

TRIBUNALE DI PAVIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI STIMA

Nella procedura N. 271 / 2025 R.G. Esecuzioni nei confronti di

XXXXXXXXXX XXXXXXXX

Perito Estimatore: **Dott. Ing. Chiara Ciccarelli**

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Base



UNI 11558:2014 (UNI PdR 19:2016)

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	9
4.1	DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1	11
4.1.1	Tipologia del bene:	11
4.1.2	Altezza interna utile:	11
4.1.3	Composizione interna:	11
4.1.4	Caratteristiche strutturali	11
4.1.5	Componenti edilizie e costruttive	12
4.1.6	Impianti	12
4.1	DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°2	13
5	Consistenza	13
6	Stato di possesso	16
7	Vincoli ed oneri giuridici	16
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	16
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	17

7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie.....	17
7.8	Oneri per difformità catastali	17
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 ..	18
8.4	Eventuali cause in corso	18
9	Precedenti proprietari nel ventennio.....	18
9.1	Attuali proprietari.....	18
9.2	Precedenti proprietari.....	19
10	Pratiche edilizie	20
10.1	Regolarità urbanistico-edilizia.....	20
10.2	Regolarità catastale.....	20
11	Dotazioni condominiali	20
12	Servitù 21	
13	Processo di Valutazione	21
13.1	Criteri e metodologie estimative	21
13.2	Quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare	24
13.1	Analisi del mercato immobiliare e identificazione del metodo di stima	25
13.2	Fasi del MCA	25
14	CONCLUSIONI E STIMA DEI BENI	32
14.1	Divisione in lotti	32
15	ELENCO ALLEGATI.	32
16	DEPOSITO	33

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: 1/1
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato: stato civile libero
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (alla data del 14.11.2025):
 - Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo di originari € 73.000 concesso al Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx con atto a rogito Notaio Lucia Campanile in data 18 novembre 2019 n. 1879/1666 di repertorio, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Vigevano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 27 novembre 2019 ai numeri reg. part. 1486 reg. gen. 9892, a favore di Credit Agricole Italia S.p.A. contro il Sg. xxxxxxxx xxxxxxxx odierno esecutato; gravante sui beni oggetto di stima per il diritto di 1/1 di proprietà.
 - Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Vigevano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15 luglio 2025 ai numeri reg. gen. N. 6938 e reg. part. N. 5102, a favore del Condominio XXV Aprile, con sede in Mortara, codice fiscale 83001180187, per € 7.279,23 oltre spese di esecuzione e interessi maturati successivamente, a carico del signor xxxxxxxx xxxxxxxx; gravante sui beni oggetto di stima per il diritto di 1/1 di proprietà;
- Stato di possesso del bene: occupato; i beni sono locati a terzi.
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

LOTTO UNICO composto da: abitazione di tipo economico al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato e box al piano terra

totale lotto: € 57.439,93 arrotondato ad € 57.400,00

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): nulla da segnalare
- Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 30.09.2025. In tale occasione è stato possibile accedere tutte le parti degli immobili pignorati ad eccezione del box che è stato visionato solo dall'esterno.

2 PREMESSA.

2.1 Operazioni peritali:

In data 30.7.2025 la sottoscritta Ing. Chiara CICCARELLI veniva nominata C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto ed in data 2.8.2025 depositava il Giuramento di rito.

Il sopralluogo veniva effettuato in data 30.09.2025. 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 Mortara, a reperire l'Atto di provenienza, a richiedere all'Agenzia delle Entrate la sussistenza di contratti di affitto registrati, ad acquisire i dati di natura condominiale dall'Amministratore 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 aggiornato a tutto il 25.7.2025 redatto dal Dott. Giovanni Pandolfi, Notaio in Mortara, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che risultano avvisati i creditori iscritti che nella fattispecie risultano Credit Agricole Italia S.p.A.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari oltre 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 si è accertata la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile.

