

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n. 304/2021 R.G.E.

Promosso da

RED SEA SPV SRL

Con l'Avv. Luca Lo Giudice

Contro

Sig. -----

Sig.ra -----

Con l'Avv.

**Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Francesca Claris Appiani
Custode Giudiziario I.V.G. di Vigevano
Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE**

SOMMARIO

1. *Conclusioni definitive*
2. *Operazioni peritali*
3. *Identificazione dei beni oggetto di vendita*
 - 3.1. *Identificazione catastale attuale*
 - 3.2. *Confini*
 - 3.3. *Identificazione catastale precedente*
4. *Descrizione sintetica dei beni*
 - 4.1. *Caratteristiche della zona*
 - 4.2. *Caratteristiche del bene*
5. *Descrizione analitica dei beni*
 - 5.1. *Descrizione dell'unità immobiliare*
 - 5.2. *Superfici nette e commerciali*
 - 5.3. *Caratteristiche delle strutture e finiture*
6. *Stato di possesso*
7. *Provenienza dei beni*
 - 7.1. *Attuale proprietà*
 - 7.2. *Proprietari e titoli di provenienza nel ventennio*
8. *Formalità, vincoli e oneri giuridici*
 - 8.1. *Oneri e vincoli pregiudizievoli*
 - 8.2. *Oneri e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura*
9. *Conformità urbanistico/edilizia*
 - 9.1. *Pratiche edilizie*
10. *Conformità catastale*
11. *Valutazione dei beni – Criteri e metodi di stima, fonti di informazione e considerazioni*
 - 11.1. *Stima*
 - 11.2. *Adeguamenti e correzioni alla stima*
 - 11.3. *Prezzo base d'asta*

Allegati

1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra e primo di 3 vani oltre accessori e rustico in corpo staccato sita in Garlasco (PV), Via Santa Maria 36 (catastalmente Via Parini 6D);
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Garlasco al Foglio 29, Particella 2376, Subalterno 2;
- Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo a
 ----- nato in Marocco il 17/01/1965 C.F. ----- e
 -----nata in Marocco il 29/07/1972 C.F. -----;
- Al momento della compravendita del 24/09/2001 gli esecutati risultavano fra loro coniugati (non è esplicitato il regime nell'atto notarile; la trascrizione indica il regime di comunione legale);
- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 28/07/2021, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 13/12/2006 RG 15937 RP 3869, per atto Notaio Luigi Ligori del 11/12/2006 N. Repertorio 185138/12363
 Importo totale euro 125.000,00, capitale euro 250.000,00.
 A FAVORE di Banca Popolare di Novara SPA con domicilio ipotecario eletto a Pavia Piazza Della Vittoria n.7, C.F. 01848410039
 CONTRO ----- nato in Marocco il 17/01/1965 C.F. ----- e
 -----nata in Marocco il 29/07/1972 C.F. -----
 gravante sulla piena proprietà del bene al tempo Particella 569 Subalterno 2
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 28/07/2021 RG 7458 RP 5353, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 07/07/2021 N. Repertorio 3130
 A FAVORE di Red Sea SPV Srl con sede a Conegliano, C.F. 04938320266
 CONTRO ----- nato in Marocco il 17/01/1965 C.F. ----- e
 -----nata in Marocco il 29/07/1972 C.F. -----
 per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.
- Lo stato dell'immobile risulta LIBERO, occupato di fatto dagli esecutati.
- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, spese di ripristino):
 € 23.466,54 - € 3.519,98 - € 7.000,00 = € 12.946,56
 arrotondato in **€ 13.000,00 (tredicimila/00)**
- Criticità varie: NESSUNA

2. OPERAZIONI PERITALI

Con Decreto di Nomina del 21/12/2021, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 03/05/2022, poi rinviata definitivamente al 12/12/2023.

