

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PERIZIA DI STIMA**

Nella procedura N. 273 / 2023 R.G. Esecuzioni nei confronti di

**XXXX XXXX**

Perito Estimatore: Dott. Ing. Chiara Ciccarelli  
Via Cesarea 3-12 16128 Genova  
Tel 010 59.58.440  
e-mail [chiaraciccarelli@studiociccarelli.it](mailto:chiaraciccarelli@studiociccarelli.it)

## INDICE

<b>1</b>	<b>Conclusioni Definitive .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Premessa.....</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. ....	7
3.3	Confini.....	7
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. ....	7
<b>4</b>	<b>Descrizione sommaria.....</b>	<b>7</b>
4.1	DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE .....	10
4.1.1	Tipologia del bene: .....	10
4.1.2	Altezza interna utile:.....	10
4.1.3	Composizione interna: .....	10
4.1.4	Caratteristiche strutturali.....	10
4.1.5	Componenti edilizie e costruttive .....	10
4.1.6	Impianti .....	11
<b>5</b>	<b>Consistenza .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Stato di possesso. ....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici.....</b>	<b>14</b>
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni .....	14
7.2	Atti di asservimento urbanistico .....	15
7.3	Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: 15	
7.4	Altre limitazioni d'uso .....	15
7.5	Iscrizioni.....	15
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.....	15
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie .....	15
7.8	Oneri per difformità catastali .....	15

<b>8</b>	<b>Spese condominiali.....</b>	<b>15</b>
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.....	15
8.2	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia .....	16
8.3	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ...	16
8.4	Eventuali cause in corso .....	16
<b>9</b>	<b>Precedenti proprietari nel ventennio.....</b>	<b>16</b>
9.1	Attuali proprietari .....	16
9.2	Precedenti proprietari .....	17
<b>10</b>	<b>Pratiche edilizie .....</b>	<b>18</b>
10.1	Regolarità urbanistica. ....	18
10.2	Regolarità catastale.....	18
<b>11</b>	<b>Dotazioni condominiali .....</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Stima dei beni.....</b>	<b>19</b>
12.1	Criteri di stima .....	19
12.2	Fonti di informazione .....	19
12.3	Stima del valore a base d'asta. ....	20
12.4	Divisione in lotti .....	21
<b>13</b>	<b>ELENCO ALLEGATI. ....</b>	<b>21</b>
<b>14</b>	<b>DEPOSITO .....</b>	<b>21</b>

# **1 CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: 1/1
- Regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto del bene pignorato: il bene è pervenuto all'esecutata per devoluzione da testamento.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (alla data del 04.01.2024):
  - Decreto di **Sequestro Conservativo** atto Tribunale di Pavia del [REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Voghera il [REDACTED] e al reg. part. [REDACTED] a favore di *Croce Rossa Italiana Comitato di Casteggio O.d.v.* con sede in Casteggio (PV) CF 02524770183 a carico di Xxxx xxxx nata a [REDACTED] (AV) il [REDACTED] CF XXXXXXXXXXXX per il diritto di 1/1 di piena proprietà gravante sull'immobile oggetto di stima.
  - **Pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera il [REDACTED] al reg. [REDACTED] in forza di atto esecutivo del Tribunale di [REDACTED] contro Xxxx xxxx nata a Caposele (AV) il [REDACTED] CF [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli CF 05828330638, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto di stima.
- Stato di possesso del bene: il bene oggetto di stima è in uso alla sig.ra Xxxx xxxx, odierna esecutata.
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:  
**LOTTO UNICO composto da: unità immobiliare al piano primo con annessa cantina al piano interrato**  
**totale lotto: € 89.726,00 arrotondato ad € 89.700,00**  
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 07.11.2023. In tale occasione è stato possibile accedere tutte le parti degli immobili pignorati.

## **2 PREMESSA.**

### **2.1 Operazioni peritali:**

In data 12.9.2023 la sottoscritta Ing. Chiara CICCARELLI veniva nominata C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto ed in data 15.9.2023 depositava il Giuramento di rito. L'udienza veniva fissata al 30.01.2024.

Il sopralluogo veniva effettuato in data 07.11.2023. 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 Casteggio, a richiedere all'Agenzia delle Entrate la sussistenza di contratti di affitto registrati e ad acquisire i dati di natura condominiale dall'Amministratore.