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza del *Condominio XXV Aprile sito in Mortara (PV)* per un credito di **€ 7.279,23** oltre interessi e spese.
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario XXXXXXXX XXXXXXXX in data 16.06.2025 mediante deposito di copia nella casa comunale di Mortara.
- 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 **Mortara (PV)** in **Via XXV Aprile 14 (appartamento+cantina)** e in **Via Tomaso Milanese 15 (box)** risultano attualmente così censiti al Catasto Fabbricati:

BENE N°1: Abitazione di tipo economico al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato - (All. 2-3)

Catasto fabbricati, *Foglio 49, mapp. 2090, sub. 19, Cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 83 mq, rendita € 284,05 con indirizzo in Via XXV Aprile n. 14 piano 1-S1.*

in capo a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (BR) il 11.09.1987
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1

Dati catastali derivanti da:

- Variazione nel classamento del 29/08/2018 Pratica n. PV0064303 in atti dal 29/08/2018: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 28/08/2017 Pratica n. PV0091039 in atti dal 29/08/2017: classamento e rendita proposti
- Variazione del 07/03/2016 Pratica n. PV0027891 in atti dal 07/03/2016: aggiornamento planimetrico
- Variazione del 16/07/2014 Pratica n. PV0102729 in atti dal 16/07/2014: codifica piano incoerente

- Variazione del 31/01/2013 Pratica n. PV0012164 in atti dal 31/01/2013: bonifica identificativo catastale costituita dalla soppressione della particella fg 49 part. 651 sub 19 per allineamento mappe
- Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

BENE N°2: Box - (All. 4-5)

Catasto fabbricati, *Foglio 49, mapp. 2088, sub. 14, Cat. C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 28,97 con indirizzo in Via Tomaso Milanese n. 15 piano T.*

in capo a:

- Xxxxxxxx xxxxxx nato a Xxxxxxxx (BR) il 11.09.1987
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1

Dati catastali derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 31/01/2013 Pratica n. PV0012162 in atti dal 31/01/2013: bonifica identificativo catastale costituita dalla soppressione della particella fg 49 part. 652 sub 14 per allineamento mappe
- Variazione toponomastica del 02/09/2011 Pratica n. PV0243455 in atti dal 02/09/2011
- Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

3.2 Accessi.

L'accesso all'atrio di ingresso condominiale del fabbricato avviene dal portone del civico 14 di Via XXV Aprile. L'accesso all'appartamento, a mezzo di portoncino caposcala, è situato al primo piano del vano scala condominiale.

L'accesso alla cantina si trova al piano seminterrato raggiungibile con la scala condominiale.

L'accesso all'area di manovra antistante al box avviene dal cancello carrabile al civico 15 di Via Tomaso Milanese. Dall'area di manovra si accede al box mediante serranda basculante.

3.3 Confini.

I confini dell'appartamento risultano da nord e in senso orario i seguenti:
vano scala comune, affaccio su cortile condominiale, affaccio su via XXV aprile, altra u.i.u.

I confini della cantina risultano da nord e in senso orario i seguenti:
vano scala comune, cortile condominiale, altra u.i.u., corridoio comune.

I confini del box risultano da nord e in senso orario i seguenti:
altra u.i.u., proprietà di terzi, altra u.i.u., cortile comune.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Come indicato nei rendiconti dell'Amministratore riportati in Allegato 12:

- I millesimi di proprietà dei beni oggetto di stima, che fanno parte dello stesso complesso condominiale, sono 40,50.

4 DESCRIZIONE SOMMARIA.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di *Mortara (PV)*, in **Via XXV Aprile 14 (appartamento+cantina)** e in **Via Tomaso Milanese 15 (box)**.

L'immobile di cui fa parte l'appartamento è una palazzina a quattro piani fuori terra, oltre al livello seminterrato, con pianta rettangolare.

L'immobile è dotato di ascensore.

L'edificio di cui fa parte il box è un edificio monopiano separato dal fabbricato principale.



Localizzazione Comune di Mortara (PV)



Localizzazione dei beni oggetto di stima

Caratteristiche della Zona	L'immobile si trova nella zona centrale del <i>Comune di Mortara (PV)</i> , situato a circa 40 km ad ovest da Pavia.
Caratteristiche delle Zone limitrofe	Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite a zona residenziale.
Collegamenti pubblici	AUTOSTRADA: A circa 25 km è presente l'ingresso A7 di Gropello Cairoli. FERROVIA: La stazione ferroviaria di Mortara si trova a circa 1 km di distanza.

