

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

**PERIZIA DI STIMA**

Nella procedura N. 222 / 2023 R.G. Esecuzioni nei confronti di

**XXXXXXXXX XXXXX**

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 Conclusioni Definitive .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Premessa.....</b>	<b>6</b>
2.1 Operazioni peritali:.....	6
2.2 Controlli preliminari:.....	6
<b>3 Individuazione dei beni pignorati .....</b>	<b>7</b>
3.1 Dati catastali .....	7
3.2 Accessi. ....	8
3.3 Confini.....	10
3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. ....	10
<b>4 Descrizione sommaria.....</b>	<b>10</b>
4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1 ABITAZIONE CON ANNESSE CORTILE PERTINENZIALE .....	12
4.1.1 Tipologia del bene: .....	12
4.1.2 Altezza interna utile:.....	12
4.1.3 Composizione interna: .....	12
4.1.4 Caratteristiche strutturali.....	12
4.1.5 Componenti edilizie e costruttive .....	13
4.1.6 Impianti .....	13
4.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°2 TERRENO.....	14
<b>5 Consistenza .....</b>	<b>14</b>
<b>6 Stato di possesso. ....</b>	<b>16</b>
<b>7 Vincoli ed oneri giuridici.....</b>	<b>17</b>
7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni .....	17
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.....	18
7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie .....	18

7.8	Oneri per difformità catastali .....	19
<b>8</b>	<b>Spese condominiali.....</b>	<b>19</b>
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.....	19
8.2	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia .....	19
8.3	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ...	19
8.4	Eventuali cause in corso .....	19
<b>9</b>	<b>Precedenti proprietari nel ventennio.....</b>	<b>20</b>
9.1	Attuali proprietari .....	20
9.2	Precedenti proprietari .....	20
<b>10</b>	<b>Pratiche edilizie .....</b>	<b>21</b>
10.1	Regolarità urbanistica. ....	21
10.2	Regolarità catastale.....	22
<b>11</b>	<b>Dotazioni condominiali .....</b>	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Stima dei beni.....</b>	<b>23</b>
12.1	Criteri di stima .....	23
12.2	Fonti di informazione .....	23
12.3	Stima del valore a base d'asta. ....	23
12.4	Divisione in lotti .....	29
<b>13</b>	<b>ELENCO ALLEGATI. ....</b>	<b>30</b>
<b>14</b>	<b>DEPOSITO .....</b>	<b>30</b>

# **1 CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà dei beni pignorati: Bene 1 e Bene 2 quota di proprietà di 1/1
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato: il bene è stato acquistato in stato civile libero (celibe).
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (alla data del 13.03.2024):

- **Iscrizione contro del 26.10.2004 reg. part. n. 3027 / reg. gen. n. 10769** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11.10.2004 n. rep. 25737/4716 Notaio Pandolfi Giovanni Sede MORTATA (PV) a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Sede Siena

Totale € 290.000,00; Durata 25 anni; Gravante sui beni oggetto di stima nella precedente identificazione catastale dell'abitazione, ovvero Catasto Fabbricati Comune di Cozzo foglio 1 particella 319 sub. 2, e nell'attuale identificazione del terreno ovvero Catasto Terreni Comune di Cozzo foglio 1 particella 146.

- **Iscrizione contro del 28.11.2006 reg. part. n. 3666 / reg. gen. n. 15175** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21.11.2006 n. rep. 55828/10230 Notaio Catalano Gianluca Sede MEDE (PV) a favore di Banca per la Casa S.p.A. Sede Milano [REDACTED] Xxxxxxxx xxxxx nato il 07.02.1979 a Milano CF XXXXXXXXXXXX e xxxxxx xxxxxx nato il 04.02.1954 a Ortona (CH) [REDACTED] e debitore non datore di ipoteca; Capitale € 180.000,00; Totale € 360.000,00; Durata 20 anni; Gravante sui beni oggetto di stima.

