

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 307/2023 R.E.
promossa da

MAIOR SPV S.R.L.
Codice Fiscale 04951650268

AVV. LUIGI GIULIO GIULINI RICHARD
luigigiulio.giulinirichard@pecordineavvocatisaluzzo.it

contro

XXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA

Perito Estimatore

Dott. Ing. Andrea CHIAISO
Via XX Settembre n.20
16121 GENOVA

CELL: +39.328.3033532
andrea.chiaiso@gmail.com
andrea.chiaiso@ingpec.eu

Rif. Studio PVA38__307-23

-INDICE-

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	7
4.1	Tipologia del bene	7
4.2	Altezza interna utile	8
4.3	Composizione interna	8
4.4	Caratteristiche strutturali	8
4.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	8
4.6	Impianti	8
5	Consistenza	8
6	Stato di possesso	10
7	Vincoli ed oneri giuridici	10
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	10
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	11
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	11
7.8	Oneri per difformità catastali	11
8	Spese condominiali	12
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	12
8.2	Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente	12
8.3	Spese condominiali scadute	12
9	Precedenti proprietari nel ventennio	13
9.1	Attuali proprietari	13
9.2	Precedenti proprietari	13
10	Pratiche edilizie	13
10.1	Regolarità urbanistica	13
10.2	Regolarità catastale	13
11	Dotazioni condominiali	13
12	Stima dei beni	14
12.1	Criteri di stima	14
12.2	Fonti di informazione	14
12.3	Stima del valore a base d'asta	14
12.4	Divisione in lotti	15
13	ELENCO ALLEGATI	16
14	DEPOSITO	16

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

Il bene è costituito da una **Abitazione** posta al piano terreno con annessa **cantina** al piano semi-interrato. L'immobile è all'interno del corpo di fabbrica facente parte del condominio denominato "Emilia" localizzato nel Centro Abitato del **Comune di Broni** in **VIA EMILIA n. 1**.

- La Vendita è relativa alla quota dell'intero del bene pignorato;
- L'immobile, al momento del sopralluogo svolto, era occupato da terzi privi di titolo opponibile;
- Il compendio immobiliare oggetto di stima è di proprietà dell'odierna esecutata XXXXX nata a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in quanto l'esecutata era proprietaria della Nuda proprietà in regime di separazione dei beni e con l'usufrutto di XXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx e XXXXXX nata a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx (attualmente entrambi deceduti) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio MAGNANI ANGELO del 04/03/2004 Repertorio n. 48593 per acquisto fatto dal Sig. XXXXXX nata a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data della trascrizione del pignoramento del 11.09.2023:

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ISCRIZIONE del 01/02/2010

Registro Particolare 154 Registro Generale 820

Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A.

Repertorio 1012/79 del 19/01/2010

A favore di : Equitalia Esatri Spa (09816500152)

Contro : XXXXX XXXXXXXXXXXX(XXXXX) per la quota di 1/2 dell'usufrutto.

Per € 57.693,40 di cui per capitale € 28.846,70

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 20/12/2023

Registro Particolare 977 Registro Generale 9817

Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO

Repertorio 48594/21065 del 04/03/2004

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 421 del 2004

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 11/09/2023

Registro Particolare 5297 Registro Generale 7021

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI PAVIA

Repertorio 4906 del 21/08/2023

A favore di MAIOR SPV srl (04951650268) (creditore procedente)

Contro : XXXXX (XXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà

- Stato di possesso del bene: occupato al momento del sopralluogo da terzi (con figlio minore) in assenza di titolo.

- 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** è pari a **€ 73.000,00**;
- Si specifica che è stato utilizzato il valore minimo dell'OMI decrementato di -10 % per stato di conservazione scadente. 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**: nessuna in particolare. Si segnala una situazione debitoria nei confronti dell'amministrazione condominiale di € 4.479,15.

2 PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

2.1 Operazioni peritali

In data 17.10.2023 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina formulando accettazione dell'incarico in data 17.10.2023.

