

**TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA**  
**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di esecuzione immobiliare  
n° 161/2022 R.E.  
promossa da

Codice Fiscale

contro

XXXXXX XXXXX

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](mailto:andrea.chiaiso@gmail.com)  
[andrea.chiaiso@ingpec.eu](mailto:andrea.chiaiso@ingpec.eu)

Rif. Studio PVA29 \_\_161-22

<b>1</b>	<b>Conclusioni Definitive</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Premessa – Attività Propedeutiche</b> .....	<b>5</b>
2.1	Operazioni peritali .....	5
2.2	Controlli preliminari .....	5
<b>3</b>	<b>Individuazione dei beni pignorati</b> .....	<b>6</b>
3.1	Dati catastali .....	6
3.2	Accessi .....	6
3.3	Confini .....	6
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni .....	6
<b>4</b>	<b>Descrizione Analitica</b> .....	<b>7</b>
4.1	Tipologia del bene .....	7
4.2	Altezza interna utile.....	7
4.3	Composizione interna .....	7
4.4	Caratteristiche strutturali .....	7
4.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne .....	8
4.6	Impianti .....	8
<b>5</b>	<b>Consistenza</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Stato di possesso</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici</b> .....	<b>10</b>
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni .....	10
7.2	Atti di asservimento urbanistico .....	10
7.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale .....	10
7.4	Altre limitazioni d'uso .....	10
7.5	Iscrizioni .....	10
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli .....	11
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie .....	11
7.8	Oneri per difformità catastali .....	11
<b>8</b>	<b>Spese condominiali</b> .....	<b>11</b>
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.....	11
8.2	Spese straordinarie deliberate no scadute .....	11
8.3	Spese condominiali scadute .....	11
<b>9</b>	<b>Precedenti proprietari nel ventennio</b> .....	<b>11</b>
9.1	Attuali proprietari .....	11
9.2	Precedenti proprietari .....	12
<b>10</b>	<b>Pratiche edilizie</b> .....	<b>12</b>
10.1	Regolarità urbanistica .....	12
10.2	Regolarità catastale .....	12
<b>11</b>	<b>Dotazioni condominiali</b> .....	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Stima dei beni</b> .....	<b>13</b>
12.1	Criteri di stima .....	13
12.2	Fonti di informazione .....	13
12.3	Stima del valore a base d'asta. ....	13
12.4	Divisione in lotti .....	14
<b>13</b>	<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>DEPOSITO</b> .....	<b>15</b>

## 1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

Il bene pignorato è un **appartamento** di civile abitazione di due piani fuori terra facente parte di case a schiera ed una **autorimessa** annessa direttamente collegata all'abitazione.

L'appartamento è costituito, al piano terreno da ingresso, locale magazzino/sgombero. Mediante una porta di collegamento al piano terreno si accede all'attigua autorimessa che ha forma regolare.

Al primo piano dell'appartamento è presente un disimpegno sul quale si affaccia un bagno, una cucina, una camera da letto ed un'ulteriore camera da letto. È quindi presente un'ulteriore locale di sgombero al primo piano accessibile solo dall'esterno mediante scala amovibile. Il compendio oggetto di stima si trova nel Comune di TROMELLO in Via Dante n.2.

- La Vendita è relativa alla piena proprietà dei beni pignorati.
- Il compendio immobiliare oggetto di stima è di proprietà dell'odierno esecutato **Sig. XXXXXX XXXXX** nato a ..... il xx/xx/xxxx codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per la quota dell'intero in forza di denuncia di successione in morte del padre **XXXXXXXX XXXXXX** avvenuta in data 20.09.2019. La successione è stata registrata a Pavia il 21.01.2020 al n.375174 vol.88888 e trascritta a Vigevano il 24.01.2020 ai n. ri 325/223. È presente rinuncia all'eredità da parte della sorella Sig.<sup>ra</sup> **Xxxxxxxx xxxxxx**, ..... e del coniuge Sig.<sup>ra</sup> **XXXXXXXX XXXXXX** (del de-cuius Sig. **XXXXXX XXXXX**) nata ..... xx/xx/xxxxx.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data della trascrizione del pignoramento del 27.04.2022:

### ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/01/2020  
Registro Particolare 223 Registro Generale 325  
Pubblico ufficiale PAVIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA  
Repertorio 375174/88888 del 21/01/2020

### ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 27/04/2022  
Registro Particolare 2702 Registro Generale 3733  
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO  
Repertorio 2104 del 06/04/2022  
A favore di ..... a codice fiscale  
Contro **XXXXXX XXXXX** codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
Totale € 13.755,37 oltre interessi e spese

- Stato di possesso del bene: immobile è occupato dall'esecutato, dalla compagna dell'esecutato e da un minore.