- **Trascrizione contro del 26.07.2023 trascritta a Vigevano al reg. part. n. 5420 / reg. gen. n. 7516** nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 11.07.2023 n. rep. 2464 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia con sede in Pavia a favore di PRISMA SPV S.R.L. con Sede in Roma CF 05028250263 (Richiedente: PRISMA SPV S.R.L. Lungotevere Flaminio 18 Roma) contro Xxxxxxxx xxxxx nato il 07.02.1979 a Milano CF XXXXXXXXXXXX gravante sui beni oggetto di stima.

- Stato di possesso del bene: i beni sono nella disponibilità dell'esecutato sebbene dallo stesso non occupati.
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati: oltre all'abbattimento del 15% indicato dall'ufficio, è stata applicata una riduzione del valore unitario indicato dall'O.M.I. in ragione dello stato di conservazione dei beni e della necessità di effettuare opere edilizie. È stato inoltre decurtato il costo per la demolizione e lo smaltimento della baracca sul cortile e per le regolarizzazioni edilizie e catastali.

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazione economica con annesso cortile di pertinenza e terreno è assegnato un prezzo base d'asta di € 77.000,00 (settantasettemilaeuro).**

- Criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita, anche mediante richiamo al corpo peritale): la baracca sul cortile non è autorizzata e pertanto dovrà essere demolita; la tettoia sul retro dell'edificio potrà essere sanata o in alternativa rimossa.
- Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 7.11.2023. In tale occasione è stato possibile accedere a tutte le parti degli immobili.

## **2**     **PREMESSA.**

### **2.1**    **Operazioni peritali:**

In data 05.09.2023 la sottoscritta Ing. Chiara CICCARELLI veniva nominata C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina e prestava Giuramento di rito in data 15.09.2023. Stanti le maggiori tempistiche riscontrate per il reperimento dell'atto notarile di provenienza e per l'accesso agli atti presso il Comune, il deposito dell'elaborato veniva rinviato, su autorizzazione del Giudice, al 19.3.2024.

### **2.2**    **Controlli preliminari:**

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Notarile del 28.8.2023, redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. si constata che risulta depositato l'avviso ai creditori iscritti che nello specifico risulta essere la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nella sua qualità di creditore ipotecario (ipoteca volontaria nn. 10769/3027 del 26.10.2004).

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

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 gli immobili in quanto:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di *PRISMA SPV s.r.l.* e per essa la mandataria *doValue s.p.a.* per un credito di € 115.810,25 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 presso la Casa Comunale di Cozzo in data 04.05.2023.
- È stato infine accertato che sui beni 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 *Cozzo (PV)* in *Frazione Celpenchio, Via Maestra civ. 17* e risultano attualmente così censiti al Catasto Fabbricati:

**BENE N°1: Abitazione di tipo economico con cortile di pertinenza** -  
(Allegato 1-2)

Catasto fabbricati, *Foglio 1, mapp. 633 sub. 2, Cat. A/3, classe 2, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 322 mq, rendita € 380,11, con indirizzo in Via Maestra n. 17 Piano T-1.*

in capo a:

XXXXXXXX XXXXX nato a Milano (MI) il 07.02.1979

C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1

Dati catastali derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 09/07/2009 Pratica n. PV195585 in atti dal 09/07/2009 – Variazione di classamento (n. 50644.1/2009)
- Variazione modifica identificativo del 02/10/2006 Pratica n. PV0168590 in atti dal 02/10/2006 - Variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n. 60091.3/2006) Con tale modifica i dati catastali sono stati variati da fg. 1 part. 319 sub. 2 a fg. 1 part. 633 sub. 2.
- Variazione del 23/03/1998 in atti dal 23/03/1998 per diversa distribuzione degli spazi interno ristrutturazione (n. F00823.1/1998)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**BENE N°2: Terreno** - (Allegati 3-4)

Catasto terreni, *Foglio 1, mapp. 146, seminativo classe 1, superficie 428 mq, reddito dominicale € 4,53, reddito agrario € 3,32*

in capo a:

XXXXXXXX XXXXX nato a Milano (MI) il 07.02.1979

C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1

Dati catastali derivanti da:

- Frazionamento del 02/02/1983 in atti dal 15/01/1988
- Impianto meccanografico del 30/01/1976

### **3.2 Accessi.**

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di *Cozzo (PV)* in *Via Frazione Celpenchio, Via Maestra civ. 17.*

L'accesso all'abitazione di cui al bene n°1 è un portoncino prospiciente sulla pubblica via.