4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1

4.1.1 Tipologia del bene:

appartamento al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato

4.1.2 Altezza interna utile:

appartamento h 2,97 m

cantina h 2,07 m

4.1.3 Composizione interna:

ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegno; l'immobile è dotato di balcone con accesso dal soggiorno e dalla cucina

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 : scarse; si osservano scrostamenti di pittura sui prospetti;

Porte di accesso

Tipologia : portoncino caposcala in legno

Condizioni : sufficienti

Infissi interni

Tipologia : in legno tamburato

Condizioni : sufficienti

Infissi esterni

Tipologia : in pvc con vetrocamera;

Condizioni : sufficienti

Pavimenti

Tipologia : in piastrelle; il bagno presenta rivestimento in piastrelle

Condizioni : buone

Pareti e soffitti

Tipologia : intonacate e tinteggiate

Condizioni : discrete, ad eccezione di alcune zone a soffitto delle camere e del bagno che presentano tracce di muffa e scrostamenti di pittura.

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 : autonomo; la calderina si trova sul terrazzo e si presenta in pessimo stato di manutenzione; sono presenti split a pompa di calore per il raffrescamento stivo.

Globalmente il bene si presenta in sufficiente stato di conservazione.

La cantina al piano interrato annessa all'appartamento è dotata di porta di ingresso in metallo; presenta pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate. E' dotata di finestre prospicienti sul cortile comune.

4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°2

Il bene n°2 è un box con accesso dal cortile comune, dotato di serranda basculante.

L'altezza interna è di circa 2,30 metri.

In occasione del sopralluogo è stato possibile visionarlo solo dall'esterno.

La documentazione fotografica di entrambi i beni è riportata in *Allegato 15*.

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 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.

Rif.	Destinazione	Sup. reale [mq]	coeff.	Sup. commerciale [mq]
1	appartamento	80	1,00	80
2	balcone	5	0,3	1,5
3	cantina	9,7	0,25	2,4
			Totale	83,9
			arrotondato a [mq]:	84

La superficie del box è di 12 mq.

6 STATO DI POSSESSO.

Al momento del Sopralluogo effettuato, l'appartamento e la cantina risultavano in uso all'inquilina Sig.ra Xxxxxxxx che tramite il Custode Giudiziario ha fatto pervenire alla scrivente il contratto di affitto riportato in Allegato 8.

A seguito di richiesta inviata via PEC alla Direzione Provinciale di Pavia dell'Agenzia delle Entrate veniva indicata per gli immobili oggetto di stima la presenza di contratto di locazione telematico registrato il 03/03/2021 al n. 000703-serie 3T avente durata dal 04/03/2021 al 03/03/2025 e stipulato in data 01/03/2021 per un canone di € 5.400,00 (Allegato 7).

I dati comunicati dall'Agenzia delle Entrate, la quale riferiva di non disporre del contratto allegato né di rinnovo o risoluzione dello stesso, trattandosi di registrazione telematica, risultano combaciare con quelli del contratto fornito dall'inquilina sul quale è indicato che il contratto è da intendersi rinnovato tacitamente per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta a mezzo di lettera raccomandata.

Posto che il conduttore ha riferito di non aver ricevuto alcuna disdetta, il contratto risulta in essere almeno fino al 03/03/2029.

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 in data 16.11.2025 e aggiornate al 14.11.2025 (*Allegato 14*) le seguenti trascrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** a garanzia di mutuo di originari € 73.000 concesso al Sig. Xxxxxxxx xxxxxxxx con atto a rogito Notaio Lucia Campanile in data 18 novembre 2019 n. 1879/1666 di repertorio, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Vigevano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 27 novembre 2019 ai numeri reg. part.

1486 reg. gen. 9892, a favore di Credit Agricole Italia S.p.A. contro il Sg. XXXXXXXX XXXXXXXX odierno esecutato; gravante sui beni oggetto di stima per il diritto di 1/1 di proprietà.

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Si precisa che il posto auto è pertinenziale all'appartamento come risulta dall'atto notarile di provenienza.