In data 12.11.2023 ho effettuato accesso presso il NECU per estrarre copia della documentazione catastale aggiornata.

In data 07.01.2024 ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

In data 10.01.2024 ho effettuato accesso presso il notaio Dott. Angelo MAGNANI per estrarre copia del titolo di provenienza.

In data 16.01.2024 ho effettuato accesso agli atti presso il Comune di competenza estraendo copia dei titoli autorizzativi.

In data 05.02.2024 ho effettuato accesso presso AdE per verificare la presenza di contratti di locazione attivi.

In data 18.02.2024 ho effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 18.02.2024 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 13.09.2023 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 18.02.2024.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato risultano iscritti – oltre al creditore procedente – anche AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (C.F: 13756881002), già EQUITALIA ESATRI S.P.A. (C.F: 09816500152) per il quale è stato compiuto avviso in data 18.09.2023.

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (C.F: 13756881002) ha quindi depositato RICORSO PER INTERVENTO in data 04.10.2023.

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 11.09.2023 e rubricato al Reg. Gen. 7021 e Reg. Part.5297. Nella sezione D – ulteriori informazioni della nota di trascrizione del pignoramento è indicato *"il presente pignoramento viene trascritto per la complessiva somma di € 43.085,07 oltre ad interessi e spese fino al soddisfo, si intendono comprese nel pignoramento accessori, frutti e pertinenze"*.

Nell'atto di pignoramento è indicato che il Creditore Procedente aveva notificato precetto in data 08.06.2023 all'Avvocato Cosimo Amelio CINERI nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente del *de cuius* XXXXX XXXXXXXXXXXX(cf XXXXX) deceduto in Voghera (PV) in data 30.01.2015 nonché all'Avvocato Simone CAMPI nella sua qualità

di curatore dell'eredità giacente del *de cuius* XXXXXXXXXXXX deceduta in Pavia (PV) in data 13.12.2017.

L'atto di precetto veniva altresì notificato in data 30.06.2023 alla Sig.^{ra} XXXXX nata a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXX – attuale esecutata – in qualità di terza datrice di ipoteca.

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 MAIOR SPV S.r.l. codice fiscale 04951650268 contro l'odierna esecutata in qualità di terza datrice di ipoteca per l'importo di € 43.085,07 oltre ad interessi sul bene pignorato;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 11.09.2023
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario in data 26.07.2023 da parte dell'ufficiale giudiziario.
- È stato compiuto avviso ai creditori iscritti in data 18.09.2023 il quale ha depositato intervento in data 04.10.2023

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Il compendio oggetto della presente esecuzione è costituito n.1 unità immobiliare di seguito descritta:

IMMOBILE n.1 (Abitazione con cantina)

Comune di BRONI (Codice:B201)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **17** Particella: **655** Sub.: **2**

Categoria A3, Classe 2, Consistenza 6 vani Superficie 110 [m²] Rendita € 247,90

Sita in VIA EMILIA n. 1 Piano PT - S1

Presso il NECU l'immobile risulta intestato a:

- XXXXX nata a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXX per la Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- XXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXX per Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX

- XXXXXX nata a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXX per Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXX XXXXXXXXXXXX

Si precisa che il Sig. XXXXX XXXXXXXXXXXX risulta deceduto in Voghera (PV) in data 30.01.2015 mentre la Sig.^{ra} XXXXXXXXXXXX risulta deceduta in Pavia (PV) in data 13.12.2017.

3.2 Accessi

L'accesso all'appartamento - localizzato al piano terreno dello stabile - avviene mediante scala condominiale.

3.3 Confini

Da quanto indicato nell'atto di provenienza le coerenze dell'appartamento sono ad est con il passaggio comune, a nord con l'area di parcheggio, ad ovest con le parti comuni, a sud con il sub.1 e con il vano scala.

La cantina confina ad est con le parti comuni, a nord con la cantina sub.3, ad ovest con il corridoio comune, a sud con il vano scala.

