

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 335/2023 R.E.
promossa da

ARAGORN NPL 2018 SRL
Codice Fiscale 14731771003

AVV. GRILLETTA FRANCESCO TOMMASO
fgrilletta@carnelutti.com
francesco.grilletta@milano.pecavvocati.it

contro

XXXXXXXX
C.F. XXXXXXXX

XXXXXXXX
C.F. XXXXXXXX

XXXXXXXX
C.F. XXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA

Perito Estimatore

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

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

Rif. Studio PVA39__335-23

-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	6
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	7
4.3	Composizione interna	7
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	9
7	Vincoli ed oneri giuridici	10
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	10
7.2	Atti di asservimento urbanistico	10
7.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	10
7.4	Altre limitazioni d'uso	10
7.5	Iscrizioni	10
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	11
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	11
7.8	Oneri per difformità catastali	11
8	Spese condominiali	11
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	11
8.2	Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente	11
8.3	Spese condominiali scadute	11
9	Precedenti proprietari nel ventennio	12
9.1	Attuali proprietari	12
9.2	Precedenti proprietari	12
10	Pratiche edilizie	12
10.1	Regolarità urbanistica	12
10.2	Regolarità catastale	13
11	Dotazioni condominiali	13
12	Stima dei beni	13
12.1	Criteri di stima	13
12.2	Fonti di informazione	13
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 pignorato oggetto di stima è costituito da un **APPARTAMENTO cielo-terra** con accesso indipendente disposto su due piani con annesso cortile ad uso esclusivo (con diritto di passo in favore di terzi). Il Compendio oggetto di stima si trova nel Comune di **CASORATE PRIMO** in **VIA CARLO MIRA n. 32 Piano T-1**.

- La Vendita è relativa alla quota dell'intero del bene pignorato;
- L'immobile è occupato dall'esecutata.
- Il compendio immobiliare oggetto di stima è di proprietà degli odierni esecutati : XXXXXXXX (XXXXXXX) per la quota di 1/6, XXXXXXXX (XXXXXXX) per la quota di 1/6, XXXXXXXX (XXXXXXX) per la quota di 4/6.

Quanto sopra in forza di DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 12/07/2015 successione in morte del Sig. XXXXXXXX per la quota di 1/6 ciascuno ai Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX e XXXXXXXX.

La Sig.^{ra} XXXXXXXX è proprietaria della restante parte di 1/2 in forza di Atto Compravendita del 26/08/2005 Pubblico ufficiale ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO Sede CASTEGGIO (PV) Repertorio n. 263523.

Alla Sig.^{ra} XXXXXXXX ed al Sig. XXXXXXXX la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni è pervenuta per atto di compravendita del 26.08.2005 rep.263523/17436 notaio Francesco ACCOLLA trascritto il 19.09.2005 nn.ri 21062/11467 dal Sig. XXXXXXXX nata il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX.

L'atto di provenienza viene allegato alla relazione

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data della trascrizione del pignoramento del 20.09.2023:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 19/09/2005

Registro Particolare 5457 Registro Generale 21063

Pubblico ufficiale ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO

Repertorio 263524/17437 del 26/08/2005

A favore di : Banca Intesa Spa con sede di Milano (cf 00799960158)

Contro : XXXXXXXX

Per € 192.000,00 di cui 128.000,00 per capitale

Durata 25 anni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 20/09/2023

Registro Particolare 11680 Registro Generale 16846

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 4802 del 12/08/2023

A favore di ARAGORN NPL 2018 SRL (creditore procedente)

Contro : XXXXXXXX (XXXXXXX) + XXXXXXXX (XXXXXXX) + XXXXXXXX (XXXXXXX)

Si specifica che è presente atto di servitù costituite con atto rogito Notaio Francesco ALBERTARIO in data 12.12.1985 n.41729/12565 rep registrato a Pavia il 19.12.1985 sl n.3312 trascritto il 07.01.1986 nn.201/167.

Riporto il contenuto.

" ... la proprietà in contratto al mapp.1328 sub.6 risulta gravata da servitù di passo pedonale e carraio, nonché di gasdotto, elettrodotto e di ogni altro servizio esistente a favore della proprietà al mapp.1328 sub.5.