Le operazioni hanno compreso, oltre all'esame della documentazione in atti, le seguenti attività e accertamenti:

- Sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione effettuato in data 25/03/2022; è stato possibile accedere e visionare tutto il bene.
- Reperimento atto Notarile di provenienza presso il Notaio Antonio Trotta.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Garlasco (PV) in data 25/03/2022, successiva verifica richiesta in data 17/03/2023.
- Attività di verifica per allineamento planimetria catastale aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto e presso il Notaio Trotta.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Garlasco (PV), con accesso da Via Santa Maria 36 e catastalmente indicato in Via Parini 6D. È costituito da appartamento in complesso di corte posto al piano terra e primo di 3 vani oltre accessori e rustico in corpo staccato. Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 28/07/2021 RG 7458 RP 5353, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

N.B. è stata svolta l'attività di allineamento della planimetria catastale corretta, a seguito della quale attualmente l'individuazione del bene risulta corretta.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il bene risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Garlasco come segue:

- Foglio 29, Particella 2376, Subalterno 2, Categoria A/6, Classe 1, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale 105 mq, Totale escluse aree scoperte 105 mq, Rendita € 109,23, Via Giuseppe Parini n.6/D, piano T-1;

Intestato a:

----- nato in Marocco il 17/01/1965 C.F. ----- e

-----nata in Marocco il 29/07/1972 C.F. -----

per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.

3.2 CONFINI

L'estratto di mappa esistente in riferimento al Catasto Terreni non è aggiornato con lo stato attuale dei fabbricati per cui non è indicato graficamente il rustico, non è altresì presente un elaborato planimetrico dei subalterni alla Particella 2376 o 569, pertanto le coerenze sono indicative e in riferimento ai precedenti atti di provenienza.

Dell'appartamento al piano terra e primo, da Nord in senso orario: edificio alla Particella 1900, area esterna alla Particella 2547, edificio alla Particella 2376 altro Subalterno, area esterna alla Particella 2376, area esterna alle Particelle 2196 e 2423.

Del rustico al piano terra, da Nord in senso orario: area esterna alla Particella 2376 su due lati, edificio rustico alla Particella 1901, edificio alla Particella 2196.

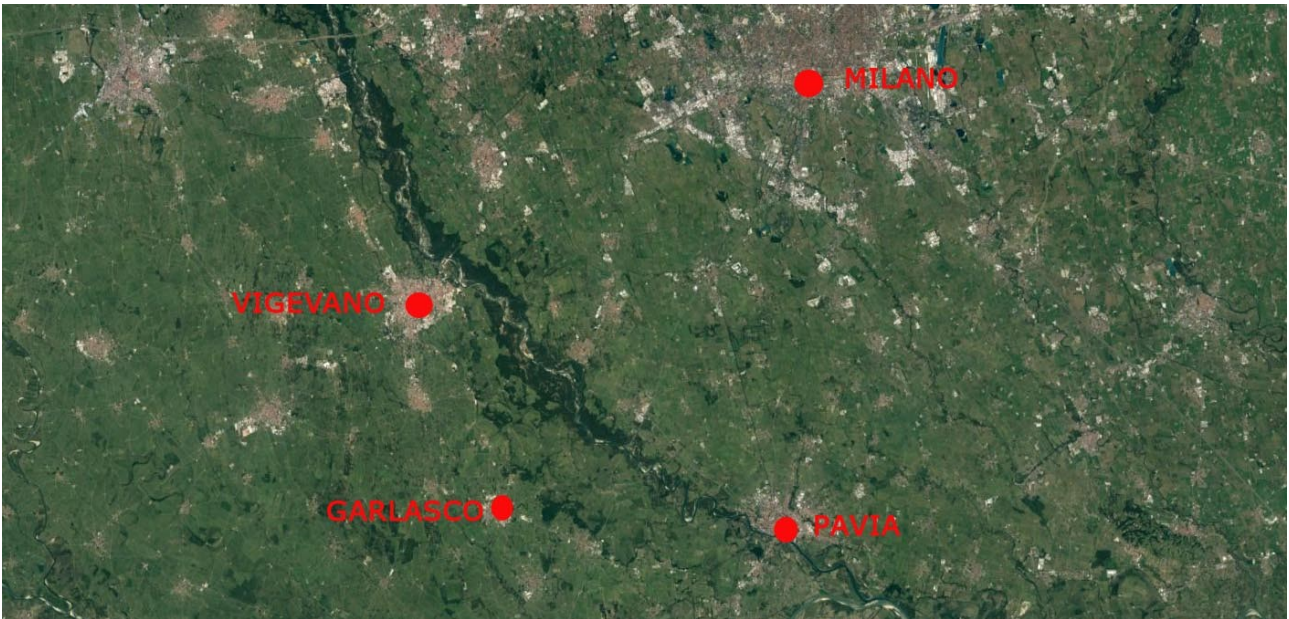
3. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata deriva da variazione del 21/08/2013 protocollo n. PV0109777 (n. 42695.1/2013) per bonifica identificativo e allineamento mappe, con variazione dalla precedente Particella 569 all'attuale Particella 2376; la Particella 569 Subalterno 2 deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

4.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel Comune di Garlasco (PV), con accesso da Via Santa Maria al civico 36 (catastalmente Via Giuseppe Parini n. 6/D).



