa **cantina** nel piano semi-interrato oltre che un' **BOX-AUTORIMESSA** localizzato al piano semi-interrato, oltre **DUE POSTI AUTO SCOPERTI**. Il Compendio oggetto di stima si trova nel Comune di **CARBONARA AL TICINO** in **VIA CESARE PAVESE n.4**.

- La Vendita è relativa alla quota dell'intero del bene pignorato.
- Il compendio immobiliare oggetto di stima è di proprietà dell'odierna esecutata Sig.^{ra} XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio ROSSETTI PIERLUIGI ALBERTO Sede DESIO (MI) Repertorio n. 44250 del 30.03.2006 trascritto il 18.04.2006 per acquisto fatto da XX XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX. L'atto di provenienza viene allegato alla relazione.
- Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 07.10.2024 risulta:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 18/04/2006
Registro Particolare 971 Registro Generale 4239
Pubblico ufficiale ROSSETTI PIERLUIGI ALBERTO
Repertorio 44251/5376 del 30/03/2006
A favore di : Unicredit Banca per la Casa Spa
Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
Per € 340.000,00 di cui € 170.000,00 per capitale
Durata 27 anni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 05/05/2016
Registro Particolare 2383 Registro Generale 3419
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio 3138 del 28/04/2016
A favore di Condominio Tulipano
Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 15/03/2024 - Registro Particolare 1903 Registro Generale 2425
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA
Repertorio 884 del 26/02/2024
A favore di Prisma SPV (Creditore Procedente)
Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

- Stato di possesso del bene: occupato dall'esecutata e dalla figlia minorenni;
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati: il valore del lotto unico di vendita formato dalla piena proprietà di **APPARTAMENTO con cantina, n.1 BOX, n.2 POSTI AUTO SCOPERTI** è pari a **€ 100.000,00**;
- Si specifica che è stato utilizzato il valore medio dell'OMI per stato di conservazione normale. 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.

- **CRITICITÀ VARIE:** rilevata lieve irregolarità urbanistica relativa a differente partizione degli spazi interni, previsto decremento di € 1.000,00 per regolarizzazione.



2 PREMessa – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

2.1 Operazioni peritali

In data 07.05.2024 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina formulando accettazione dell'incarico in data 11.05.2024.

In data 03.09.2024 ho effettuato accesso presso il NECU per estrarre copia della documentazione catastale aggiornata.

In data 04.09.2024 ho effettuato accesso presso Ade.

In data 09.09.2024 ho effettuato accesso presso il notaio Dott. Rossetti per estrarre copia del titolo di provenienza.

In data 09.09.2024 ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

In data 11.09.2024 ho effettuato accesso agli atti presso il Comune di competenza estraendo copia dei titoli autorizzativi.

In data 07.10.2024 ho effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 07.10.2024 ho depositato l'elaborato.

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 28.03.2024 dal Dott. Niccolò TIECCO, Notaio in Perugia attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Lo scrivente ha comunque compiuto autonome ispezioni ipotecarie in data 07.10.2024.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato risulta iscritto oltre al creditore procedente anche "Condominio il Tulipano" per spese di amministrazioni scadute.

Non vi sono altri proprietari oltre al debitore esecutato.

Il Creditore Procedente agisce sulla base dell'atto di pignoramento trascritto presso la conservatoria di Pavia in data 15.03.2024 e rubricato al Reg. Gen. 2425 e Reg. Part.1903. Nell'atto di pignoramento è indicato che PRISMA SPV S.R.L. quale mandataria per la gestione del credito di DOVALUE S.P.A. (già DOBANK S.P.A.) ha notificato atto di precetto in data 23.11.2022 per l'importo di € 152.636,84 in forza di mutuo fondiario a rogito del Notaio Pierluigi Alberto Rossetti, rep. n. 44251 - racc. n. 5376, registrato il 14.4.2006 a Desio.

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.