### **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 28.07.2023 redatto dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che risulta avvisato in data 15.9.2023 il creditore iscritto *Croce Rossa Italiana Comitato di Casteggio O.D.V.*

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari oltre all'esecutata.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che *Croce Rossa Italiana Comitato di Casteggio O.D.V.* è intervenuta nella presente procedura e ha trascritto sequestro sino alla concorrenza di € 23.000,00 sull'immobile oggetto di stima. Si precisa che è pendente presso il Tribunale di Pavia la causa n. 1199-2022 tra *Croce Rossa Italiana Comitato di Casteggio O.D.V.* e l'odierna esecutata per il vantato credito di € 61.756,08 oltre interessi.

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 di *Special Gradant S.p.A.* in qualità di mandataria della *Amco-Asset Management Company S.p.A.* con sede in Napoli CF 05828330638, per un credito di **€ 40.624,43** oltre interessi e spese e **trascritto per € 70.513,89** oltre interessi e spese.
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
- È stata compiuta notifica del pignoramento alla proprietaria Xxxx xxxx in data 29.06.2023.
- E' stato infine accertato che sul bene oggetto di stima non sussistono pignoramenti ulteriori.

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

#### **3.1 Dati catastali**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di **Casteggio (PV)** in **Piazza Dante Alighieri civ. 15** e risulta attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

**Abitazione di tipo civile al piano primo con annessa cantina al piano interrato** - (All. 2-3-4)

Catasto fabbricati, *Foglio 11, mapp. 1235, sub. 6, Cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 326,66 con indirizzo in Piazza Dante Alighieri n. 15, piano P1-S1.*

in capo a:

- Xxxx xxxx nata a Caposele (AV) il [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1

L'immobile riportato in NCEU al foglio 11 part. 1235 sub 6 deriva dall'immobile del foglio 22 part 431 sub 6 in base alla nota di variazione del 29.11.2011 pratica n. PV0303844 in atti dal 29.11.2011 per bonifica identificativo catastale (n. 125626.1/2011).

### **3.2 Accessi.**

L'accesso al portone principale dell'edificio avviene dal civico 15 di Piazza Dante Alighieri. Si fa presente che sopra il citofono è indicata la scritta "Condominio Centrale N° 16".

L'accesso all'appartamento avviene da vano scala comune a mezzo di portoncino caposcala.

L'accesso alla cantina si trova al piano interrato.

### **3.3 Confini.**

I confini dell'appartamento risultano da nord e in senso orario i seguenti: vano scala comune, affaccio su cortile comune, affaccio su Via Ponte Romano, altra u.i.u.

I confini della cantina risultano da nord e in senso orario i seguenti: terrapieno, corridoio comune, altra cantina.