Vi sono altri due accessi diretti all'abitazione contraddistinti con i numeri civici 19 e 21 che alla data erano del sopralluogo erano murati dall'interno.



*Civico 17 di Via Maestra,  
accesso al bene n° 1*



*Altri possibili accessi al bene n° 1 contraddistinti coi civici 19 e 21  
attualmente murati dall'interno*

L'accesso carrabile al cortile di pertinenza dell'abitazione avviene tramite cancello sulla pubblica via contraddistinto dal civ. 23.



*Accesso carraio civ. 23 su Via Maestra  
per accesso al bene 1.*

L'accesso al bene 2 (terreno) avviene dal cortile di pertinenza dell'abitazione con esso confinante.

### **3.3 Confini.**

I confini dell'abitazione con annesso cortile (bene n°1) sono da nord e in senso orario i seguenti: mappale 318 del foglio 1, Via Maestra, altra u.i., mappali 734, 735, 146 del foglio 1.

I confini del terreno (bene n°2) sono da nord e in senso orario i seguenti: mappali 318, 633, 734 e 735 del foglio 1.

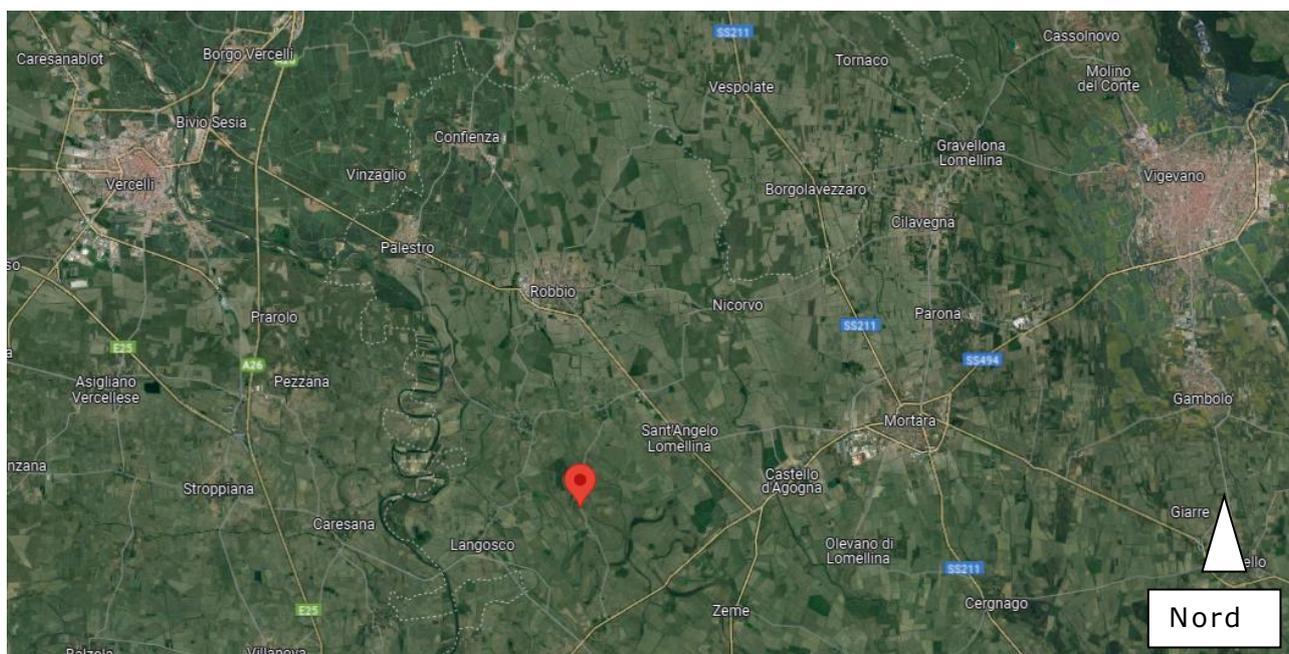
### **3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.**

Il bene n° 1 è dotato di cortile pertinenziale. Non vi sono altre parti comuni.