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 e del regolamento di condominio. Nell'atto di provenienza è indicato che la quota proporzionale delle parti dell'edificio comune è pari a 177,65/1000.

4 DESCRIZIONE ANALITICA

Il Compendio immobiliare oggetto di stima è all'interno del corpo di fabbrica facente parte del condominio denominato "Emilia" edificato sul mappale 185 del fg.17 Catasto Terreni, disposto su quattro piani di cui uno sottostrada adibito a cantine e gli altri tre fuori terra adibiti ad appartamenti.

Nello specifico l'appartamento oggetto di stima è localizzato al piano terra.

Il compendio oggetto di stima è localizzato in VIA EMILIA n. 1 nel Centro Abitato del Comune di Broni.

Broni è un comune italiano di 9.605 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia e si trova ai piedi delle colline, nell'Oltrepò Pavese, sulla statale Padana Inferiore.

L'immobile si trova all'interno del centro abitato, a poca distanza sono presenti esercizi commerciali.

4.1 Tipologia del bene

Il bene è costituito da **IMMOBILE n.1 (Abitazione + cantina)**: Abitazioni di tipo economico posta al piano terreno con annessa cantina

4.2 Altezza interna utile

L'altezza rilevate nel corso del sopralluogo è c.a. 3.00 [m] all'interno dell'abitazione, c.a. 2.20 [m] all'interno della cantina.

4.3 Composizione interna

L'accesso all'immobile avviene mediante porta caposcala che si affaccia sul vano scale condominiale.

Attraverso la porta di ingresso si accede ad un ingresso e disimpegno sul quale si affaccia la cucina, un soggiorno, tre camere da letto ed un bagno.

La cantina si trova al piano semi-interrato ed è accessibile mediante una porta che si affaccia sul corridoio comune.

4.4 Caratteristiche strutturali

L'edificio è stato edificato in forza concessione edilizia 22-1951 ed è stato realizzato 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.

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

Le finestre dell'appartamento sono in legno dotate di singolo vetro, le tapparelle in PVC ed i cassettoni in legno in normale stato di manutenzione. 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 normale stato.

Complessivamente l'appartamento si presenta in normale stato.

4.6 Impianti

Elettrico : sottotraccia, privo di certificazione non è di recente installazione. Al momento del sopralluogo risultava essere funzionante.

Idrico : sottotraccia privo di certificazione, funzionante al momento del sopralluogo.

Riscaldamento: autonomo con generatore di calore a gas per il riscaldamento e la produzione di ACS. Codice CURIT S88U H764 3751 6003. Non reperito libretto di impianto, al momento del sopralluogo risultava essere in funzione.

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 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 109.7 [m²] arrotondata a 110 [m²]

6 STATO DI POSSESSO

L'accesso all'immobile è stato effettuato il giorno 07.02.2024.

Al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato dalla Sig.^{ra} XXXXX e dal figlio minore che ha riferito di occuparlo in forza di Contratto di Comodato d'uso gratuito tuttavia non registrato.

In data 05.02.2024 ho effettuato un accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia per verificare la presenza di eventuali contratti registrati in capo all'immobile oggetto di stima non ricevendo tuttavia riscontro entro il termine previsto per il deposito dell'elaborato.

Alla luce di quanto sopra l'immobile è da ritenersi occupato da terzi in assenza di titolo.

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 18.02.2024 risulta:

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ISCRIZIONE del 01/02/2010

Registro Particolare 154 Registro Generale 820

Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A.

Repertorio 1012/79 del 19/01/2010

A favore di : Equitalia Esatri Spa (09816500152)

Contro : XXXXX XXXXXXXXXXXX(XXXXX) per la quota di ½ dell'usufrutto.