La proprietà in contratto al mappale 1328 sub.6 risulta gravata da servitù di sporto di balcone e di ceduta diretta a favore della proprietà al mappale 1328 sub.5. ..."

- Stato di possesso del bene: occupato dall'esecutata XXXXXXXX
- 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** è pari a **€ 92.000,00**;
- Si specifica che è stato utilizzato il valore minimo dell'OMI per stato di conservazione normale. 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.

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 12.01.2024 ho effettuato accesso presso il notaio Dott. Girolamo ACCOLLA per estrarre copia del titolo di provenienza.

In data 08.02.2024 ho effettuato accesso agli atti presso il Comune di competenza estraendo copia dei titoli autorizzativi.

In data 06.02.2024 ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

In data 13.05.2024 ho effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 13.05.2024 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 26.09.2023 dalla Dott.^{ssa} Giulia BARBAGLIO, Notaio in Palermo e Termini Imerese attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Lo scrivente ha comunque compiuto autonome ispezioni ipotecarie in data 13.05.2024.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato non risultano iscritti altri soggetti oltre al Creditore Procedente. Non vi sono altri proprietari oltre ai debitori eseguiti.

Il Creditore Procedente agisce sulla base dell'atto di pignoramento trascritto presso la conservatoria di Pavia in data 20.09.2023 e rubricato al Reg. Gen. 16846 e Reg. Part.11680.

Nell'atto di pignoramento è indicato che **SPECIAL GRADANT SPA** in qualità di mandataria di **ARAGORN NPL 2018 SRL** (creditore procedente) ha notificato atto di pignoramento per l'importo di **€ 135.598,61** agli odierni eseguiti in forza del titolo esecutivo costituito da mutuo fondiario con atto rogito Dott. Girolamo ACCOLLA repertorio 263524 e raccolta 17437.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata non vi sono comproprietari ulteriori rispetto agli eseguiti e che per tutti è stata compiuta la notifica dell'atto di pignoramento.

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 **ARAGORN NPL 2018 SRL** codice fiscale 14731771003 contro l'odierno esecutato per l'importo di € 135.598,61 oltre ad interessi sul bene pignorato;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 20.09.2023
- È stata compiuta notifica del pignoramento
 - Alla Sig.ra XXXXXXXXX.
 - Alla XXXXXXXXX mediante servizio postale (atto non ritirato entro i termini)
 - Al Sig.ra XXXXXXXXX.

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)

Comune di CASORATE PRIMO (Codice:B988)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **4** Particella: **2470** Sub.: **6**

Categoria A3, Classe 1, Consistenza 5.5 vani Superficie 90 [m²] Rendita € 312,46

Sita in VIA CARLO MIRA n. 32 Piano T-1

Presso il NECU l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXX per la quota di 1/6
- XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXX per la quota di 1/6
- XXXXXXXXX XXXXXXXXX codice fiscale (debitore esecutato) per la quota di 4/6

3.2 Accessi

L'accesso all'immobile avviene direttamente da piano strada di VIA CARLO MIRA n. 32.

3.3 Confini

Da quanto indicato nell'atto di provenienza "Atto di Compravendita" del 26.08.2005 a Rogito Notaio Francesco GIROLAMO ACCOLLA di Casteggio Repertorio n. 263523 e Fascicolo 17436 è indicato che l'appartamento confina a levante con proprietà BIADICO, a mezzodì Via Carlo Mira, a ponente proprietà Tuberosa a linea di muro comune, a settentrione proprietà De Martini – Lanzoni.

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 che viene anch'esso allegato alla presente relazione.

Non è presente entità condominiale in quanto trattasi di immobile cielo-terra con ingresso indipendente.

4 DESCRIZIONE ANALITICA

Il Compendio Immobiliare oggetto di stima è una abitazione della tipologia cielo-terra con ingresso indipendente direttamente su piano strada e retrostante cortile sita nel Comune di Casorate Primo in Via Carlo Mira n.32.

Casorate Primo è un comune italiano di 8.763 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nel Pavese settentrionale, non lontano dalla riva sinistra del Ticino, al confine con la città metropolitana di Milano.