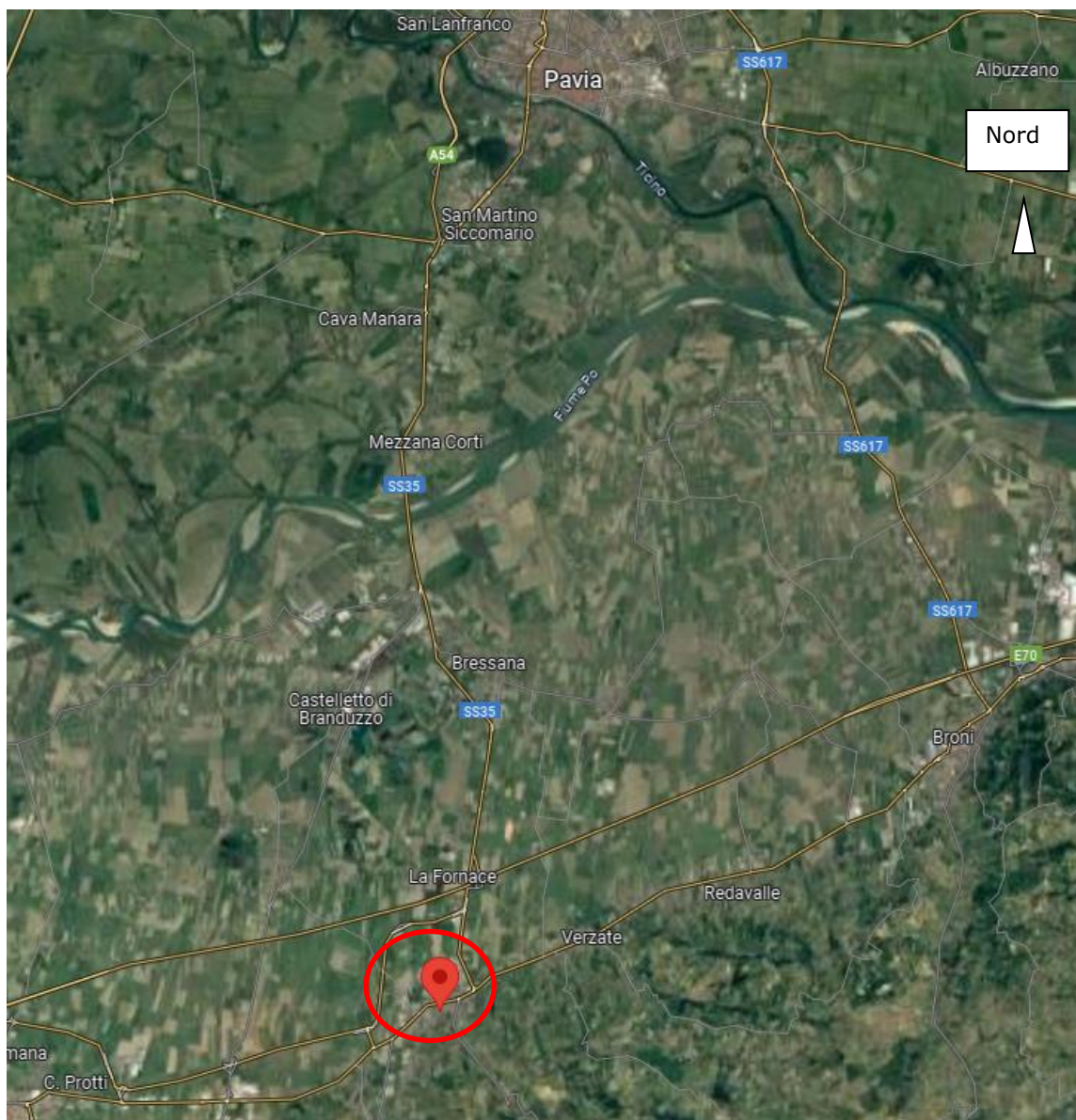
### **3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.**

Come indicato nei rendiconti dell'Amministratore riportati in Allegato 7:

- I millesimi di proprietà del bene oggetto di stima sono 41,043.
- I millesimi di riscaldamento sono 253,96.

## **4 DESCRIZIONE SOMMARIA.**

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di *Casteggio (PV)* in *Piazza Dante Alighieri civ. 15*. Si fa presente che sopra il citofono è indicata la scritta "Condominio Centrale N° 16".