- 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 + AUTORIMESSA** è pari a **€ 74.000,00**;
- Si specifica che è stato utilizzato il valore minimo dell'OMI per stato di conservazione normale decrementato del -15 % considerata l'alta disponibilità di immobili in zona. È stato quindi applicato un abbattimento del 15% indicato dall'ufficio.

## **2 PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE**

### **2.1 Operazioni peritali**

In data 13.09.2022 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina formulando accettazione dell'incarico in data 19.09.2022.

In data 04.10.2022 ho effettuato accesso presso il NECU per estrarre copia della documentazione catastale aggiornata.

In data 16.12.2022 sollecitato in data 11.01.2023 ho effettuato accesso presso Agenzia delle Entrate mediante PEC all'indirizzo al fine di verificare la presenza di contratti di locazione non ricevendo tuttavia riscontro entro il deposito della relazione

In data 24.12.2022, sollecitato in data 24.01.2023 ho effettuato accesso agli atti presso il Comune di competenza ricevendo riscontro in data 07.02.2023

In data 16.01.2023 ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

In data 12.02.2023 ho effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 12.02.2023 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 05.05.2022 dal Dott. Carmelo DI MARCO, Notaio in Milano attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Lo scrivente ha comunque compiuto autonome ispezioni ipotecarie in data 12.02.2023.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato non risultano iscritti altri creditori ad eccezione del creditore procedente.

Nel fascicolo dell'esecuzione risulta essere stato depositato atto di intervento in data 10.10.2022 dalla L (partita iva nunita di titolo Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 13.06.2018 per € 52.024,89 oltre interessi e spese a favore di

Il Creditore Procedente agisce sulla base dell'atto di precetto notificato il 28.02.2022 derivante dalla sentenza n.1406/2021 Causa Civile Tribunale di Pavia rg.4894-2020 con la quale l'odierno esecutato è stato condannato a pagare, in favore dell'odierno creditore procedente, la somma € 13.755,37 oltre interessi e spese.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari ulteriori rispetto agli odierni esecutati.

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 contro l'odierno esecutato per l'importo di € 13.755,37 oltre interessi;

- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 27.04.2022.
- È stata compiuta notifica del pignoramento all'esecutato in data 06.04.2022 alla Sig.ra ..... madre dell'esecutato.

### **3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

#### **3.1 Dati catastali**

Il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è costituito n.2 unità immobiliare di seguito descritte:

##### **IMMOBILE n.1 (Abitazione)**

Comune di TROMELLO (Codice:L449)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **18** Particella: **3247** Sub.: **2**

Categoria A3, Classe 2, Consistenza 6 vani Superficie 137 [m<sup>2</sup>] Rendita € 198,32

Sita in TROMELLO in VIA DANTE ALIGHIERI n. 2 Piano T-1

##### **IMMOBILE n.2 (Autorimessa)**

Comune di TROMELLO (Codice:L449)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **18** Particella: **3247** Sub.: **1**

Categoria C6, Classe 2, Consistenza 20 [m<sup>2</sup>] Rendita € 198,32

Sita in TROMELLO in VIA DANTE ALIGHIERI n. 2 Piano T-1

Gli immobili sono censiti al NECU in capo all'odierno esecutato XXXXXX XXXXX nato a PAVIA (PV) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà.

#### **3.2 Accessi**

L'accesso al compendio immobiliare avviene da Via Dante Alighieri attraverso il mappale 1462 del fg.18 che è un cortile comune con le altre unità immobiliari che vi insistono sopra.

#### **3.3 Confini**

Il compendio oggetto di stima confina da nord in senso orario con il cortile comune di cui al mappale 1462, con terzi aventi diritto di cui all'immobile mappale 3246, con Via Dante, con terzi aventi diritto di cui all'immobile mappale 2782.

#### **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. Non esiste una specifica unità condominiale in quanto trattasi di casa a schiera.

## **4 DESCRIZIONE ANALITICA**

Il Compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'appartamento posto in un Fabbricato di Civile abitazione di due piani fuori terra facente parte di case a schiera più un'autorimessa adiacente direttamente collegata e posta al piano primo.