Sulla base della documentazione sopra citata è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di PRISMA SPV S.R.L. codice fiscale 05028250263 contro l'odierna esecutata per l'importo di € 152.636,84 oltre ad interessi sul bene pignorato;

- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 15.03.2024
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario in data 05.02.2024 da parte dell'ufficiale giudiziario ovvero affisso avviso presso la Casa Comunale del Comune di Carbonara al Ticino.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Il compendio oggetto della presente esecuzione è costituito n.4 unità immobiliari di seguito descritte:

IMMOBILE n.1 (Abitazione)

Comune di CARBONARA AL TICINO (Codice:B741)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **10** Particella: **977** Sub.: **6**

Categoria A3, Classe 3, Consistenza 8 vani Superficie 107 [m²] Rendita € 351,19

Sita in VIA CESARE PAVESE n. 4 Piano 1-S1

IMMOBILE n.2 (Autorimessa)

Comune di CARBONARA AL TICINO (Codice:B741)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **10** Particella: **977** Sub.: **15**

Categoria C6, Classe 2, Superficie 20 [m²] Rendita € 40,28

Sita in VIA CESARE PAVESE n. 4 S1

IMMOBILE n.3 (Posto Auto Scoperto)

Comune di CARBONARA AL TICINO (Codice:B741)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **10** Particella: **968**

Categoria C6, Classe 1, Superficie 14 [m²] Rendita € 23,86

VIA ROMA Piano T

IMMOBILE n.4 (Posto Auto Scoperto)

Comune di CARBONARA AL TICINO (Codice:B741)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **10** Particella: **969**

Categoria C6, Classe 1, Superficie 14 [m²] Rendita € 23,86

VIA ROMA Piano T

Presso il NECU gli immobile risultano intestati a:

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

3.2 Accessi

L'accesso all'appartamento - localizzato al primo piano dello stabile condominiale avviene mediante scala condominiale così come l'accesso alla cantina localizzata al piano interrato.

L'accesso all'autorimessa al piano semi-interrato è sia attraverso le scale condominiali sia attraverso area di manovra.

I due posti auto scoperti sono a livello strada e l'accesso affaccia direttamente su pubblica via.

3.3 Confini

Da quanto indicato nell'atto di provenienza "Atto di Compravendita" del 30.03.2006 a Rogito Notaio Pierluigi Alberto ROSSETTI Sede DESIO (MI) Repertorio n.44.250 e Raccolta 5.375 sono indicati i seguenti confini, in linea di contorno da nord verso est in senso orario :

- APPARTAMENTO : mappale 980, 979, 975, 977 subalterno 2, 975, 977 subalterno 3 (tre), 977 subalterno 1;
- CANTINA : mappale 977 subalterno 5, 975, 977 subalterno 4, corridoio comune al foglio 10 mappale 977 subalterno 1;
- AUTORIMESSA : mappale 980 in parte, 979, 977 subalterno 16 e 975;
- POSTI AUTO SCOPERTI : unico corpo mappale 967, 966, 970 e 979.

L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art.1117 del codice civile.

Sempre con riferimento all'atto di provenienza è indicato che all'appartamento competono le proporzionali quote di comproprietà in ragione di

- 155,991/1000 sugli enti comuni dell'intera "Palazzina A";
- 174,123/1000 sull'ascensore e scale;
- 95,959/1000 sullo scivolo e area box
- 94,806/1000 sul passo carraio comune

Nell'atto è specificata la presenza di una tabella millesimale allegata sotto la lettera "F" del atto 24.11.1998 Rep. 70659/16080 a rogito Notaio Paolo Sedino di Garlasco, registrato a Vigevano in data 14 dicembre 1998 al numero 2532 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 11 dicembre 1998 ai numeri 8557/6115.

4 DESCRIZIONE ANALITICA

Il Compendio Immobiliare oggetto di stima è inserito all'interno di un corpo di fabbrica contrassegnato nei titoli autorizzativi come "Palazzina A" facente parte del Condominio di Via Cesare Pavese 4.

Nello specifico i beni che costituiscono la presente perizia sono un'appartamento posto al primo con annessa cantina localizzata al piano semi-interrato, un box localizzato al piano semi-interrato con accesso pedonale dal vano scala ed accesso carraio mediante rampa di accesso, due posti auto scoperti posti al piano terra.

Carbonara al Ticino è un comune italiano di 1.418 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese, sul ciglio del terrazzo che domina la valle alluvionale del Ticino, presso la riva destra del fiume. Carbonara al Ticino dista circa 10 [km] da Pavia.

L'immobile si trova all'interno di una zona recentemente lottizzata sul bordo esterno dell'originario centro abitato, a poca distanza sono presenti esercizi commerciali.

4.1 Tipologia del bene

I beni sono:

IMMOBILE n.1 (Abitazione): Abitazioni di tipo economico posta al primo con annessa cantina.

IMMOBILE n.2 (Autorimessa) : Box auto con accesso indipendente attraverso antistante spazio di manovra.