## **4 DESCRIZIONE SOMMARIA.**

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di *Cozzo (PV)* in *Via Frazione Celpenchio, Via Maestra civ. 17.*

Trattasi di zona baricentrica tra Vigevano ad est e Vercelli ad ovest.



*Localizzazione Comune di Cozzo (PV)*



*Localizzazione dei beni oggetto di stima*

<p>Caratteristiche della Zona</p>	<p>Gli immobili si trovano nella zona nord del <i>Comune di Cozzo (PV)</i>, situato circa 60 km a ovest di Pavia.</p>
<p>Caratteristiche delle Zone limitrofe</p>	<p>Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite ad attività agricole.</p>
<p>Collegamenti pubblici</p>	<p><i>AUTOSTRADA</i>: A circa 14 km è presente l'ingresso della A26 di Casale Monferrato Nord.  <i>FERROVIA</i>: Il Comune di Cozzo non è servito da stazione ferroviaria.</p>

## **4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1 ABITAZIONE CON ANNESSO CORTILE PERTINENZIALE**

### 4.1.1 Tipologia del bene:

trattasi di fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra collegati da scala interna con annesso cortile di proprietà esclusiva costituente pertinenza del fabbricato abitativo in oggetto;

Il bene si presenta in mediocre stato di conservazione e al primo piano sono presenti copiose infiltrazioni dal tetto che si trova in pessimo stato di manutenzione.

### 4.1.2 Altezza interna utile:

abitazione: piano terra h 2,85 m; piano primo h 2,92;

### 4.1.3 Composizione interna:

l'abitazione è composta:

- al piano terra da ingresso, sala da pranzo, cucina, bagno nel sottoscala, soggiorno, camera con disimpegno e secondo bagno;
- al piano primo da tre camere, di cui una con ripostiglio finestrato e due bagni, da una cameretta, da un ulteriore disimpegno e da un ulteriore bagno.

Al piano terra è presente il locale tecnico della centrale termica accessibile dal cortile esterno.

### 4.1.4 Caratteristiche strutturali

#### Strutture verticali

Tipologia : muratura portante

Condizioni : normali

#### Solai

Tipologia : putrelle e tavelloni / lignei

Condizioni : normali

#### Copertura

Tipologia : struttura in legno con manto di copertura in coppi

Condizioni : pessime per la presenza di infiltrazioni

#### 4.1.5 Componenti edilizie e costruttive

##### Pareti esterne

Tipologia : muratura in mattoni intonacata e tinteggiata

Condizioni : normali

##### Porte di accesso

Tipologia : portoncino in legno

Condizioni : normali

##### Infissi interni

Tipologia : in legno tamburato

Condizioni : scadenti

##### Infissi esterni

Tipologia : serramenti in pvc con persiane in legno o in pvc

Condizioni : sufficienti

##### Pavimenti

Tipologia : piastrelle

Condizioni : sufficienti

##### Pareti e soffitti

Tipologia : intonacate e tinteggiate

Condizioni : scadenti, con diffusa presenza di tracce di infiltrazione;

#### 4.1.6 Impianti

Elettrico : presente sottotraccia ma datato; non è stato possibile reperire certificazione di installazione né accertarne il corretto funzionamento; alcune porzioni dell'impianto non sono completate;

Idrico : presente sottotraccia ma datato; non è stato possibile reperire certificazione di installazione né accertarne il corretto funzionamento;

Riscaldamento: è presente impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas ed elementi radianti, ma non è stato possibile reperire certificazione di installazione né accertarne il corretto funzionamento.