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

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Vigevano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15 luglio 2025 ai numeri reg. gen. N. 6938 e reg. part. N. 5102, a favore del Condominio XXV Aprile, con sede in Mortara, codice fiscale 83001180187, per € 7.279,23 oltre spese di esecuzione e interessi maturati successivamente, a carico del signor XXXXXXXX XXXXXXXX; gravante sui beni oggetto di stima per il diritto di 1/1 di proprietà;

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Nulla da segnalare.

7.8 Oneri per difformità catastali

Nulla da segnalare.

8 SPESE CONDOMINIALI

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Come desumibile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore dello stabile (*Allegato 12*), l'importo annuo delle spese ordinarie ammonta a circa € 105 mensili.

Il Regolamento Condominiale è riportato in Allegato 13.

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

L'amministratore ha riferito che alla data del 10.11.2025 non ci sono spese straordinarie già deliberate.

8.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Sulla base di quanto riferito dell'Amministratore il debito attuale ammonta a - € 8.349,40. (*Allegato 12*).

8.4 Eventuali cause in corso

L'amministratore ha riferito che alla data del 10.11.2025 non vi sono cause in corso ad eccezione della presente procedura.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

Il bene oggetto di stima risulta attualmente di proprietà di:

- Xxxxxxxx xxxxxx nato a Xxxxxxxx (BR) il 11.09.1987
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1

9.2 Precedenti proprietari

Dal Certificato notarile agli atti redatto dal Notaio Giovanni Pandolfi e datato 25.7.2025, risulta quanto segue.

- a) Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà dei signori:
XXXXXXXXXX nata a Mortara il 30 ottobre 1935, COD. FISC. XXXXXXXXXXXX –
PROPRIETARIA Quota 1/2 indivisa;
XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Vigevano il 30 settembre 1910, COD.
FISCXXXXXXXXXX – PROPRIETARIA Quota 1/2 indivisa.
- b) Con atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Pandolfi in data 31 marzo 2016 n. 58848/19289 di repertorio, registrato a Pavia il 5 aprile 2016 al n. 5027 Serie 1T, trascritto a Vigevano il 5 aprile 2016 ai nn. 2563/1789, gli immobili in oggetto venivano venduti ai signori:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Chiaravalle Centrale l'8 novembre 1956, COD. FISC. XXXXXXXXXXXXX – Proprietaria quota 1/2 indivisa
XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Chiaravalle Centrale il 10 ottobre 1992, COD. FISC. XXXXXXXXXXXXX – Proprietaria quota 1/2 indivisa.
- c) Con atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Pandolfi in data 27 novembre 2017 n. 61720/21072 di repertorio, registrato a Pavia il 6 dicembre 2017 al n. 18704 Serie 1T, trascritto a Vigevano il 6 dicembre 2017 ai nn. 10696/7213, gli immobili in oggetto venivano venduti ai signori:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Vercelli il 24 luglio 1959; COD. FISC. XXXXXXXXXXXX;
– Proprietario quota 1/2 comunione legale di beni
XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Mortara il 15 giugno 1960; COD. FISC. XXXXXXXXXXXXX; – Proprietaria quota 1/2 comunione legale di beni.
- d) Con atto di compravendita a rogito Notaio Lucia Campanile di Milano in data 18 novembre 2019 n. 1878/1665 di repertorio, trascritto a Vigevano il 27 novembre 2019 ai nn. 9891/6967, gli immobili in oggetto venivano venduti al signor:
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxxxxxxx l'11 settembre 1987, COD. FISC.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzato, attuale proprietario.

10 PRATICHE EDILIZIE

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

- Concessione Edilizia n° 80/1962 per la costruzione di casa ad appartamenti in Via XXV Aprile (Allegato 9)
- Concessione Edilizia n° 17/1963 per la costruzione di rimessa in Via XXV Aprile (Allegato 10)
- CILA 68/2017 per opere interne eseguite nell'appartamento (Allegato 11).

10.1 Regolarità urbanistico-edilizia.

Dalla disamina delle tavole di progetto relative allo stato autorizzato dell'appartamento (CILA 68/2017) e riportate in Allegato 11 si rileva la piena regolarità del bene.

Per quanto riguarda la cantina e il box annessi, la conformazione degli stessi è rispondente ai rispettivi progetti originari CE 80/1962 per la cantina e CE 17/1963 per il box.

Non vi sono quindi difformità urbanistico-edilizie da segnalare.