Il Compendio oggetto di stima si trova nel comune di TROMELLO nella Provincia di Pavia. Tromello è un comune di 3.658 abitanti posto nella Lomellina centrale sulla riva del fiume Terdoppio. È presente nelle immediate vicinanze la stazione ferroviaria di Tromello che è posta lungo la ferrovia Vercelli-Pavia servita da treni regionali erogati da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia.

### **4.1 Tipologia del bene**

I beni sono un'abitazione di tipo economico ed un'autorimessa direttamente collegata all'appartamento.

### **4.2 Altezza interna utile**

L'altezza rilevate nel corso del sopralluogo è compresa tra 2.70 - 2.96 [m] al piano terreno e tra 2.40 - 2.60 [m] al primo piano.

### **4.3 Composizione interna**

L'accesso al compendio oggetto di stima avviene mediante un cortile comune (mappale 1462) con altre unità immobiliari (nello specifico il map.3138, 3139, 3137, 3248, 3249).

Dal cortile di cui al mappale 1462 si accede ai locali del piano terra ed all'autorimessa.

Mediante la porta di ingresso si accede ad un locale soggiorno sul quale affaccia un locale magazzino/sgombero e l'accesso all'autorimessa che ha forma regolare.

Sul soggiorno si affaccia una scala che conduce al primo piano.

Al primo piano si trova un disimpegno sul quale si affaccia il bagno, la cucina ed una camera da letto. Mediante la camera da letto si accede ad un'altra camera da letto e ad un piccolo disimpegno.

Al primo piano è presente anche un locale sgombero accessibile dall'esterno mediante una scala amovibile.

### **4.4 Caratteristiche strutturali**

L'edificio è stato edificato in epoca remota ed è stato realizzato con struttura in muratura portante dalle condizioni non verificate. Segnalo che nel locale sgombero posto al piano terreno è presente una puntellatura della soletta interpiano in prossimità del sovrastante bagno che risulta ammalorata a causa di infiltrazioni.

La perdita al momento del sopralluogo non risultava attiva, tuttavia sarà necessario provvedere al ripristino della zona.

#### **4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne**

Le facciate e le pareti esterne si presentano intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione.

La muratura interna dell'appartamento si presenta intonacata e tinteggiata in normale stato. La porta di accesso all'appartamento è in metallo e vetro.

Le finestre sono dotate in vetro singolo in legno, gli oscuranti sono persiane in mediocre stato di conservazione. La pavimentazione è in piastrelle di Gres in mediocre stato. Complessivamente l'appartamento si presenta in mediocre stato.

#### **4.6 Impianti**

Elettrico : sottotraccia, privo di certificazione e di remota costruzione.

Idrico : sottotraccia, privo di certificazione.

Riscaldamento: ventilconvettori a gas installati nelle camere da letto e nella cucina. Al piano terra non rilevato impianto di riscaldamento.

### **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 mezzeria 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 mezzzeria 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:

Ambiente		Coeff.	Sup.Comm. [m <sup>2</sup> ]
Primo Piano Abitazione	73,90	1.00	73,90
Primo Piano – Locale Sgombero	27,00	0.25	6,75
Primo Piano – Poggiolo	4,00	0.30	1,20
Piano Terra Abitazione	30,20	1.00	30,20
Piano Terra – Locale Sgombero	25,00	0.50	12,50
			<b>124,55</b>
	Superficie Arrotondata		<b>125,00</b>

Ambiente		Coeff.	Sup.Comm. [m <sup>2</sup> ]
Autorimessa	20,20	1.00	20,20
	Superficie Arrotondata		<b>20,00</b>

## **6 STATO DI POSSESSO**

L'accesso all'immobile è stato effettuato il giorno 16.01.2023. Al momento del sopralluogo l'appartamento era abitato dall'esecutato, dalla compagna e dal figlio di anni 12.

In data 16.12.2022 - sollecitato in data 11.01.2023 - ho effettuato accesso presso Agenzia delle Entrate mediante PEC per verificare la presenza di contratti di locazione. La richiesta è stata protocollata sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 3059.

Non ho ricevuto riscontro in tempo utile al deposito dell'elaborato.

## **7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 12.02.2023 risulta:

### **7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni**

#### **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/01/2020  
 Registro Particolare 223 Registro Generale 325  
 Pubblico ufficiale PAVIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA  
 Repertorio 375174/88888 del 21/01/2020

### **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**

#### **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**

ISCRIZIONE del 27/01/2022  
 Registro Particolare 76 Registro Generale 562  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA  
 Repertorio 1406 del 05/11/2021.