## **4.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°2 TERRENO**

Trattasi di terreno recintato di 428 mq catastalmente censito come seminativo, ma ad oggi in totale stato di abbandono.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in *Allegato 10* il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: interamente ricompreso nel Tessuto Urbano Consolidato in Zona E – Zona agricola normale – art. 7.1.1 – 7.1.9. della N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T.; interamente ricompreso in Ambiti di tutela del P.T.C.P. – Zona N1 – Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici – art. 8.1.2 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T.; in parte ricompreso in Ambiti di tutela del P.T.C.P. – Fascia di rispetto corsi d’acqua – 150 m dalle sponde d’argine (D. Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera C. Per ulteriori dettagli si rimanda al CDU allegato.

La documentazione fotografica di tutti i beni è riportata in *Allegato 12*.

## **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.

### **Bene n°1**

piano terra	155		1	155
piano primo	181,7		1	181,7
detrazione scala	-3,7		1	-3,7
depositi piano terra (c.t.)	8,5		0,25	2,1
cortile	265		0,1	26,5
Totale superficie commerciale				361,6
arrotondato a				<b>362</b>

mq

**mq**

### **Bene n°2**

Il terreno ha un'estensione di 428 mq.

## **6 STATO DI POSSESSO.**

Al momento del Sopralluogo effettuato è stato accertato che tutti gli immobili erano nella disponibilità dell'esecutato.

Quanto sopra risulta anche dal Verbale di accesso del Custode Giudiziario.

L'assenza di contratti di affitto risulta altresì confermata a seguito di richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate (Allegato 11) che non ha comunicato l'esistenza di contratti di affitto.

## **7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non risultano.

### **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**

Risultano dal Certificato Notarile in Atti e dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 14.03.2022, aggiornate a tutto il 13.03.2024 (Allegato 13) le seguenti iscrizioni:

- **Iscrizione contro del 26.10.2004 reg. part. n. 3027 / reg. gen. n. 10769** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11.10.2004 n. rep. 25737/4716 Notaio Pandolfi Giovanni Sede MORTATA (PV) a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Sede Siena  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]00;  
Totale € 290.000,00; Durata 25 anni; Gravante sui beni oggetto di stima nella precedente identificazione catastale dell'abitazione, ovvero Catasto Fabbricati

Comune di Cozzo foglio 1 particella 319 sub. 2, e nell'attuale identificazione del terreno ovvero Catasto Terreni Comune di Cozzo foglio 1 particella 146.

Si precisa che nell'Atto notarile di provenienza del bene (Allegato 5) è riportato a pagina 3-4 che il debito relativo alla suddetta ipoteca era estinto e che pertanto la stessa sarebbe stata cancellata a cura e spese della parte venditrice nel più breve tempo possibile. In realtà tale cancellazione non è avvenuta.

- **Iscrizione contro del 28.11.2006 reg. part. n. 3666 / reg. gen. n. 15175** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21.11.2006 n. rep. 55828/10230 Notaio Catalano Gianluca Sede MEDE (PV) a favore di Banca per la Casa S.p.A. Sede Milano C [REDACTED] contro Xxxxxxxx xxxxx nato il 07.02.1979 a Milano CF XXXXXXXXXXXX e xxxxxx xxxxx nato il 04.02.1954 a Ortona (CH) C [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca; Capitale € 180.000,00; Totale € 360.000,00; Durata 20 anni; Gravante sui beni oggetto di stima.

## **7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

Risultano dal Certificato Notarile in Atti e dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 14.03.2022, aggiornate a tutto il 13.03.2024 (Allegato 13) le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione contro del 26.07.2023 trascritta a Vigevano al reg. part. n. 5420 / reg. gen. n. 7516** nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 11.07.2023 n. rep. 2464 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia con sede in Pavia a favore di PRISMA SPV S.R.L. con Sede in Roma CF 05028250263 (Richiedente: PRISMA SPV S.R.L. Lungotevere Flaminio 18 Roma) contro Xxxxxxxx xxxxx nato il 07.02.1979 a Milano CF XXXXXXXXXXXX gravante sui beni oggetto di stima.