10.2 Regolarità catastale.

In merito alla regolarità catastale si fa presente che la planimetria catastale dell'appartamento, della cantina e del box sono conformi allo stato dei luoghi visionato dalla sottoscritta in data 30.09.2025.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

I beni oggetto di stima fanno parte del Condominio XXV Aprile, il cui Regolamento Condominiale fornito dall'Amministratore è riportato in Allegato

13.

Dalla disamina dei luoghi e dell'atto notarile di provenienza non sono emerse servitù particolari.

13 **PROCESSO DI VALUTAZIONE**

13.1 **Criteri e metodologie estimative**

Quando si procede alla valutazione di un immobile, è essenziale identificare il criterio di stima più appropriato in base alle finalità della perizia. Il valore di un bene può essere visto sotto vari aspetti economici, come il valore di mercato, il costo di sostituzione o il reddito generato. La scelta del metodo dipende dall'obiettivo della valutazione e dalle caratteristiche del mercato.

Gli approcci per stimare il valore di un immobile sono tre:

1. Approccio di mercato (Market Approach)

- Questo metodo si basa sul confronto diretto tra l'immobile oggetto della stima e altri beni simili per caratteristiche e ubicazione che sono stati venduti di recente. Si utilizzano dati di mercato reali per stimare il valore del bene.

- Affinché questo approccio sia efficace, devono essere soddisfatte alcune condizioni: l'esistenza di transazioni recenti per beni comparabili, la disponibilità dei prezzi di vendita e un mercato dinamico e attivo. In altre parole, l'immobile deve appartenere a un segmento di mercato ben definito e con un sufficiente numero di compravendite recenti.

- Questa metodologia è applicata utilizzando varie tecniche di comparazione, come metodi monoparametrici (che considerano un solo parametro di confronto) o pluriparametrici (che considerano più fattori).

2. Approccio tecnico (Cost Approach)

- Il metodo del costo è impiegato quando si desidera determinare il valore di un bene basandosi sui costi necessari per costruirlo o sostituirlo. Questo include il costo dei materiali, della manodopera e delle spese accessorie, meno il deprezzamento accumulato dovuto all'usura o all'obsolescenza.
- È utile nei casi in cui l'immobile è unico o quando non esistono beni comparabili sul mercato, ad esempio per edifici specializzati o strutture industriali.

3. Approccio finanziario (Income Approach)

- Si utilizza quando l'immobile genera un reddito, come nel caso di proprietà commerciali o residenziali in affitto. Il valore viene stimato calcolando la capitalizzazione dei redditi futuri o attualizzando i flussi di cassa previsti (Discounted Cash Flow, DCF).
- Questo approccio è utile soprattutto per immobili a scopo di investimento, dove il valore dipende dalla capacità di generare reddito nel tempo.

Le metodologie utilizzate per la stima possono essere classificate in due tipi:

1. Metodologie dirette

- Si basano sulla comparazione diretta dei prezzi di vendita di beni simili, applicabili quando esistono sufficienti dati di mercato comparabili.
- Richiedono un mercato attivo e dinamico con un numero adeguato di transazioni recenti di beni simili. La comparazione diretta consente di determinare il valore utilizzando i prezzi di riferimento e applicando eventuali aggiustamenti per caratteristiche specifiche del bene stimato.

2. Metodologie indirette

- Si utilizzano quando le condizioni per la comparazione diretta non sono soddisfatte. Ad esempio, se non sono disponibili dati di mercato recenti o se il bene è particolarmente unico.

- In questo caso, si ricorre ad altre modalità per stimare il valore, come il calcolo del costo di sostituzione, la capitalizzazione dei redditi o il valore derivato da altri aspetti economici, come la trasformazione o surrogazione.

Esistono infine ulteriori metodi di valutazione, che possono essere considerati derivati rispetto ai principali già citati:

1. Valore di trasformazione

- È utilizzato quando l'immobile attuale può essere trasformato in un altro bene che ha un mercato. Il valore è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e i costi necessari per realizzare la trasformazione.

- Questo criterio è utile per beni che non hanno un mercato diretto, ma che possono acquisire valore attraverso una modifica.