IMMOBILE n.3 (Posto Auto Scoperto) : Posto auto scoperto delimitato da strisce a terra.

IMMOBILE n.4 (Posto Auto Scoperto) : Posto auto scoperto delimitato da strisce a terra.

4.2 Altezza interna utile

L'altezza rilevata nel corso del sopralluogo all'interno dell'abitazione è c.a. 2.70 [m] e di circa 2.40 [m] all'interno della cantina e del box.

4.3 Composizione interna

L'accesso al compendio oggetto di stima avviene attraverso VIA CESARE PAVESE n. 4 mediante una scala condominiale. Il bene è localizzato al primo piano dello stabile. Lo stabile è dotato di ascensore.

Attraverso la porta di ingresso si accede ad un ampio locale living sul quale si affaccia la cucina ed un corridoio. Sul corridoio si affacciano due camere da letto ed un bagno. Percorrendo il corridoio si giunge ad una terza camera da letto sulla quale si affaccia un disimpegno e quindi il secondo bagno. Attraverso la camera da letto n.3 ma anche attraverso le restanti camere da letto dell'abitazione (mediante un pogggiolo) è possibile accedere ad un ampio e piacevole terrazzo.

L'accesso alla cantina e all'autorimessa, localizzate al piano semi-interrato, avviene attraverso le scale condominiali. Completano la proprietà due posti auto scoperti al piano terreno.

4.4 Caratteristiche strutturali

L'edificio è stato edificato in forza di Pratica Edilizia 4005/1995 e successive varianti con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi le cui condizioni non sono state verificate.

4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

Le facciate e le pareti esterne si presentano intonacate e tinteggiate in normale stato di conservazione. Le parti comuni sono in normale stato di conservazione.

La porta di accesso all'appartamento è del tipo blindato.

Le finestre dell'appartamento sono in legno dotate di doppio vetro, sono presenti oscuranti (persiane) ed in alcune finestre sono installate le zanzariere.

Gli infissi interni sono in legno tamburato in normale stato. La pavimentazione è in piastrelle di Gres in normale stato. Le pareti interne dell'appartamento sono tinteggiate in mediocre stato, in particolare sono presenti in alcune stanze vistose efflorescenze di muffa: sarà pertanto necessario prevedere una completa ritinteggiatura.

Complessivamente l'appartamento si presenta in normale stato.

4.6 Impianti

Elettrico : sottotraccia certificazione non reperita. Al momento del sopralluogo funzionante.

Idrico : sottotraccia certificazione non reperita. Al momento del sopralluogo funzionante.

Riscaldamento: nell'appartamento sono installati radiatori ad acqua alimentati da calderina autonoma BAXI Eco 20 FP con codice CURIT IG8V I996 9452 0703 che riporta come data di ultimo controllo il 17.12.2015.

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 mezzaria 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 + Cantina : superficie commerciale 107.4 [m²] arrotondata a 107 [m²]

Autorimessa : 20 [m²]

Posto Auto n.1 : 14 [m²]

Posto Auto n.2 : 14 [m²]

6 STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso effettuato il giorno 09.09.2024 l'immobile era occupato dall'esecutata e dalla figlia minore che vi risiedevano.

In data 07.09.2024 ho effettuato accesso presso il NECU per verificare la presenza di contratti di locazione attivi. In data 13.09.2024 l'Agenzia delle Entrate ha riscontrato la mia richiesta con menzione negativa in ordine alla presenza di contratti di locazione.

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 07.10.2024 risulta:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 18/04/2006

Registro Particolare 971 Registro Generale 4239

Pubblico ufficiale ROSSETTI PIERLUIGI ALBERTO

Repertorio 44251/5376 del 30/03/2006

A favore di : Unicredit Banca per la Casa Spa

Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Per € 340.000,00 di cui € 170.000,00 per capitale

Durata 27 anni

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 07.10.2024 risulta:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 05/05/2016

Registro Particolare 2383 Registro Generale 3419

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Repertorio 3138 del 28/04/2016

A favore di Condominio Tulipano

Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 15/03/2024 - Registro Particolare 1903 Registro Generale 2425

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 884 del 26/02/2024

A favore di Prisma SPV (Creditore Procedente)

Contro : XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Dal confronto tra lo stato approvato è quanto realizzato segnalò una lieve irregolarità urbanistica che potrà essere sanata mediante la presentazione CILA in sanatoria per le opere interne.