## **7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie**

Gli oneri per le difformità urbanistico-edilizie sono dettagliatamente descritti al paragrafo 10.1 e ammontano a:

- € 3.000,00 per la demolizione e lo smaltimento della baracca in metallo difforme dai titoli abilitativi installata nell'area cortilizia;
- € 3.000,00 per la pratica in Sanatoria relativa alla regolarizzazione della pratica edilizia n. 18/94;
- € 2.000,00 per la rimozione e lo smaltimento della tettoia in legno realizzata sul retro dell'abitazione o in alternativa per la sua sanatoria.

## **7.8 Oneri per difformità catastali**

L'aggiornamento della planimetria catastale per le motivazioni indicate al punto 10.2 comporta un onere di € 1.500,00 comprensivo delle attività di rilievo.

## **8 SPESE CONDOMINIALI**

### **8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile**

Non applicabile in quanto non vi è entità condominiale.

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

Non applicabile in quanto non vi è entità condominiale.

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

Non applicabile in quanto non vi è entità condominiale.

### **8.4 Eventuali cause in corso**

Non risultano.



la vendita è stata effettuata a corpo, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, uso, diritto ragione, azione, servitù attiva e passiva, così come alla parte venditrice pervenute in virtù dell'atto del 11.10.2004 n. rep. 25736/4715 Notaio Pandolfi Giovanni.

## **10 PRATICHE EDILIZIE**

Come risulta dall'Atto notarile di provenienza (Allegato 5) la costruzione del bene n° 1 è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Cozzo è stato possibile recuperare le seguenti pratiche edilizie degli immobili oggetto di stima:

- Pratica edilizia n. 11/79 (Allegato 6) – Concessione Edilizia n. 995 del 8.6.1979 per sistemazione del fabbricato mediante opere di demolizione e ricostruzione di tramezze interne e bucatore di facciata.
- Pratica edilizia n. 9/85 (Allegato 7) – Concessione Edilizia n. 935 del 22.5.1985 per sistemazione del fabbricato mediante opere di demolizione e ricostruzione di tramezze interne, bucatore di facciata e costruzione marciapiede.
- Pratica edilizia n. 4/88 (Allegato 8) – Concessione Edilizia n. 557 del 16.4.1988 per variante opere autorizzate con concessione n. 935 e relativa richiesta di abitabilità del 21.5.1988.
- Pratica edilizia n. 18/94 (Allegato 9) – Concessione Edilizia n. 2172 del 15.10.1994 per ristrutturazione e costruzione di locale accessorio.

### **10.1 Regolarità urbanistica.**

L'edificio in oggetto e la relativa area pertinenziale risulta ricompreso nel tessuto urbano consolidato in zona E – zona agricola normale soggetta agli articoli da 7.1.1. a 7.1.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

Dalla disamina delle pratiche edilizie riportate al paragrafo precedente, per quanto riguarda l'edificio si rileva la conformità dello stato di progetto indicato nella Pratica edilizia n. 18/94 rispetto allo stato dei luoghi visionato nel corso

del sopralluogo del 7.11.2023, mentre per quanto riguarda il locale accessorio, si rileva che lo stesso non è stato realizzato come da progetto. In luogo dello stesso vi è di fatto una baracca in metallo che dovrà essere rimossa e smaltita con un costo previsto di € 3.000,00. Inoltre la relativa pratica edilizia dovrà essere chiusa mediante un procedimento in Sanatoria che attesti l'assenza del locale accessorio. Per tale attività si stima un onere complessivo di ulteriori € 3.000,00.

Inoltre si precisa qualora si volesse realizzare il locale accessorio previsto a progetto dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia, verificando i nuovi presupposti del PRG, in quanto la pratica del 1994 risulta ormai scaduta. I costi per la presentazione della nuova pratica non sono al momento quantificabili in quanto dipendenti dalla tipologia di locale che si vorrà realizzare.

Si rileva inoltre che la tettoia sul retro del fabbricato (prospetto ovest) non risulta autorizzata e pertanto anche la stessa dovrà essere o sanata o demolita.

In entrambi i casi si prospetta un costo di € 2.000,00 per tale attività.