Per € 57.693,40 di cui per capitale € 28.846,70

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 20/12/2023

Registro Particolare 977 Registro Generale 9817

Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO

Repertorio 48594/21065 del 04/03/2004

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 421 del 2004

In riferimento al precedente identificativo catastale Sezione urbana - Foglio 0017 Particella 00334 Subalterno 0002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 12/03/2004

Registro Particolare 421 Registro Generale 2337

Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Repertorio 48594/21065 del 04/03/2004

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 361 del 13/05/2009 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8, D.L. 31.1.2007 N. 7)

2. Iscrizione n. 977 del 20/12/2023

A favore di : Banca Intesa Spa (00799960158)

Contro :

XXXXX (XXXXXXXXXXXXX) per la nuda proprietà

XXXXX XXXXXXXXXXXX(XXXXX) e XXXXXXXXXXXX (RNDGNE52C62H841P)
per ½ ciascuno per la nuda proprietà.

Valore Ipoteca € 142.5000,00

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 18.02.2024 risulta:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 11/09/2023

Registro Particolare 5297 Registro Generale 7021

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI PAVIA

Repertorio 4906 del 21/08/2023

A favore di MAIOR SPV srl (04951650268) (creditore procedente)

Contro : XXXXX (XXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Non previste.

7.8 Oneri per difformità catastali

Non previste.

8 SPESE CONDOMINIALI

L'amministratore condominiale è lo Studio Amministrativo Dr. Andrea Colombi P.zza V. Veneto n. 38 27043 - Broni (PV) - Tel. 0385 250900 e-mail: studioandreacolombi@virgilio.it.

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Dal Rendiconto consuntivo Esercizio Ordinario dal 18/10/2022 al 17/10/2023 è indicato un totale di gestione in capo all'interno XXXXX pari ad € 70,70 (proprietà) e € 194.02 (inquilino XXXXX-XXXXX). Tanto premesso, nel preventivo di spesa è indicato un totale preventivo per il condominio di € 6.147,00 che, tenuto conto dei millesimi di proprietà, portano a quantificare in circa € 1.100 annui le spese per la gestione ordinaria.

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

L'amministratore di condominio non ha dato evidenza di Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente.

8.3 Spese condominiali scadute

Segnalo che risultano spese di conguaglio a debito per € 4.479,15 (somma di € 4.246.67 addebitate alla proprietà XXXXX e € 232,48 addebitate all'inquilino XXXXX).

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

Il compendio immobiliare oggetto di stima è di proprietà dell'odierna esecutata XXXXX nata a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in quanto l'esecutata era proprietaria della Nuda proprietà in regime di separazione dei beni e con l'usufrutto di XXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx e XXXXXX nata a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx (attualmente entrambi deceduti) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio MAGNANI ANGELO del 04/03/2004 Repertorio n. 48593 per acquisto fatto dal Sig. XXXXXX nata a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX.

L'atto di provenienza viene allegato alla relazione.

9.2 Precedenti proprietari

Il Sig. XXXXXX nata a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX era proprietario in forza di atto di compravendita del 12/07/1996 Notaio DOTT TONALINI Sede STRADELLA (PV) Repertorio n. 50561.

10 PRATICHE EDILIZIE

Ho effettuato l'accesso agli atti presso il comune di Broni.

Il corpo di fabbrica nel quale l'appartamento oggetto di stima è inserito è stato edificato in forza di permesso di costruire 22/1951.

Successivamente a tale titolo è stata presentata pratica per cambio di destinazione d'uso senza opere (da abitazione a studio medico) prot.11105-01/96 del 02.09.96 e quindi in data 03.03.204 una pratica per cambio di destinazione d'uso senza opere (da studio medico a abitazione) prot.3818.

10.1 Regolarità urbanistica

La raffigurazione degli spazi indicata nelle planimetrie allegate al permesso di costruire n.22-1951 è conforme allo stato accertato.

10.2 Regolarità catastale

La raffigurazione degli spazi nelle tavole al NECU è conforme allo stato accertato.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Nulla da segnalare.

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.