7.8 Oneri per difformità catastali

La raffigurazione degli spazi sulla planimetria al NECU è conforme allo stato rilevato durante il sopralluogo.

8 SPESE CONDOMINIALI

L'amministratore condominiale è il Rag. GELMETTI Bruna telefono 0382.466460 – mail bruna.gelmetti@virgilio.it.

Dal prospetto delle rate esercizio dal 01.01.2024 al 31.12.2024 risulta un debito di € 7.912,95 (saldo + 1° rata 2024) + 702,32 (2° e 3° rata 2024 scadute).

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Dal consuntivo relativo all'Esercizio ordinario 2024, al netto della pregressa situazione debitoria in capo all'esecutata, sono indicate spese ordinarie annue di gestione dell'immobile per circa € 1.500,00.

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

Secondo quanto riferito dall'amministratore condominiale è stata deliberata una spesa straordinaria di circa € 11.000,00 per sanare un muro ammalorato ma in sede di assemblea si è deciso di non coinvolgere, per il momento l'esecutata in quanto Morosa.

8.3 Spese condominiali scadute

Complessivamente la situazione debitoria consolidata per l'unità immobiliare oggetto di perizia è pari € 7.678,58. Tale somma è già stata oggetto di decreto ingiuntivo notificato all'esecutata in data 07.02.2024.

Preciso che il Condominio Creditore risulta intervenuto nella presente procedura.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

Il compendio immobiliare oggetto di stima è di proprietà dell'odierna esecutata Sig.^{ra} XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio ROSSETTI PIERLUIGI ALBERTO Sede DESIO (MI) Repertorio n. 44250 del 30.03.2006 trascritto il 18.04.2006 per acquisto fatto da XX XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.
L'atto di provenienza viene allegato alla relazione.

9.2 Precedenti proprietari

Il Sig. XX XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX acquisto gli immobili oggetto di stima dalla società COSTERA S.R.L. sede in VIGEVANO (PV) codice fiscale 01537710186 che li ha edificati in forza di atto di acquisto del 06.05.2002 notaio Dott. Antonio TROTTA.

10 PRATICHE EDILIZIE

Ho effettuato l'accesso agli atti presso il comune di Carbonara al Ticino.

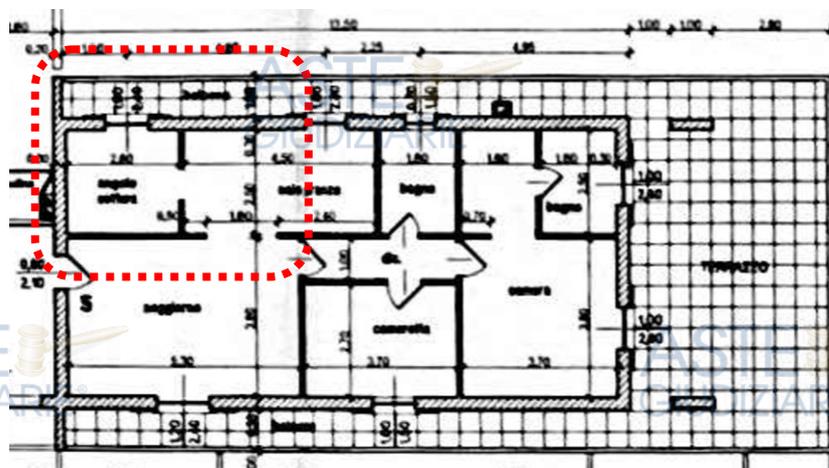
Il corpo di fabbrica nel quale gli immobili oggetto di stima insistono è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.2 del 20.06.1998 e successiva variante del 05.11.1997.

È quindi presente una DIA - VARIANTE prot.1668 del 22.05.1998.

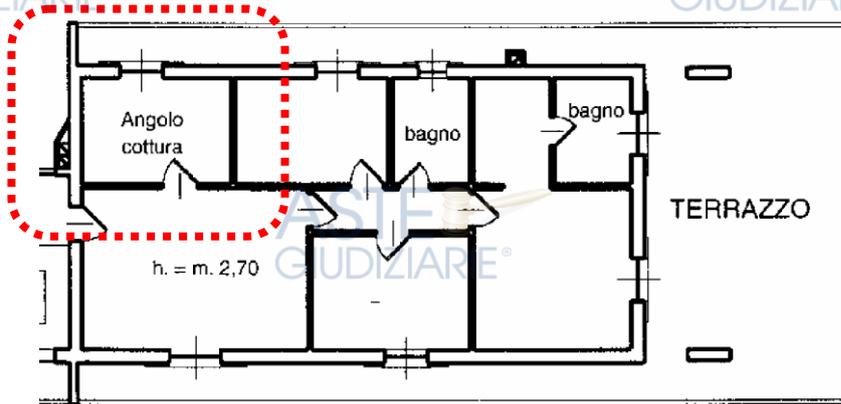
Oltre ai citati titoli non sono presenti altre pratiche.