Localizzazione del Comune di Garlasco (PV) nel territorio.



Localizzazione dell'immobile nel contesto del Comune di Garlasco.

Il Comune di Garlasco è un comune in provincia di Pavia, situato a circa 24 Km ad Ovest di Pavia, a circa 50 Km a Sud-Ovest di Milano e a circa 18 Km a Sud di Vigevano. È un Comune di circa 9.500 abitanti, è uno dei paesi più grandi della Lomellina.

Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi.

Sono presenti servizi di vicinato, zona commerciale e industriale; presenti servizi alla persona, scolastici, sportivi di discreto livello.

L'immobile oggetto di stima si colloca in zona semi centrale, a circa 850 metri dal Municipio. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da edifici e palazzine di uno o due piani di epoche diverse.

4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo poste al piano terra e al piano primo costituita di 3 vani oltre accessori.

Il bene si colloca in un fabbricato di 2 piani fuori terra ubicato in una corte a destinazione residenziale. L'ingresso alla corte avviene da Via Santa Maria al civico 36.

Il complesso di corte è in generale caratterizzato da finiture di tipo popolare e versa in stato di manutenzione sufficiente.

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano terra e primo, è accessibile tramite una porta direttamente dall'area esterna comune; presenta un livello di finiture di tipo popolare, uno stato di manutenzione interno ed esterno generalmente sufficiente.

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

5.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene oggetto del procedimento, costituito da unità abitativa sopra descritta, risulta così articolato:

Unità abitativa, al piano terra e primo: ingresso dal cortile comune ad un piccolo disimpegno munito di porta in alluminio e vetri, sempre dal cortile comune si accede, tramite porta in alluminio e vetri, alla zona cucina, dotato anche di una finestra in legno con affaccio a Nord-Ovest, locale giorno con finestra con affaccio a Sud-Est, dal disimpegno/ingresso si accede alla scala di collegamento al piano primo, ove si trovano un disimpegno sul quale si affacciano tre locali adibiti a camere da letto con finestre in legno, due si affacciano a Sud-Est e l'altra a Nord-Ovest ed un bagno cieco. L'altezza dei locali al piano terra è di 2,64 m mentre i locali al piano primo sono alti 2,58 m.

Rustico esterno, al piano terra: locale in muratura e anta basculante. Non è stato possibile accedervi.

5.2 SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione

<i>Locale/elemento</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie netta utile</i>	<i>Altezza netta o media</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni manutenzione</i>
Ingresso	P. T	0,85 mq	2,64 m	S/O	Sufficiente
Cucina	P. T	19,34 mq	2,64 m	S/O e N/E	Sufficiente
Zona giorno	P. T	13,81 mq	2,64 m	S/O	Sufficiente
Disimpegno-scala	P. 1	5,06 mq	2,58 m	///	Sufficiente
Camera matrimoniale	P. 1	15,72 mq	2,58 m	S/O	Sufficiente
Camera	P. 1	9,76 mq	2,58 m	S/O	Sufficiente
Camera	P. 1	6,91 mq	2,58 m	N/E	Sufficiente
Bagno	P. 1	2,74 mq	2,58 m	///	Sufficiente
Rustico-ripostiglio	P. T	7,96 mq (catastale)	N.P.	S/E	Sufficiente

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

<i>Elemento</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie esterna lorda SEL</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Appartamento	P.T e P.1	95,91 mq	1,00	95,91 mq
Rustico-ripostiglio	P.T	9,78 mq (catastale)	0,30	2,93 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				99,00 mq

Superfici calcolate in riferimento alle disposizioni del "Manuale operativo della banca dati OMI - La misura delle consistenze" e in riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