2. Valore di surrogazione

- Questo criterio si applica quando non è possibile trasformare l'immobile, ma è possibile sostituirlo con un bene che fornisca le stesse utilità. Il valore è stimato considerando i costi di sostituzione o rimpiazzo.

3. Valore complementare

- Viene adottato quando il bene è parte di un complesso più ampio e il suo valore dipende dal valore dell'intero complesso. In questo caso, si calcola la differenza tra il valore totale e il valore della parte residua.

La scelta della metodologia estimativa non è arbitraria, ma dipende dall'analisi delle condizioni specifiche dell'immobile e del contesto di mercato. Occorre selezionare il metodo più adatto in base ai dati disponibili e alle finalità della valutazione, assicurando che il processo di stima sia trasparente e giustificato.

Si precisa che l'attuale destinazione a uso residenziale del bene rappresenta il miglior impiego (Highest and Best Use), in quanto compatibile con le normative urbanistiche vigenti, fisicamente possibile, legalmente ammissibile ed economicamente conveniente in relazione alle caratteristiche del bene e del mercato locale.

I valori OMI per la zona in esame, ovvero la zona centrale del Comune di Mortara, riportati a titolo informativo e aggiornati al primo semestre del 2025, indicano:

- per abitazioni di tipo economico in normale stato un valore di mercato compreso tra 560 e 750 €/mq;
- per i box in normale stato un valore di mercato compreso tra 820 e 930 €/mq;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: MORTARA

Fascia/zona: Centrale/CAVOUR-CORTELLONA-MURA-FAGNANI-GARIBALDI

Codice zona: B1

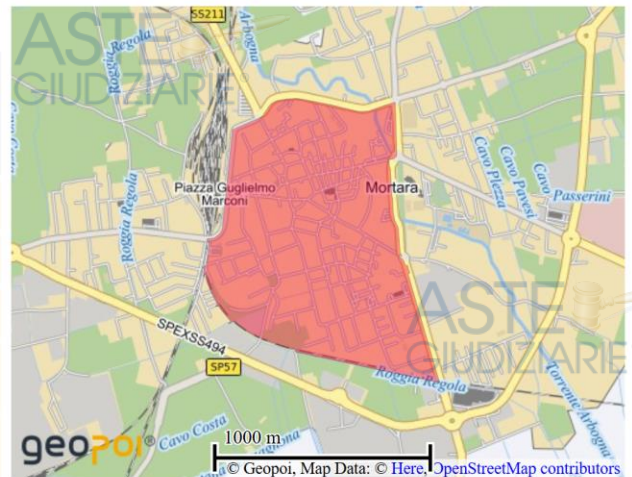
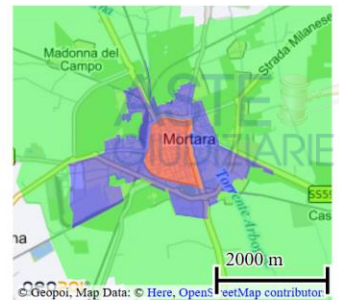
Microzona: 1

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	Ottimo	1300	1700	L			
Abitazioni civili	Normale	640	850	L	2,6	3,2	L
Abitazioni civili	Scadente	400	450	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1400	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	750	L			
Abitazioni di tipo economico	Scadente	310	430	L			
Box	Normale	820	930	L	3,4	4,2	L

Spazio disponibile per annotazioni



13.1 Analisi del mercato immobiliare e identificazione del metodo di stima

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene è fondamentale condurre preventivamente una approfondita indagine di mercato.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso alla Consultazione dei valori immobiliari dichiarati tramite apposito servizio messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate rilevando che il mercato degli immobili a destinazione residenziale nel contesto territoriale in oggetto è **sufficientemente dinamico**, e quindi può essere adottato il **Metodo del Confronto di Mercato o Market Comparison Approach (MCA)**.

13.2 Fasi del MCA

Analisi del segmento di mercato

Gli immobili oggetto di stima appartengono al segmento di mercato concorrenziale monopolistico degli appartamenti residenziali di qualità basica situati in zone urbanizzate. Trattasi di appartamenti standard generalmente dotati di cantina e posto auto all'aperto o box.

