TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 83/2024 R.E.
promossa da

INTESA SANPAOLO SPA
Codice Fiscale 00799960158

AVV. D'ANDRIA GENNARO
segreteria@studiolegaledandria.it
gennaro.dandria60@avvocatismcv.it

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXX

RISPOSTA SCRITTA ALLE OSSERVAZIONI

Perito Estimatore: Dott. Ing. Andrea CHIAISO
Via XX Settembre 20 – 16121 GENOVA

TEL: +39.010.8938319
CELL: +39.328.3033532 - andrea.chiaiso@ingpec.eu – andrea.chiaiso@gmail.com

Rif. Studio PVA42 83-24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CHIAISO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 42766ec87088111f3be110b7a46599653

Preg.mo Giudice

In riferimento alla Procedura di Esecuzione Immobiliare in epigrafe per la quale in data 13.04.2025 avevo proceduto al deposito della relazione a mezzo PCT, considerato che all'udienza del 06.05.2025 è stata rinviata la discussione all'udienza del 17.09.2025 concedendo termine alle parti per osservazioni al 04.07.2025 e termine al perito al 05.09.2025 per risposta scritta alle stesse, in data 03.07.2025 mi sono state trasmesse dalla Cancelleria Le osservazioni fatte pervenire da parte del debitore esecutato.

Premesso che nella relazione di stima da me redatta sono stati identificati n.4 distinti lotti, le osservazioni redatte – nell'interesse dell'esecutato XXXXXX – dal proprio Consulente di Parte sono le seguenti :

- OSSERVAZIONE n.1 : relativa al **LOTTO 1** : viene chiesto di dare atto nella relazione della presenza di una tubazione di gas metano e di una tubazione interrata di acquedotto con relativo contatore di acqua a servizio della residenza. Viene a tale riguardo allegata una tavola descrittiva.

- OSSERVAZIONE n.2 : relativa al **LOTTO 2** : si chiede tenere in considerazione, ai fini della valutazione economica, del fatto che il fabbricato è completamente isolato, fuori da centro abitato, in assenza di servizi commerciali, trasporto pubblico, assenza di illuminazione pubblica. Sempre ai fini della valutazione economica si chiede di tenere in considerazione uno stato di manutenzione "normale"

Tra le osservazioni pervenute figura anche una nota a margine – che non può essere qualificata come vera e propria osservazione e che, pertanto, non sarà oggetto di specifico commento – in quanto nella relazione lo scrivente ha già provveduto a darne atto. La nota riguarda l'immobile n. 3 (negozio pettinatrice) e attiene alla circostanza secondo cui il canone di locazione dovrebbe continuare a essere corrisposto all'esecutato, in ragione del fatto che il contratto di affitto riguarda congiuntamente un immobile sottoposto a pignoramento (il negozio) e un immobile non oggetto di pignoramento (l'autorimessa).

Visto quanto sopra lo scrivente è di seguito a rispondere alle osservazioni pervenute.

OSSERVAZIONE n.1 : Lo scrivente prende atto della segnalazione relativa alle tubazioni di acqua e gas che attraversano il mappale 89, le quali non risultavano visibili durante il sopralluogo in quanto interrate, ma sono state indicate da chi – come l'attuale proprietario, XXXX – ne era a conoscenza.

Alla luce di quanto sopra, si precisa che, in sede di vendita del LOTTO n. 1, sarà compito del delegato alla vendita provvedere all'iscrizione di una servitù passiva di passaggio delle suddette tubazioni a favore del LOTTO n. 2 e degli aventi diritto, opponibile agli aggiudicatari del LOTTO n. 1. A tal fine, si allegherà la tavola planimetrica fornita dall'esecutato e acclusa alla presente risposta ai chiarimenti.

Il valore del lotto 1 rimane invariato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CHIAISO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 42766ec87088111f3be110b7a46599653

OSSERVAZIONE n.2 : lo scrivente aveva determinato il valore del LOTTO n.2 - costituito dalla piena proprietà di ABITAZIONE INDIPENDENTE di n.2 piani fuori terra con annesso giardino nel Comune di STRADELLA in Via Rocca 30C identificato al Catasto Fabbricati come Foglio 20 Particella 374 costituito al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, camera da letto oltre che portico ed al piano secondo due camere da letto e bagno - in € 192.000,00 - valore decrementato del 15% così come dà indicazioni dell'ufficio e pertanto con base d'asta in € **163.000,00**.

Tale valore derivava da una valorizzazione a metro quadrato di € 1.200,00 sostanzialmente in linea con le quotazioni OMI che risultava compresa tra 1.000 – 1.200 (stato ottimo) e le indagini eseguite dallo scrivente su immobili e cespiti aventi medesime caratteristiche presenti sul mercato libero, la cui valutazione si attestava su una media di 1.300,00 [€/m2].

Tenuto conto delle osservazioni pervenute, si rileva che la circostanza per cui il fabbricato risulta ubicato fuori dal centro abitato e sostanzialmente isolato non può essere considerata un elemento di diminuzione del valore, in quanto costituisce una peculiare caratteristica del bene stesso.

Tuttavia, le osservazioni riguardanti lo stato dell'immobile – con particolare riferimento alla segnalazione di umidità di risalita, limitata peraltro a una piccola porzione dello stesso – unitamente alle ulteriori considerazioni formulate, sono ritenute meritevoli di attenta valutazione.

Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuna una riduzione della valutazione a metro quadrato con una rideterminazione in 1.100,00 [€/m^2] (valore mediano tra 1.000 [€/m^2] e 1.200 [€/m^2]).

Per quanto sopra si ottiene :

Immobile n.1 (Abitazione + Giardino) : 160 [m^2] x 1.100,00 [€/m^2] = € 176.000,00

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 prospetto:

Immobile n.1 (Abitazione + Giardino)	: € 176.000,00
Decurtazione – 15 % indicata dall'ufficio	: - € 26.400,00
Quota di 100%	**: € 149.600,00**

Applicando gli opportuni arrotondamenti, è possibile rideterminare il valore come segue:

LOTTO n.2 : costituito dalla piena proprietà di **ABITAZIONE INDIPENDENTE** di n.2 piani fuori terra con annesso giardino nel Comune di **STRADELLA** in **Via Rocca 30C** identificato al Catasto Fabbricati come Foglio **20** Particella **374** costituito al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, camera da letto oltre che portico ed al piano secondo due camere da letto e bagno.

Valore base d'Asta : € 149.600,00 (centoquarantanovemila,600 euro)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA CHIAISO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 42766ec87088111f3be110b7a46599653

Le determinazioni economiche del LOTTO n.1, LOTTO n.3, LOTTO n.4 rimangono invariate con la necessità - per quanto attiene al LOTTO n.1 - di indicare nel decreto di trasferimento la presenza di una servitù passiva di passo per le tubazioni di acqua e gas ivi presenti a favore degli aventi diritto del LOTTO n.2.

Si precisa infine – con l'occasione – la presenza di un refuso a pag.26 della relazione nella quale è stato erroneamente indicato, riferendosi al quarto lotto 4 per due volte il numero [3]. I due negozi sono infatti da ritenersi distinti lotti di vendita ovvero LOTTO 3 e LOTTO 4.

I miei ossequi.

Pavia 18.07.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Andrea CHIAISO

Firmato Da: ANDREA CHIAISO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 42766ec87088111f3be110b7a46599653

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009