10.1 Regolarità urbanistica

La raffigurazione degli spazi indicata nelle planimetrie allegate alla variante al PE del 05.11.1997 raffigurano una partizione degli spazi interni lievemente difforme. Segnalo pertanto tale irregolarità urbanistica.



Stato Approvato



Stato Ricontrato durante il sopralluogo

10.2 Regolarità catastale

L'intestazione e la raffigurazione planimetrica è coerente con quanto accertato nel corso del sopralluogo.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Ascensore condominiale.

12 STIMA DEI BENI

12.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti a 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/CENTRALE - Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Destinazione Residenziale.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: CARBONARA AL TICINO

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 | 830 | 950 | L | | | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1100 | 1200 | L | | | |
| Box | Normale | 670 | 770 | L | | | |

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Quotazione OMI aggiornata al 07.10.2024

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 tra **830** [€/m²] e **950** [€/m²].

Oltre ai valori della Banca Dati dell’Agenzia del Territorio ho effettuato una disamina del mercato immobiliare della zona rilevando che, nel raggio di 500 [m] dall’immobile oggetto di stima sono presenti al momento della redazione del presente elaborato - n.8 immobili con dimensioni comprese tra 65 e 231 [€/m²].

Quelli aventi caratteristiche simili con quello oggetto di stima sono n.3 ed hanno un valore medio di offerta di 1.000,00 [€/m²].

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell’immobile che si presenta in normale stato, ritengo congruo applicare il valore medio indicato dalla Banca Dati dell’Agenzia del Territorio per lo stato **normale** ovvero una quotazione pari a **890** [€/m²].

Analogamente per la tipologia "Box" si ottiene un valore medio di **720** [€/m²] ridotti a **360,00** [€/m²] per il posto auto esterno.

Per quanto sopra si ottiene :

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|
| Immobile n.1 (Abitazione+cantina) | : mq 107 x 890,00 | = € 95.230,00 |
| Immobile n.2 (Autorimessa) | : mq 20 x 720,00 | = € 14.400,00 |
| Immobile n.3 (Posto Auto) | : mq 14 x 360,00 | = € 5.040,00 |
| Immobile n.4 (Posto Auto) | : mq 14 x 360,00 | = € 5.040,00 |

Occorre poi considerare che per l'immobile n.1 è necessario sostenere le spese per la regolarizzazione urbanistica che viene quantificata in € 1.000,00 (tecnico e oneri comunali).

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 computo:

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Immobile n.1 (Abitazione+cantina) | : € 95.230,00 |
| Immobile n.2 (Autorimessa) | : € 14.400,00 |
| Immobile n.3 (Posto Auto) | : € 5.040,00 |
| Immobile n.4 (Posto Auto) | : € 5.040,00 |

Decurtazione - 15 % indicata dall'ufficio : - € 17.956,50
 Spese Regolarizzazione Urbanistica : - € 1.000,00

Valore complessivo : **€ 100.753,50**

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare **all'UNICO LOTTO** DI VENDITA costituito dalla quota pari all'intero di **Abitazione e Cantina + Posto Auto in Autorimessa + n.2 Posti Auto esterni** un prezzo base di asta di **€ 100.000,00 (centomila,00 euro)**.

12.4 Divisione in lotti

Sebbene formalmente sia possibile una suddivisione in lotti si ritiene che la stessa non possa aumentare sensibilmente la commerciabilità dei singoli beni che al contrario risultano di sicuro interesse per la presenza, oltre che dell'abitazione, anche dell'autorimessa e dei due posti auto.

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
- 008__ Nota di Trascrizione Pignoramento
- 009__ Documenti da Amm.ne Condominio
- 010__ Risposta Ade Contratti Affitto

14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 07.10.2024

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



A blue circular stamp of the Provincial Engineering Order of Pavia (Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia) is visible. The stamp contains the text: "DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PAVIA", "DOTT. ING. ANDREA CHIAISO", and "N. 1241/2015". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.