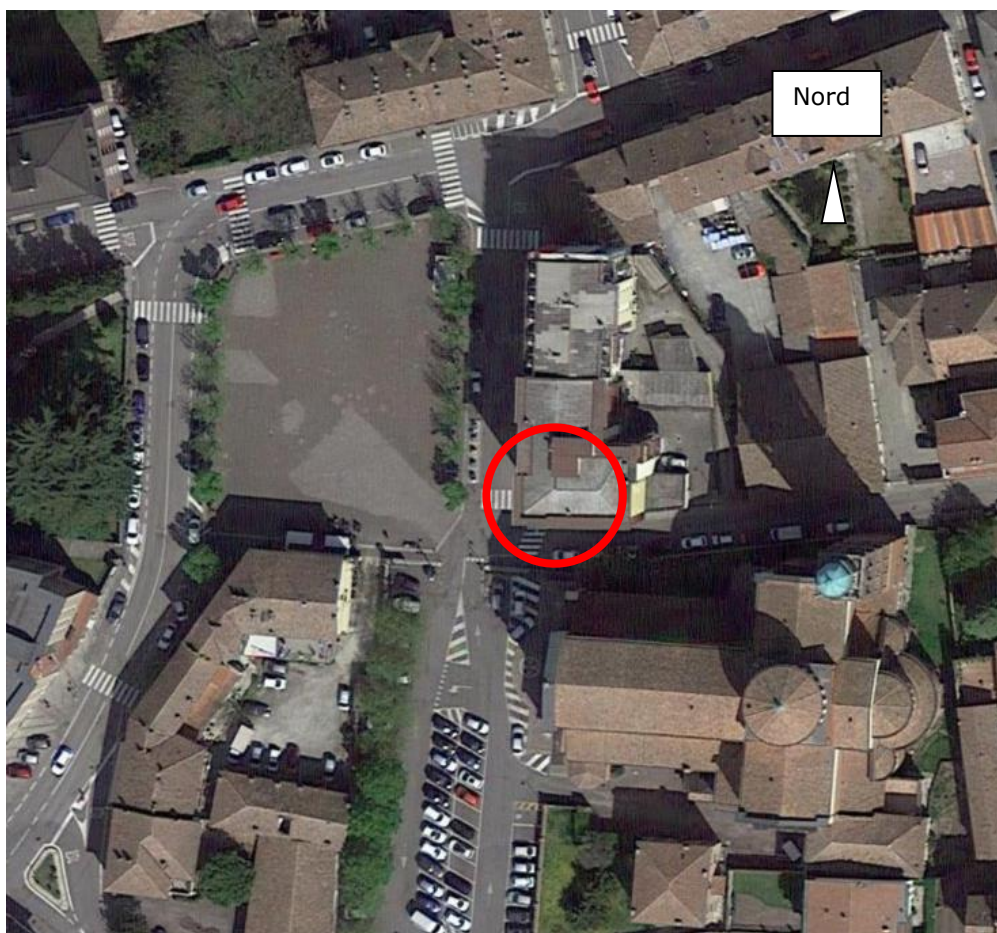


*Localizzazione Comune di Casteggio (PV)*

L'immobile di cui fa parte l'appartamento è un edificio residenziale in linea con pianta da L, che si sviluppa su sette piani fuori terra e un piano interrato.

L'immobile è dotato di ascensore.





*Localizzazione del bene oggetto di stima*

<p>Caratteristiche della Zona</p>	<p>L'immobile si trova nella zona centrale del <i>Comune di Casteggio (PV)</i>, situato circa 25 km a sud di Pavia.</p>
<p>Caratteristiche delle Zone limitrofe</p>	<p>Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite a zona residenziale e ad attività agricole e produttive.</p>
<p>Collegamenti pubblici</p>	<p><i>AUTOSTRADA</i>: A circa 20 km è presente l'ingresso per l'autostrada A7.  <i>FERROVIA</i>: A circa 450 metri è presente la stazione ferroviaria di Casteggio.</p>

## **4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE**

### 4.1.1 Tipologia del bene:

appartamento al piano primo con annessa cantina al piano interrato

### 4.1.2 Altezza interna utile:

appartamento h 3,00 m

cantina h 3,20 m

### 4.1.3 Composizione interna:

ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, disimpegno, due balconi

### 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 : mediocri; sono presenti svariate zone di scrostamento dello strato pittorico e cavillature dell'intonaco;

#### Porte di accesso

Tipologia : portoncino semiblandato con pannello di rivestimento in legno

Condizioni : normali

#### Infissi interni

Tipologia : in legno

Condizioni : mediocri

#### Infissi esterni

Tipologia : alcuni in pvc con vetrocamera e alcuni di vecchia tipologia in legno;

Condizioni : normali

### Pavimenti

Tipologia : in piastrelle per maggior parte dei locali e in parquet per una delle camere; il bagno è rivestito in piastrelle

Condizioni : normali

### Pareti e soffitti

Tipologia : intonacate e tinteggiate

Condizioni : discrete.

#### 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 : di tipo centralizzato con elementi radianti; è presente boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;

Globalmente il bene si presenta in normale stato di conservazione.

La cantina al piano interrato annessa all'appartamento è dotata di porta di ingresso in legno; presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti non intonacate. E' dotata di impianto elettrico di illuminazione.

La documentazione fotografica è riportata in *Allegato 11*.

## **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 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	95	1,00	95
2	balcone sud	11,6	0,3	3,48
3	balcone angolo	10,7	0,3	3,21
4	cantina	9	0,25	2,25
			Totale	103,94
			arrotondato a [mq]:	104

## **6 STATO DI POSSESSO.**

Al momento del Sopralluogo effettuato, l'appartamento e la cantina risultavano in uso all'esecutata Sig.ra Xxxx xxxx.