## **10.2 Regolarità catastale.**

In merito alla **regolarità catastale** si fa presente che – sulla base degli accessi che è stato possibile effettuare in loco – non sono state riscontrate difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi ad eccezione della già menzionata tettoia sul cortile e della destinazione d'uso di una cucina al piano primo che è in realtà adibita a bagno.

Per tale motivo la planimetria catastale dovrà essere aggiornata con l'eventuale indicazione della tettoia qualora si opti per la sua sanatoria. In caso di demolizione – le cui spese sono indicate al punto precedente – basterà invece modificare la destinazione d'uso dei locali.

In entrambi i casi si prospetta un onorario di € 1.500,00 per l'attività di aggiornamento della planimetria catastale.

## **11 DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Non applicabile in quanto non sussiste alcuna 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 Provvedimento del 27/07/2007 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate (*"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n.296"*) pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7 agosto 2007 stabilisce in Allegato 1 che il valore normale unitario di un immobile residenziale è determinato dalla seguente formula:

Valore normale unitario:  $Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) * k$

dove:

- Val  $OMI_{MIN}$  - Val  $OMI_{MAX}$  indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita;
- k rappresenta la media ponderata di due coefficienti  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3K_2) / 4$$

dove

$K_1$ (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

$K_2$ (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Nel caso in esame:

$$K_1 \text{ (Taglio superficie)} = 0$$

$$K_2 \text{ (Livello di piano)} = 1 \text{ (trattandosi di immobile indipendente)}$$

da cui segue  $K = 3/4 = \mathbf{0,75}$

La *Banca Dati dell'Agenzia del Territorio* fornisce per la zona in oggetto valori relativi soltanto alla tipologia "ville e villini" (corrispondente alla categoria catastale A/7) in normale e ottimo stato di conservazione.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: COZZO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.4) - INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	930	1100	L			
Ville e Villini	Normale	750	850	L			

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Posto che la tipologia edilizia OMI della rilevazione suddetta è di livello superiore (Ville e Villini cat. A/7 e A/8) rispetto a quella dalla u.i. oggetto di stima (Abitazioni di tipo economica cat. A/3), ai fini di una congrua comparazione è necessario applicare i coefficienti correttivi di cui all'Allegato 1 al Provvedimento del 27/07/2007 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, che stabilisce quanto segue:

- *Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI*

Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tab. 1, col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2). Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col 3).

- *Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante*

Si rappresenta inoltre che, in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato (Tab. 2 col. 3). In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati.

La tabella riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore. Si intende che laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore, occorrerà invertire di segno l'operazione.

**Tabella 1 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)**

1		2	3
<i>Categoria catastale delle unità immobiliari</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Tipologia edilizia OMI corrispondente</i>	<i>I coefficiente correttivo</i>
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici Uffici strutturati	-
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	-

**Tabella 2 (Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante)**

1	2	3
Tipologia edilizia OMI	Tipologia edilizia OMI	Il coefficiente correttivo
<b>DA:</b>	<b>A:</b>	
Abitazioni signorili	Ville e villini	-
Ville e villini	Abitazioni civili	x 1,20
Abitazioni civili	Abitazioni tipiche	-
Abitazioni tipiche	Abitazioni economiche	x 1,20
Box	Posto auto coperto	x 1,20
Posto auto coperto	Posto auto scoperto	x 1,20

Il Provvedimento del 27/07/2007 del Direttore dell’Agenzia delle Entrate stabilisce inoltre al punto 1.4 che per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo “ottimo” censito dall’Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando un moltiplicatore pari a 1,3.