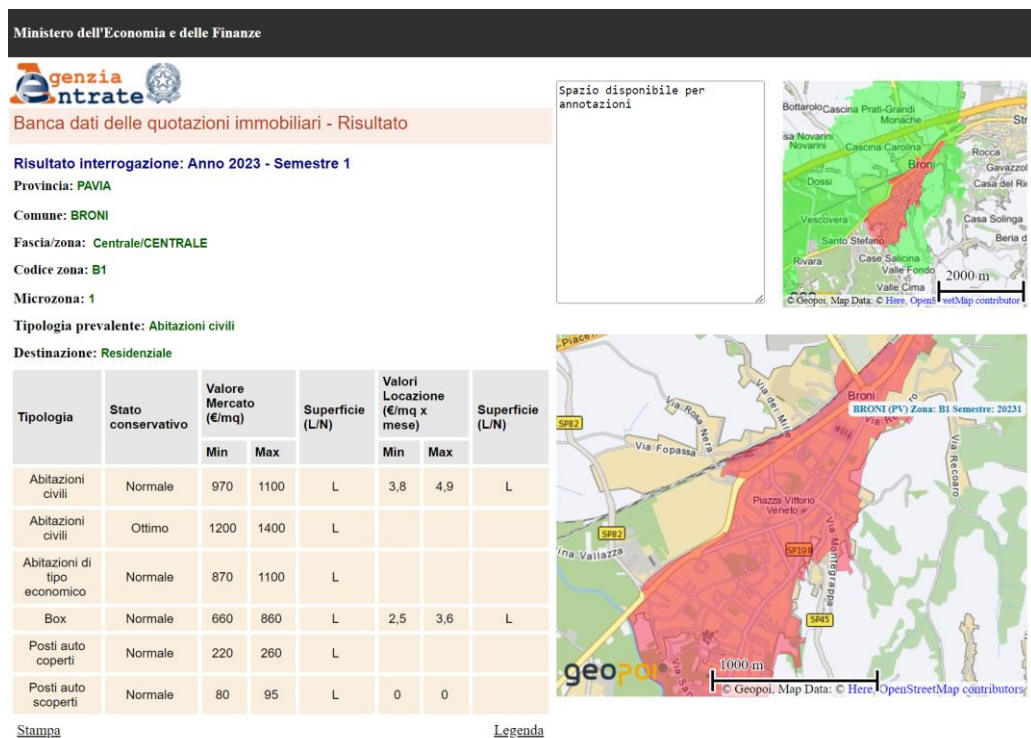
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

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 Tipologia prevalente: Abitazioni civili



Quotazione OMI aggiornata al 18.02.2024

La Banca Dati dell'Agencia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni Economico" e stato di conservazione "**normale**" un intervallo di prezzo compreso tra **870** [€/m²] e **1.100** [€/m²].

Oltre ai valori della Banca Dati dell'Agencia del Territorio ho effettuato una disamina del mercato immobiliare della zona rilevando che, nel raggio di 200 [m] dall'immobile oggetto di stima sono presenti - al momento della redazione del presente elaborato - n.8 immobili con dimensioni comprese tra 94 - 140 [m²]. Gli immobili aventi caratteristiche paragonabili vengono offerti ad un valore medio di 650 [€/m²] circa.

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile che si presenta in mediocre stato, ritengo congruo applicare il valore minimo indicato dalla Banca Dati dell'Agencia del Territorio per lo stato **Normale** decrementato **di un - 10%** ovvero una quotazione pari a **783 [€/m²]**.

Per quanto sopra si ottiene :

Immobile n.1 (Abitazione+cantina) : mq 110 x 783,00 = € 86.130,00

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:

[A] Abitazione + cantina	€	86.130,00
Decurtazione - 15 % indicata dall'ufficio	- €	12.919,50
Valore complessivo	€	73.210,50

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare **all'UNICO LOTTO** DI VENDITA costituito dalla quota pari all'intero di **Abitazione e Cantina** un prezzo base di asta di **€ 73.000,00**.

12.4 Divisione in lotti

Il bene non è suddivisibile in lotti.

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__ Protocollo Richiesta AdE

14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 18.02.2024

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