A seguito di richiesta inviata via PEC alla Direzione Provinciale di Pavia dell'Agenzia delle Entrate non veniva comunicata l'esistenza di contratti di affitto riferiti all'immobile in oggetto che coinvolgono in qualità di dante causa il soggetto esecutato.

## **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 4.1.2024 (*Allegato 10*) le seguenti trascrizioni:

- Decreto di **Sequestro Conservativo** atto [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Voghera [REDACTED] a favore di *Croce Rossa Italiana Comitato di Casteggio O.d.v.* con sede in Casteggio (PV) CF 02524770183 a carico di Xxxx xxxx nata a Caposele (AV) il 6.4.1953 CF XXXXXXXXXXXX per il diritto di 1/1 di piena proprietà gravante sull'immobile oggetto di stima.

## **7.2 Atti di asservimento urbanistico**

Non risultano.

## **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 a [REDACTED] al reg. gen. n. [REDACTED] in forza di atto esecutivo del Tribunale di Pavia del [REDACTED], contro Xxxx xxxx nata a Caposele (AV) il [REDACTED] CF [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli CF 05828330638, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto di stima.

## **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 denominato "Condominio Centrale" (*Allegato 7*), l'importo annuo delle

spese ordinarie ammonta a circa € 1.500,00 comprendenti circa € 800,00 di spese per il riscaldamento centralizzato.

Il Regolamento Contrattuale di Condominio del 5.2.1965 n. 3376 di rep. n. 1243 di fasc. Notaio Cannizzaro Vincenzo in Casteggio è riportato in Allegato 8.

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

Sulla base di quanto riferito dell'Amministratore risultano deliberate € 2.970,00 per intervento straordinario ascensore, come da Verbale di Assemblea del 6.10.2023.

Ulteriori spese straordinarie oggetto di discussione relative a rifacimento copertura e sostituzione dei canali di gronda, miglioramento del funzionamento della centrale termica e inertizzazione del serbatoio del gasolio sono state rimandate alla prossima assemblea.

## **8.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia**

Sulla base di quanto riferito dell'Amministratore non risultano spese arretrate (*Allegato 7*).

## **8.4 Eventuali cause in corso**

Non risultano cause in corso che coinvolgono il Condominio.

# **9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

## **9.1 Attuali proprietari**

Il bene oggetto di stima risulta attualmente di proprietà di:

- Xxxx xxxx nata a Caposele (AV) il [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1



## **9.2 Precedenti proprietari**

Il bene è pervenuto all'odierna esecutata per la quota di 1/1 di proprietà per atto amministrativo di **Certificato di Denunciata Successione** dell'Ufficio del Registro di Pavia del [REDACTED] trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data [REDACTED] al n. reg. [REDACTED] e n. reg. part. [REDACTED] in data [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] (Allegato 9). Trattasi di nota di trascrizione in rettifica alla trascrizione n. [REDACTED].

Si precisa che trattasi di Devoluzione per testamento: pubblico ufficiale Notaio Marco Boiocchi pubblicato il [REDACTED] registrato il [REDACTED] serie 1T, numero [REDACTED] Ufficio DPPV UT Pavia 80415740580.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva Atto Pubblico notarile di **Accettazione Tacita di Eredità** del Notaio Boiocchi Marco del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data [REDACTED] al n. reg. gen. [REDACTED] a favore di Xxxx xxxx relativo all'immobile oggetto di stima.

La trascrizione n. [REDACTED] (che è stata oggetto di rettifica) è relativa al Certificato di Denunciata Successione dell'Ufficio del Registro di Pavia del [REDACTED] con cui l'immobile oggetto di stima è pervenuto all'odierna esecutata per testamento di [REDACTED] sopra generalizzata.

A [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NECU al foglio 22 part. 431 sub. 6, soppresso, che ha generato l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto amministrativo di Certificato di Denunciata Successione dell'Ufficio del Registro di Voghera del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Voghera in data [REDACTED] al n. reg. gen. [REDACTED] da [REDACTED] nato a Casteggio (PC) in data 16.02.1924 CF [REDACTED] deceduto a Pavia in data [REDACTED]. **Per la suddetta successione non si rileva accettazione di eredità.**

## **10 PRATICHE EDILIZIE**

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

- Autorizzazione alla esecuzione di lavori edilizi n. 459 del 8.11.1963 per la costruzione di una casa di civile abitazione e negozi di piani 7 fuori terra, vani 58 oltre a servizi ed accessori (Allegato 5).