Nel caso in esame la categoria catastale dell’abitazione è la A/3 (abitazioni di tipo economico), mentre la tipologia edilizia OMI più prossima censita è la categoria “Ville e Villini”, pertanto:

$$\begin{aligned} \rightarrow \text{Valore normale unitario} &= \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) * k = \\ &= 750 + (850 - 750) * 0,75 = 825 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

→ Conversione della tipologia edilizia OMI da ville e villini ad A/3

$$825 : 1,20 : 1,20 = 572,9 = \mathbf{573 \text{ €/mq}}$$

In relazione allo stato di manutenzione e alla necessità di rifacimento del manto di copertura e di revisione degli impianti elettrico, idrico e termico, si ritiene congruo decurtare 300 €/mq, ottenendo pertanto il seguente computo:

$$273 \text{ €/mq} * 362 \text{ mq} = \text{€ } 98.826,00.$$

Per il bene n° 2 (terreno) si ritiene congruo applicare il valore agricolo medio della Provincia di Pavia per terreno seminativo pari a €/mq 3,0.



Ufficio provinciale di PAVIA  
**Valori Agricoli Medi della provincia**

Data: 14/04/2023  
 Ora: 14.43.03

Annualità 2022

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
 n. 1 del 25/05/2022*

*Pubblicazione sul BUR  
 n. 23 del 08/06/2022*

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 4 LOMELLINA OCCIDENTALE Comuni di: CANDIA LOMELLINA, CASTELLO D'AGOGNA, CASTELNOVETTO, CERETTO LOMELLINA, CONFENZA, COZZO, GALLIAVOLA, LANGOSCO, LOMELLO, MEDE, NICORVO, OLEVANO DI LOMELLINA, OTTOBIANO, PALESTRO, ROBBIO, ROSASCO, SANT'ANGELO LOMELLINA, SEMIANA, VALEGGIO, VALLE LOMELLINA, VELEZZO LOMELLINA, VILLABISCOSSI, ZEME			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7200	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	10500	SI		
BOSCO MISTO	7900	SI		
FRUTTETO				
INCOLTO PRODUTTIVO	5000	SI		
ORTO	27800	SI		
ORTO IRRIGUO	36000	SI	SI	
PASCOLO				
PASCOLO ARBORATO				
PRATO				
PRATO IRRIGUO	24000	SI		
PRATO MARCITO	23000	SI		
RISAIA STABILE	30000	SI		15-PER RISAIA STABILE SI INTENDE TERRENO CHE NON PERMETTE NESSUN ALTRO TIPO DI COLTIVAZIONE ALTERNATIVA
SEMINATIVO	30000	SI		
SEMINATIVO ARBORATO				
SEMINATIVO IRRIGUO	35000	SI		
VIGNETI				
VIGNETO				

Sulla base della consistenza in precedenza indicata:

il valore del bene n° 1 risulta pari a €/mq 273 \* 362 mq = € 98.828,00

il valore del bene n° 2 risulta pari a €/mq 3 \* 428 mq = € 1.284,00

---

TOTALE LOTTO : € 100.110,00

Decurtando i costi per la demolizione e lo smaltimento della baracca sul cortile, per le regolarizzazioni edilizie e catastali, nonché 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	€ 100.110,00
decurtazione demolizioni/smaltimento	- € 3.000,00
decurtazione regolarizzazioni edilizie/castali	- € 6.500,00
parziale	€ 90.610,00
decurtazione 15%	- € 13.591,50
<b>Totale lotto</b>	<b>€ 77.018,50</b>

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazione economica con annesso cortile di pertinenza e terreno è assegnato un prezzo base d'asta di € 77.000,00 (settantasettemilaeuro).**

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

Punto non applicabile in quanto trattandosi di beni formanti un complesso unico con accesso comune, si ritiene opportuno realizzare un unico lotto di vendita.

## **13 ELENCO ALLEGATI.**

1. Visura catastale bene n.1
2. Planimetria catastale bene n.1
3. Visura catastale bene n.2
4. Estratto di mappa bene n.2
5. Atto di provenienza
6. Pratica Edilizia n. 11/79
7. Pratica Edilizia n. 9/85
8. Pratica Edilizia n. 4/88
9. Pratica Edilizia n. 18/94
10. CDU
11. Dichiarazione Agenzia delle Entrate
12. Documentazione fotografica
13. Ispezioni ipotecarie
14. Perizia in formato privacy



## **14 DEPOSITO**

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 15/03/2023

Il Perito Estimatore

-----  
Dott. Ing. Chiara CICCARELLI