Individuazione dei dati immobiliari

I dati immobiliari ai fini della stima risultano i seguenti: prezzo di mercato, data, superficie principale e accessoria, piano, livello di manutenzione, presenza del box e presenza di impianti aggiuntivi.

Ricerca dei comparabili

Tramite accesso alla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire atti ufficiali di compravendita riferiti a quattro comparabili denominati A, B, C i cui dati sono riportati nella tabella Dati. Tutti e tre i comparabili appartengono al foglio Catastale n° 49.

Comparabile A: appartamento con cantina fg. 49 part. 1737 sub. 32 e box fg. 49 part. 2419 sub. 18 sito in Via Beldiporto n.28

Comparabile B: appartamento con cantina fg. 49 part. 1737 sub. 28 e box fg. 49 part. 2419 sub. 12 sito in Via Beldiporto n.28

Comparabile C: appartamento con cantina fg. 49 part. 2177 sub. 11 e box fg. 49 part. 2176 sub. 3 sito in Via Edmondo De Amicis 21.

I dati Immobiliari dei comparabili sono riportati nella seguente Tabella Dati.

Compilazione Tabella Dati

Tabella DATI

	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
1	Prezzo (€)	125.000	70.000	132.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2	Data (mesi)	6	6	7	0	+0,13% annuo
3	Superficie principale (mq)	100,00	82,80	106,70	80,00	Indice mercantile 1
4	Balconi (mq)	16,40	10,00	4,12	5,00	Indice mercantile 0,30
5	Cantina (mq)	9,90	5,90	7,40	9,70	Indice mercantile 0,25
6	Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	
7	Livello di Piano (n.)	3	2	3	1	Indice variazione piano 0,5%
8	Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso /2 sufficiente /3 discreto /4 buono)	4	1	4	1	
9	Box (n)	1	1	1	1	
10	Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	1	0	0	1	

Analisi dei prezzi marginali

Si determinano a seguire i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, ovvero la variazione di prezzo associata alla variazione unitaria di una determinata caratteristica.

Caratteristica Data

Quotazione anno precedente

€ 778,00

prezzo medio da "immobiliare" novembre 2024

Quotazione anno corrente

€ 790,00

prezzo medio da "immobiliare" ottobre 2025

Saggio di variazione annuale = 100 *
(valore anno corrente - valore anno precedente) /
valore anno precedente

0,015424165 1,54% 0,13%

Prezzo marginale A

125.000

$\frac{1,54\%}{12}$

=

€ 160,67 €/mese

Prezzo marginale B

70.000

$\frac{1,54\%}{12}$

=

€ 89,97 €/mese

Prezzo marginale C

132.000

$\frac{1,54\%}{12}$

=

€ 169,67 €/mese

Caratteristica Superficie principale

Indice mercantile S1

1,00

Indice mercantile Balconi

0,30

ricavato da informazioni di mercato

Indice mercantile Cantina

0,25

ricavato da informazioni di mercato

Prezzo medio A	$\frac{125.000}{107,40}$	=	€ 1.163,93 €/mq
Prezzo medio B	$\frac{70.000}{87,28}$	=	€ 802,06 €/mq
Prezzo medio C	$\frac{132.000}{109,79}$	=	€ 1.202,34 €/mq

Rapporto di posizione Sigma = (MIN/MAX)	$\frac{802,06}{1.202,34}$	=	0,67
--	---------------------------	---	------

La verifica della divergenza del prezzo medio risulta superata senza considerare il comparabile B, che pertanto viene escluso.

$$\text{Divergenza D} = (\text{max} - \text{min} / \text{min}) * 100 < 3-5\%$$

€ 1.202,34	max
€ 1.163,93	min
	3% ok

Prezzo marginale S1

Minimo dei prezzi medi 1.163,93 €/mq

ovvero
Minimo dei prezzi medi moltiplicato il Rapporto di posizione 1.126,74 €/mq

Prezzo marginale pS1 assunto

1.163,93 €/mq

Caratteristica Superficie Balconi e Cantina

SUB = pS1 * Indice Mercantile Balconi

€ 349,18 €/mq

SUB = pS1 * Indice Mercantile Cantina

€ 290,98 €/mq

Caratteristica Livello di piano

Se il piano del Comparabile è superiore al piano dell'immobile Subject si usa la formula
Prezzo * Aliquota / (1+Aliquota)