A favore di \_\_\_\_\_ codice fiscale I-  
 Contro XXXXXX XXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Totale € 13.755,37 oltre interessi e spese

## **7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

### **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

TRASCRIZIONE del 27/04/2022

Registro Particolare 2702 Registro Generale 3733

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Repertorio 2104 del 06/04/2022

A favore di ..... codice fiscale

Contro ..... codice fiscale XXXXXΛΛXXXXXXXXXX

Totale € 13.755,37 oltre interessi e spese

## **7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie**

Nessun onere.

## **7.8 Oneri per difformità catastali**

Nessun onere.

## **8 SPESE CONDOMINIALI**

Non risulta essere costituita entità condominiale.

### **8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile**

Non applicabile.

### **8.2 Spese straordinarie deliberate no scadute**

Non applicabile.

### **8.3 Spese condominiali scadute**

Non applicabile.

## **9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

### **9.1 Attuali proprietari**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è di proprietà dell'odierno esecutato **Sig. XXXXXX XXXXX** nato a PAVIA (PV) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota dell'intero in forza di denuncia di successione in morte del padre XXXXXXXX XXXXXX avvenuta in data 20.09.2019.

La successione è stata registrata a Pavia il 21.01.2020 al n.375174 vol.88888 e trascritta a Vigevano il 24.01.2020 ai n. ri 325/223.

È presente rinuncia all'eredità da parte della sorella Xxxxxxxx xxxxxx nata a ..... il ..... e del coniuge (del de-cuius Sig. XXXXXX XXXXX) Sig.<sup>ra</sup> XXXXXXXXXXX XXXXXX nata a Diamante il xx/xx/xxxxx.

## 9.2 Precedenti proprietari

Il precedente proprietario Sig. XXXXXXXX XXXXXX nato il ..... codice fiscale ..... padre dell'odierno esecutato - era proprietario dell'immobile nelle seguenti quote e con i seguenti titoli:

- Quota di  $\frac{1}{2}$  in forza di successione legittima in morte della propria madre Xxxxxx nata a ..... codice fiscale ..... deceduta in data 12.08.1984. La dichiarazione di successione è stata registrata e trascritta a Vigevano al n.77 vol.490 e trascritta il 12.06.1986 ai n. ri 3471/2692.
- Quota di  $\frac{1}{2}$  in forza di successione legittima in morte del proprio padre XXXXXX XXXXX nato a TROMELLO (PV) il ..... codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX ..... La dichiarazione di successione è stata registrata a Vigevano il 09.09.2011 al n.635 vol.9990 e trascritta a Vigevano il 03.10.2011 ai n. ri 9250/6106 a cui ha fatto seguito dichiarazione di successione modificativa registrata a Vigevano e trascritta a Vigevano il 12.12.2011 ai n. ri 11605/7710.

## 10 PRATICHE EDILIZIE

Ho effettuato un accesso agli atti presso il comune di TROMELLO.

Sono stati reperiti i seguenti titoli :

- Autorizzazione 6/95 prot. 778 del 24.02.1995 : titolo con il quale è stato modificato il prospetto della parte ove insiste l'autorimessa ovvero è stato aperto un varco verso il cortile interno di cui al mappale 1462. Il titolo edilizio raffigura lo stato attuale coerentemente con lo stato attuale verificato in sede di sopralluogo.
- DIA 63/2008 prot.11419 del 13.10.2008 : titolo con il quale si è provveduto alla divisione delle unità immobiliari facenti parte di un'unica entità ed accatastate distintamente al foglio 18 mappali 1369- 1370/2 per abitazione e 1358/2 per ripostiglio.

### 10.1 Regolarità urbanistica

L'autorizzazione 6/98 del 24.02.1995 raffigura uno stato di attuale e di progetto coerente con lo stato dei luoghi accertato in sede del sopralluogo che ho condotto in data 16.01.2023.

Posso pertanto esprimere un giudizio di regolarità urbanistica.

### 10.2 Regolarità catastale

La planimetria catastale raffigura gli spazi così come ho potuto accertare nel corso del sopralluogo condotto in data 16.01.2023.