5.3 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

- Fondazioni: in c.a., stato non verificabile.
- Solai: in laterocemento (non verificabile), stato apparentemente integro.
- Strutture verticali: in muratura portante, stato apparentemente integro.
- Copertura: a falde, stato non verificabile.
- Facciata esterna: intonacata e tinteggiata, prospetti stato sufficiente.
- Area esterna comune: in cemento, stato sufficiente.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: sufficiente.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino in alluminio e vetro, stato sufficiente.
- Infissi esterni: tapparelle in pvc (non presenti su tutte le aperture), stato sufficiente.
- Infissi interni: serramenti in legno con vetro singolo, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in ottone, stato pessimo.
- Porte interne: a battente in legno bianche ad anta con vetro, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato sufficiente.
- Pavimenti: piastrelle in ceramica di colore chiaro cm 26x35 posa diagonale per il locale giorno, stato sufficiente; piastrelle in graniglia di marmo cm 33x33 posa dritta in cucina, stato sufficiente, rivestimento scala in pietra, piastrelle in ceramica di colore chiaro cm. 33x33 posa dritta nei locali al piano primo.
- Rivestimenti: ceramica di colore chiaro cm 20x20 per la parete attrezzata nella zona cottura, stato sufficiente; ceramiche di colore chiaro cm 26x41 nel bagno, stato sufficiente.

- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente sufficiente; plafoni intonacati e tinteggiati, stato sufficiente.
- Zoccolino: in ceramica, stato sufficiente.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, stato non verificabile.
- Impianto TV: presente, stato non verificabile.
- Telefonico: non verificabile.
- Citofonico: non verificabile.
- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale cucina; doccia, lavabo, vaso, stato funzionante.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, doccia, completi di rubinetteria finitura cromata, stato sufficiente.
- Gas: impianto ad uso cucina e riscaldamento, stato non verificabile.
- Termico: riscaldamento autonomo con caldaia posta internamente, sistema di emissione a radiatori in alluminio, stato non verificabile.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'appartamento: sufficiente.

6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25/03/2022, l'immobile risultava abitato dai debitori esecutati.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Vigevano, per l'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione in essere o alla data del pignoramento.

Lo stato dell'immobile risulta LIBERO, occupato di fatto dagli esecutati.

7. PROVENIENZA DEI BENI

7.1 ATTUALE PROPRIETA'

Alla data della presente perizia si riporta la seguente situazione dell'attuale proprietà:

----- nato in Marocco il 17/01/1965 C.F. ----- e

-----nata in Marocco il 29/07/1972 C.F. -----

per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni.

Al momento della compravendita del 24/09/2001 gli esecutati risultavano fra loro coniugati (non è esplicitato il regime nell'atto notarile; la trascrizione indica il regime di comunione legale).

7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 28/07/2021 si riporta la seguente situazione:

----- nato in Marocco il 17/01/1965 C.F. ----- e

-----nata in Marocco il 29/07/1972 C.F. -----

Acquisto della piena proprietà del bene, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Antonio Trotta del 24/09/2001 n. 102590/28428 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 08/10/2001 RG 8339 RP 5938, da ----- nato a Gela il 25/01/1919 C.F. -----
----- e ----- nata a Gela il 23/11/1924 C.F. ----- titolari della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene (al tempo Particella 569).

- ----- nato a Gela il 25/01/1919 C.F. ----- e

----- nata a Gela il 23/11/1924 C.F. -----

Acquisto della quota di 1/2 ciascuno pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Ezio Grossi del 10/06/1973 n. 33167/5267 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 10/07/1973 RG 4280 RP 3477, da ----- nato il 04/08/1986 titolare della piena proprietà del bene.

Titolo anteriore al ventennio.

8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 28/07/2021, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 08/10/2001, RG 8340 RP 1757, per atto Notaio Antonio Trotta del 24/09/2001 n. 102591 di Repertorio
Importo totale lire 130.000.000, capitale lire 260.000.000.
A FAVORE di Credito Italiano SPA con sede a Genova, C.F. 12931320159
CONTRO ----- nato in Marocco il 17/01/1965 C.F. ----- e
-----nata in Marocco il 29/07/1972 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà del bene al tempo Particella 569 Subalterno 2.
 - ANNOTAZIONE RG 7307 RP 1026 del 13/06/2008 di cancellazione totale in riferimento alla nota di iscrizione RP 1757 del 08/10/2001.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NESSUNO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NESSUNO
- Altri pesi o limitazioni d'uso: NESSUNO

8.2 ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 28/07/2021, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 13/12/2006 RG 15937 RP 3869, per atto Notaio Luigi Ligori del 11/12/2006 N. Repertorio 185138/12363
Importo totale euro 125.000,00, capitale euro 250.000,00.
A FAVORE di Banca Popolare di Novara SPA con domicilio ipotecario eletto a Pavia Piazza Della Vittoria n.7, C.F. 01848410039
CONTRO ----- nato in Marocco il 17/01/1965 C.F. ----- e
-----nata in Marocco il 29/07/1972 C.F. -----
gravante sulla piena proprietà del bene al tempo Particella 569 Subalterno 2.