Se il piano del Comparabile è inferiore al piano dell'immobile Subject si usa la formula
Prezzo * Aliquota

Indice mercantile del variare di piano

0,50%

Prezzo marginale
Livello di Piano A

125.000

0,004975

€ 621,89 €/piano

Prezzo marginale
Livello di Piano B

70.000

0,004975

€ 348,26 €/piano

Prezzo marginale
Livello di Piano C

132.000

0,004975

€ 656,72 €/piano

Caratteristica IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE

Vetustà

A

B

C

15

1

1

anni

Vità utile economica

20

1

1

anni

Costo a nuovo CN

2.500,00 €

CRD = CN * (1-vetustà/vita)

Prezzo Marginale Impianto Comparabile A	€ 2.500,00	(1-15/20)	€ 625,00	€/impianto
Prezzo Marginale Impianto Comparabile B	€ 2.500,00	(1-1/1)	€ -	€/impianto
Prezzo Marginale Impianto Comparabile C	€ 2.500,00	(1-1/1)	€ -	€/impianto

Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
2 Data (mesi)	€ 160,67	€ 89,97	€ 169,67
3 Superficie principale (mq)	€ 1.163,93	€ 1.163,93	€ 1.163,93
4 Balconi (mq)	€ 349,18	€ 349,18	€ 349,18
5 Cantina (mq)	€ 290,98	€ 290,98	€ 290,98
6 Servizi (bagni) (n.)	€ -	€ -	€ -
7 Livello di Piano (n.)	€ 621,89	€ 348,26	€ 656,72
8 Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso /2 sufficiente /3 discreto /4 buono)	€ 10.665,00	€ 10.665,00	€ 10.665,00
9 Box (n)	€ 10.275,00	€ 10.275,00	€ 10.275,00
10 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 625,00	€ 625,00	€ 625,00

Redazione della tabella di valutazione

Il metodo MCA prevede il calcolo dei valori corretti degli immobili di confronto, aggiustando i valori di mercato in base alle differenze di caratteristiche rispetto all'immobile oggetto di stima.

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C
1 Prezzo	125.000,00	70.000,00	132.000,00
2 Data (mesi)	964,01	539,85	1.187,66
3 Superficie principale (mq)	-23.278,55	-3.259,00	-31.076,87
4 Balconi (mq)	-3.980,63	-1.745,89	307,28
5 Cantina (mq)	-58,20	1.105,73	669,26
6 Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	0,00
7 Livello di Piano (n.)	-1.243,78	-348,26	-1.313,43
8 Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso /2 sufficiente /3 discreto /4 buono)	-31.995,00	0,00	-31.995,00
9 Box (n.)	0,00	0,00	0,00
10 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0,00	625,00	625,00
Prezzo corretto	65.407,85	66.917,43	70.403,90

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima deriva dalla media ponderata dei valori corretti degli immobili di confronto.

VALORE DI STIMA	€ 67.576,39
------------------------	--------------------

La verifica della divergenza è superata quindi la stima è attendibile.

D% = (max-min)/min < 10%	7,64%	<10%
------------------------------------	-------	------

14 CONCLUSIONI E STIMA DEI BENI

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	€ 67.576,39
decurtazione 15%	- € 10.136,46

Totale lotto € 57.439,93

Applicando gli opportuni arrotondamenti, **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazione di tipo economico al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato e box al piano terra è assegnato un prezzo base d'asta di € 57.400,00 (cinquantasettemilaquattrocentoeuro).**

14.1 Divisione in lotti

Punto non applicabile.

15 ELENCO ALLEGATI.

1. Perizia in formato privacy
2. Visura catastale bene 1
3. Planimetria catastale bene 1
4. Visura catastale bene 2
5. Planimetria catastale bene 2
6. Atto di Provenienza
7. Comunicazione Agenzia delle Entrate
8. Contratto di locazione
9. CE 80_1962
10. CE 17_1963
11. CILA 68_2017
12. Documentazione amministratore di condominio
13. Regolamento Condominiale
14. Ispezioni ipotecarie
15. Documentazione fotografica

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 17/11/2025



Il Perito Estimatore



Dott. Ing. Chiara CICCARELLI