## 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.

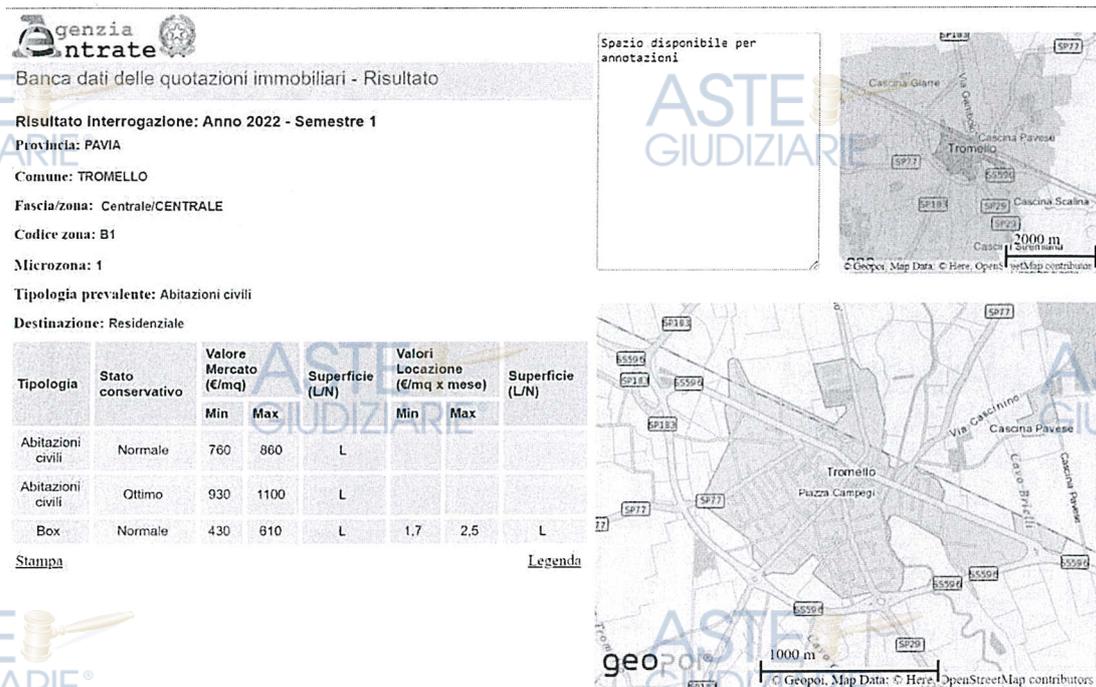
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

### 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/CENTRALE - Codice zona: B1 Microzona: 1



La Banca Dati dell'Agencia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni civili" stato di conservazione "normale" un intervallo di prezzo compreso tra 760 [€/m<sup>2</sup>] e 860 [€/m<sup>2</sup>] ed Autorimesse compreso tra 430 [€/m<sup>2</sup>] e 610 [€/m<sup>2</sup>].

Oltre ai valori della Banca Dati dell'Agencia 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.21 immobili in vendita. Gli immobili che hanno caratteristiche simili e confrontabili con quelle di cui all'immobile in esame hanno prezzi medi di offerta hanno un valore medio di 600,00 [€/m<sup>2</sup>].

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile che si presenta in mediocre stato, considerato il periodo di sostanziale stallo nelle compravendite immobiliari e l'alta disponibilità sul mercato, ritengo congruo applicare il valore minimo indicato dalla Banca Dati dell'Agencia del Territorio decrementato del -15% ovvero una quotazione pari a **646,00 [€/m<sup>2</sup>]**.

Per quanto sopra si ottiene :

Immobilabile n.1 (Abitazione) : mq 125	x 646,00	= € 80.750,00
Immobilabile n.2 (autorimessa): mq 20	x 365,50	= € 7.310,00

Complessivamente 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 valore:

[A] Abitazione + Autorimessa	€ 88.060,00
Decurtazione - 15 % indicata dall'ufficio	- € 13.209,00

**Totale**

**€ 74.851,00**

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare **all'UNICO LOTTO** DI VENDITA costituito da piena proprietà di **Abitazione** e **Autorimessa** un prezzo base di asta di **€ 74.000,00**.

#### **12.4 Divisione in lotti**

Non applicabile

### **13 ELENCO ALLEGATI**

- 001\_\_Perizia in formato privacy
- 002\_\_Documentazione Catastale (estratto di mappa, visura storica, planimetria)
- 003\_\_Documentazione Fotografica
- 004\_\_Ispezioni ipotecarie Ulteriori
- 005\_\_Certificato notarile ex art. 567 cpc
- 006\_\_pec richiesta contratti d'affitto Ade
- 007\_\_Nota di Trascrizione Pignoramento
- 008\_\_Documenti da Comune di Tromello

### **14 DEPOSITO**

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 12.02.2023

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