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

4.1 Tipologia del bene

I beni sono:

IMMOBILE n.1 (Abitazione): Abitazioni di tipo economico con accesso indipendente posta al piano terra e primo.

4.2 Altezza interna utile

Le altezze rilevate nel corso del sopralluogo sono c.a. 2.70-2.80 [m] al piano terra e 2.87-2.95 al primo piano.

4.3 Composizione interna

L'accesso al compendio oggetto di stima avviene direttamente da piano strada in Via Carlo Mira n.32. Dalla porta di ingresso si accede ad un locale living/cucina sul quale affaccia una scala che conduce al piano superiore e quindi, sul retro, un locale soggiorno. Sul locale soggiorno si affaccia un piccolo servizio igienico sottoscala ed una porta a finestra mediante la quale si accede ad un retrostante cortile ad uso esclusivo.

Salendo le scale si giunge al piano primo in un disimpegno sul quale affaccia uno studio ed una camera da letto matrimoniale. Dalla camera da letto matrimoniale si accede ad un secondo bagno.

4.4 Caratteristiche strutturali

L'edificio è stato edificato in epoca remota e, successivamente, oggetto di intervento edilizio nell'anno 1988.

L'immobile è costruito in muratura portante dalle condizioni non verificate.

4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

Le facciate e le pareti esterne si presentano intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione specialmente nel retro dell'edificio.

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

Le finestre dell'appartamento sono in legno dotate di doppio vetro (al piano terreno e nella camera e studio) mentre in bagno vetro singolo.

Sono presenti oscuranti persiane di legno. 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 mediocre stato.

Complessivamente l'appartamento si presenta in mediocre stato.

4.6 Impianti

Elettrico : sottotraccia, privo di certificazione non è di recente installazione. Al momento del sopralluogo l'impianto era comunque acceso e funzionante.

Idrico : sottotraccia non è stato possibile testare il funzionamento.

Riscaldamento: autonomo con calderina muraria a Gas per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria marca Beretta modello E5VE3651053 (CODICE CURIT SQ62 E442 65180103).

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 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 una superficie commerciale di 89.6 [m²] arrotondata a 90 [m²]

6 STATO DI POSSESSO

L'accesso all'immobile è stato effettuato il giorno 06.02.2024.

Al momento del sopralluogo erano presenti in casa l'esecutata Sig.ra XXXXXXXX che ivi abitava e la figlia XXXXXXXX.

Ho effettuato ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia per verificare la presenza di contratti di affitto attivi ma la menzione è stata negativa.

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 13.05.2024 risulta:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 19/09/2005
Registro Particolare 5457 Registro Generale 21063
Pubblico ufficiale ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO
Repertorio 263524/17437 del 26/08/2005

A favore di : Banca Intesa Spa con sede di Milano (cf 00799960158)
Contro : XXXXXXXX
Per € 192.000,00 di cui 128.000,00 per capitale
Durata 25 anni

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non risultano.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Griolamo ACCOLLA rep.263523 del 26.08.2005 è indicato che è presente servitù costituite con atto rogito Notaio Francesco ALBERTARIO in data 12.12.1985 n.41729/12565 rep registrato a Pavia il 19.12.1985 sl n.3312 trascritto il 07.01.1986 nn.201/167. Riporto di seguito la indicata

*" ... la proprietà in contratto al mapp.1328 sub.6 risulta gravata da servitù di passo pedonale e carraio, nonché di gasdotto, elettrodotto e di ogni altro servizio esistente a favore della proprietà al mapp.1328 sub.5.
La proprietà in contratto al mappale 1328 sub.6 risulta gravata da servitù di sporto di balcone e di ceduta diretta a favore della proprietà al mappale 1328 sub.5. ..."*

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 13.05.2024 risulta:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 20/09/2023

Registro Particolare 11680 Registro Generale 16846

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 4802 del 12/08/2023

A favore di ARAGORN NPL 2018 SRL (creditore procedente)

Contro : XXXXXXXX (XXXXXXXX) + XXXXXXXX (XXXXXXXX) + XXXXXXXX (XXXXXXXX)

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Non previsti in quanto non riscontrate difformità.

7.8 Oneri per difformità catastali

Non previsti in quanto non riscontrate difformità.