-
- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 28/07/2021 RG 7458 RP 5353, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 07/07/2021 N. Repertorio 3130
A FAVORE di Red Sea SPV Srl con sede a Conegliano, C.F. 04938320266
CONTRO ----- nato in Marocco il 17/01/1965 C.F. ----- e
-----nata in Marocco il 29/07/1972 C.F. -----
per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.

9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nell'Elaborato PR3B_TAVOLAZZONAMENTO del Piano delle Regole, Aree di tessuto urbano consolidato residenziale. Tessuto urbano ad alta densità. Art.33 delle NTA.

Dall'esame della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico, non sono presenti pratiche edilizie riferite all'immobile in oggetto. Dall'atto di provenienza del 2001 risulta edificato anteriormente al 1967; nell'atto precedente del 1973, è citata la provenienza precedente a rogito Notaio Renzo Pomini del 08/04/1953. Tale è l'unico riferimento reperito di esistenza del bene anteriormente al 1967.

Prendendo a riferimento la planimetria catastale del 19/05/1973 si riscontrano alcune lievi difformità con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, come esposto al punto 9.1, che rientrano nella casistica delle variazioni SANABILI con ripristino dello stato assentito esistente e attestato da planimetria catastale, i costi sono valutati a corpo in € 7.000,00.

Per l'unità oggetto di procedimento non risultano presentate pratiche edilizie.

ASSENZA DI TITOLI EDILIZI - NON CONFORME - SANABILE

9.1 PRATICHE EDILIZIE

Lo stato di fatto esistente visionato e rilevato non corrisponde a quanto riportato graficamente nella planimetria del 1973 in quanto:

- al piano terra non è presente il locale bagno e il locale cucina separati dall'ingresso, bensì la cucina è posta in unico locale;
- il locale bagno è posto al piano primo, ma è privo dei requisiti igienici di dimensioni e privo di aerazione e illuminazione naturale;
- al piano primo il locale unico posto a Est è suddiviso in due stanze e locale bagno;

Tali difformità rientrano nella casistica della variazione degli spazi interni, ma la condizione del bagno non permette la sanabilità non avendo i requisiti igienici necessari.

Pertanto la situazione si ritiene SANABILE con il ripristino dello stato indicato in planimetria catastale, salvo verifica puntuale presso gli Uffici Preposti; i costi sono ipotizzati a corpo in € 7.000,00.

10. CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio identifica e rappresenta l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, conformemente a quanto riportato in visura catastale.

La planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi, salvo il ripristino dello stato così come esposto al paragrafo precedente.

NON CONFORME – SANABILE CON RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

11. VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI E METODI DI STIMA, FONTI D'INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali, quali International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard, Linee Guida ABI 2018, Norma UNI 11558:2014 e Norma UNI 11612:2015.

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il valore di mercato, così definito secondo gli EVS 2016 di TEGoVA: *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*. Nella presente relazione, in quanto all'interno di un procedimento giudiziario per cui non sono soddisfatte tutte le suddette condizioni previste dal libero mercato, si determina il valore di mercato *con assunzione*, mediante l'applicazione della riduzione del 15% sul valore stimato.

Il valore di mercato per i beni in oggetto è stimato applicando il metodo del confronto di mercato (market comparison approach-MCA) secondo cui il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha già determinato il prezzo di immobili simili. Con il metodo MCA è possibile determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, compiendo aggiustamenti sistematici sui prezzi marginali delle caratteristiche.

Vista la tipologia, le caratteristiche e la conformazione del bene, la stima viene effettuata su LOTTO UNICO.

Il criterio di misurazione delle superfici è la superficie esterna lorda (SEL), così come dedotta al precedente paragrafo 5.2.

11.1 STIMA PER MCA

La ricerca dei comparabili è stata svolta mediante ispezioni presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano e mediante verifica del mercato immobiliare attuale.

Sono stati individuati nr. 2 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Garlasco, appartenenti allo stesso segmento di mercato, con caratteristiche simili e nella stessa zona dell'immobile subject.

- Subject

Comune di Garlasco, Foglio 29, Particella 2376, Subalterno 2, Via Giuseppe Parini n.6/D, abitazione al piano terra e primo di 3 vani oltre accessori e rustico in corpo staccato.