La suddetta autorizzazione ha sostituito la precedente licenza edilizia n. 436 del 6.8.1963.

L'Abitabilità del bene risulta rilasciata dal Sindaco del Comune di Casteggio in data 20.12.1964. La licenza d'uso della costruzione risulta rilasciata in data 20.4.1968 dal Prefetto della Provincia di Pavia (Allegato 6).

### **10.1 Regolarità urbanistica.**

Dalla disamina delle tavole di progetto relative all'ultimo stato autorizzato e riportate in Allegato 5 si rileva la conformità dello stato approvato dell'appartamento rispetto a quanto visionato in sede di sopralluogo del 7.11.2023 ad eccezione della porta della cucina, la cui rappresentazione corretta è invece indicata sulla planimetria catastale. Posto che l'edificazione del fabbricato è anteriore al 1.9.1967 e che all'epoca non era richiesto presentare lo stato finale, si ritiene che tale difformità risalente all'epoca di conclusione dei lavori non debba essere oggetto di sanatoria.

Anche per quanto riguarda la cantina si rileva una diversa perimetrazione rispetto a quanto rappresentato sulla tavola progettuale del 1963. Tuttavia per gli stessi motivi suesposti si ritiene che tale difformità risalente all'epoca di conclusione dei lavori ante 1.9.1967 non debba essere oggetto di sanatoria.

### **10.2 Regolarità catastale.**

In merito alla **regolarità catastale** si fa presente che la planimetria catastale dell'appartamento e della cantina è conforme allo stato dei luoghi visionato dalla sottoscritta in data 7.11.2023.

## **11 DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Il bene oggetto di stima fa parte del "Condominio Centrale" il cui Regolamento Condominiale è riportato in Allegato 8.

Esso è costituito da: appartamenti, uffici, negozi, autorimesse, magazzini, parti comuni.

## **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.

La Banca Dati dell'Agazia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "abitazioni civili" in normale e ottimo stato di conservazione.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: CASTEGGIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: 1

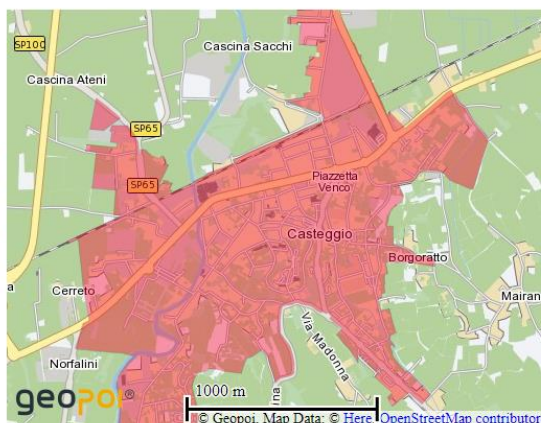
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	930	1100	L	3	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L	4	4,5	L
Box	Normale	810	930	L	3,4	4	L

Stampa

Legenda



Considerata la categoria dell'immobile in esame (A/2 abitazioni di tipo civile), e lo stato di manutenzione normale si ritiene congruo applicare quale valore unitario il valore medio indicato dall'OMI per la tipologia normale pari ad €/mq 1.015,00.

Sulla base della consistenza in precedenza indicata il valore del bene risulta pari a €/mq 1.015 \* 104 mq = € 105.560,00

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 € 105.560,00

decurtazione 15% - € 15.834,00

---

**Totale lotto € 89.726,00**

Applicando gli opportuni arrotondamenti, **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da appartamento al piano primo con annessa cantina al piano interrato è assegnato un prezzo base d'asta di € 89.700,00 (ottantanovemilasettecentoeuro).**

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

Punto non applicabile.

### **13 ELENCO ALLEGATI.**

1. Perizia in formato privacy
2. Estratto di mappa
3. Visura catastale
4. Planimetria catastale
5. Comune di Casteggio: Autorizzazione edilizia n. 459 del 8.11.1963
6. Decreto di abitabilità
7. Documentazione amministratore di condominio
8. Regolamento Condominiale
9. Certificato di Denunciata Successione
10. Ispezioni ipotecarie
11. Documentazione fotografica



### **14 DEPOSITO**

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 04/01/2024

Il Perito Estimatore

-----  
Dott. Ing. Chiara CICCARELLI