8 SPESE CONDOMINIALI

Non presente entità condominiale.

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Non presente entità condominiale.

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

Non presente entità condominiale.

8.3 Spese condominiali scadute

Non presente entità condominiale.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

Il compendio immobiliare oggetto di stima è di proprietà degli odierni esecutati Sig.^{ra} XXXXXXXX nata a XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX per la quota di 1/6, Sig. XXXXXXXX nato a XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX per la quota di 1/6, Sig.^{ra} XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX per la quota di 4/6.

La Sig.^{ra} XXXXXXXX ed il Sig. XXXXXXXX sono proprietari della quota di 1/6 ciascuno a seguito di DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 12/07/2015 Pubblico ufficiale TRIPODI Sede CASORATE PRIMO (PV) - UU Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 9990 n. 1651 registrato in data 01/12/2015 - SUCCESSIONE DI XXXXXXXX Voltura n. 10950.1/2015 - Pratica n. PV0151904 in atti dal 03/12/2015.

La Sig.ra XXXXXXXX è proprietaria di 1/6 in forza della medesima successione in morte del Sig. XXXXXXXX ed altresì è la quota di 1/2 in forza di Atto Compravendita del 26/08/2005 Pubblico ufficiale ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO Sede CASTEGGIO (PV) Repertorio n. 263523.

La citata successione è stata registrata il 01.12.2015 al n.rep.1651 e trascritta il 09.02.2016 ai n.ri 1709/1089. Risulta quindi trascritta accettazione tacita di eredità in morte di XXXXXXXX da parte degli eredi Luana SILIPIGNI, Pasquale SILIPIGNI, Antonia TRIPODI nascente da atto Tribunale di Pavia del 18.08.2022.

Alla Sig.^{ra} XXXXXXXX ed al Sig. XXXXXXXX la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni è pervenuta per atto di compravendita del 26.08.2005 rep.263523/17436 notaio Francesco ACCOLLA trascritto il 19.09.2005 nn.ri 21062/11467 dal Sig. XXXXXXXX nata il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX. L'atto di provenienza viene allegato alla relazione.

9.2 Precedenti proprietari

Il Sig. XXXXXXXX nata il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX dal quale i coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno acquistato l'immobile è proprietario al ventennio.

10 PRATICHE EDILIZIE

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

Ho reperito la Concessione Edilizia prat.101/1988 prot.3911 del 14.07.1988 che è relativa a "sistemazione di un fabbricato ad uso abitazione" rilasciata in favore di Ripalta DALESSANDRO.

Non sono presenti pratiche ulteriori.

10.1 Regolarità urbanistica

La raffigurazione degli spazi indicata nelle planimetrie allegate al titolo edilizio visionato sono coerenti con lo stato dei luoghi che ho accertato durante il sopralluogo.

10.2 Regolarità catastale

L'intestazione indicata al NECU è corretta così come la raffigurazione planimetrica degli spazi visionati nel corso del sopralluogo esperito.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non presente entità condominiale.

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: CASORATE PRIMO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

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	1500	1900	L	4,3	4,7	L
Abitazioni civili	Normale	1000	1350	L	3,6	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1550	1750	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1500	L			
Box	Normale	1100	1200	L	2,6	3	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Quotazione OMI aggiornata al 13.05.2024

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 **1.200** [€/m²] e **1.500**[€/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 45 - 92 [m²] offerte ad un valore medio tra 1.490,00 [€/m²].

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, ritengo congruo applicare il valore minimo indicato dalla Banca Dati dell'Agencia del Territorio per lo stato **Normale** ovvero una quotazione pari a **1.200** [€/m²].

Per quanto sopra si ottiene :

Immobile n.1 (Abitazione) : mq 90 x 1.200,00 = € 108.000,00

Applicando quindi 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	€ 108.000,00
Decurtazione - 15 % indicata dall'ufficio	- € 16.200,00
Valore complessivo	€ 91.800,00

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare **all'UNICO LOTTO DI VENDITA** costituito dalla quota pari all'intero di **appartamento con ingresso indipendente** un prezzo base di asta di **€ 92.000,00**.

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__ Risposta Ade Contratti Affitto

14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 13.05.2024

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