- Comparabile A

Comune di Garlasco, Foglio 29, Particella -----, Subalterno 3 e Particella ---- Subalterno 4, Via ----- n. 6, abitazione di 3 vani oltre accessori al piano terra e autorimessa al piano terra. Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Fanfaroni del 19/09/2023 n. --- ----- di Repertorio, trascritto a Vigevano in data 26/09/2023 RG ----- RP ----.

- Comparabile B

Comune di Garlasco, Foglio 29, Particella ----, Subalterno 1 e Particella ---- Subalterno 1, --- ----- n. 28, abitazione di 2 vani oltre accessori al piano terra e primo. Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Fanfaroni del 05/12/2022 n. ----- di Repertorio, trascritto a Pavia in data 30/12/2022 RG ----- RP -----.

Tabella dati			
<i>Prezzo caratteristiche</i>	<i>Compravendite</i>		<i>subject</i>
	<i>Comparabile A</i>	<i>Comparabile B</i>	<i>S</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	46.000,00	10.000,00	
dati DAT (mesi)	2	11	0,00
superficie SUP (mq)	78,90	50,13	95,91
Autorimessa BOX (mq)	14,50	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	9,78
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	1	2
Stato manut int. STMi (n)	3	2	2

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - $p(\text{DAT})/\text{PRZ}(\text{annuale})$	-0,100
Coefficiente mercantile autorimessa - $p(\text{BOX})/p(\text{SUP})$	0,500
Coefficiente mercantile cantina - $p(\text{CAN})/p(\text{SUP})$	0,300
Saggio di variazione del livello di piano - $p(\text{LIV})/\text{PRZ}$	-0,010
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	2.300,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	23.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	86,15
SUP commerciale comparabile B	50,13
SUP commerciale subject S	98,84

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	533,95
Prezzo medio comparabile B	199,48
Prezzo marginale	199,48

Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	2500
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	500

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	700

Riscal Centr	
Costo (euro)	4500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	4500

ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	-383,33	-83,33
p(SUP) (euro/mq)	199,48	199,48
p(BOX) (euro/mq)	99,74	99,74
p(CAN) (euro/mq)	59,84	59,84
p(SER) (euro)	500,00	500,00
p(RIA) (euro)	700,00	700,00
p(RIC) (euro)	4.500,00	4.500,00
p(LIV) (euro)	-460,00	-100,00
p(STMe) (euro)	2.300,00	2.300,00
p(STMi) (euro)	23.000,00	23.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	46.000,00	10.000,00
DAT (euro)	766,67	916,67
SUP (euro)	3.393,18	9.132,26
BOX (euro)	-1.446,24	0,00
CAN (euro)	585,28	585,28
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	-2.300,00	2.300,00
STMi (euro)	-23.000,00	0,00
PREZZI CORRETTI	23.998,88	22.934,20

SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 23.998,88	€ 22.934,20
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 23.466,54	
€/MQ	€ 237,41	

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	4,64%	VERIFICATO

La divergenza percentuale assoluta misura la qualità della stima effettuata ed è calcolata, in percentuale, pari a (prezzo corretto massimo - prezzo corretto minimo)/ prezzo corretto minimo. È ritenuto accurato il valore di stima rientrante nel parametro del 10%.

I dati di riferimento delle quotazioni OMI Anno 2023 Semestre 1 per la zona centrale, abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, sono variabili da €/mq 620 a 950; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 237,41, al di sotto delle quotazioni OMI riferite alla zona centrale, ma coerente con lo stato manutentivo e la condizione dell'immobile, nonché con l'andamento del mercato immobiliare attuale.

Al paragrafo successivo si applica la riduzione per determinare il valore di mercato *con assunzione*, ovvero il valore *di vendita forzata*.

11.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 3.519,98
Spese per ripristino stato dei luoghi	€ 7.000,00

11.3 PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 23.466,54 - € 3.519,98 - € 7.000,00 = € 12.946,56

che si arrotonda in

€ 13.000,00 (tredicimila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrasso, 30/11/2023

L'Esperto Valutatore
Arch. Vanessa Stampini
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI

1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Atti di provenienza
4. Estratto stato civile
5. Visure catastali storiche
6. Planimetria catastale
7. Estratto di mappa catastale
8. Ispezioni ipotecarie
9. Verifica esistenza locazione
10. Estratto Pratiche Edilizie
11. Riferimenti comparabili A e B
12. Riferimento quotazioni OMI
13. Verbale sopralluogo