



**PROMOSSA DA**

**BANCA DEL PIEMONTE S.P.A.**

**CONTRO**



Giudice dell'Esecuzione  
Dr. Francesco Rocca

## RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE IN COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI



## **CONCLUSIONI**

*anticipazioni dei contenuti della relazione di stima*

### **A. - IDENTIFICAZIONE**

Unità residenziale semi-indipendente sita in via Benedetto Cairoli n. 35 nel Comune di Sannazzaro de Burgondi  
Foglio 28 particella 2734 subalterno 2  
Categoria A/7 classe 3 vani 11.5 - Piano T/1/2/S1  
Rendita € 534.53

### **B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA**

Quota di ½

### **C. - STATO DI POSSESSO**

Giuridicamente libero. Occupata come residenza dal soggetto esecutato

### **D. - REGIME PATRIMONIALE**

Proprietà derivata da successioni ereditarie

### **E. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- ipoteca volontaria iscritta a Vigevano in data 29/12/2004 con presentazione n. 34 ai n.ri 13716/3729 per complessivi € 158'100 (capitale € 105'400 - durata anni 15) a favore di Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano - C.F. 00799960158, in forza di atto di mutuo del Notaio Sedino Paolo del 23/12/2004 rep. 92700/23442, per la quota di 4/24 di proprietà e per la quota di 4/24 di nuda proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 03/08/2009 con presentazione n. 22 ai n.ri 8648/1686 per complessivi € 154'000 (capitale € 104'654.01) a favore di Banca del Piemonte S.p.a. con sede in Torino - C.F. 00821100013, in forza di atto giudiziario in data 29/07/2009 n. 23654 di rep. Tribunale di Torino, per la quota di 1/3 di proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 21/09/2009 con presentazione n. 3 ai n.ri 9739/1929 per complessivi € 130'000 (capitale € 126'296.79) a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna - C.F. 02843911203, in forza di atto giudiziario in data 14/08/2009 n. 1283 di rep. Tribunale di Pavia, per la quota di 1/3 di proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 7/10/2009 con presentazione n. 5 ai n.ri 10235/2073 per complessivi € 200'000 (capitale € 182'846.75) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino - C.F. 10810700152, in forza di atto giudiziario in data 21/09/2009 n. 1227 di rep. Tribunale di Vigevano, per la quota di 4/24 di proprietà e per la quota di 4/24 di nuda proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 18/11/2009 con presentazione n. 55 ai n.ri 11849/2438 per complessivi € 68'000 (capitale € 59'104.58) a favore di Banco di Desio e Della Brianza S.p.a. con sede in Desio - C.F. 01181770155, in forza di atto giudiziario in data 10/10/2009 n. 2536/2009 di rep. Tribunale Civile e Penale di Monza, per la quota di 1/3 di proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 14/04/2010 con presentazione n. 54 ai n.ri 3570/911a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo con sede in Guardamiglio - C.F. 12514870158, in forza di atto giudiziario in data 17/03/2010 n. 163 di rep. Tribunale di Voghera, per la quota di 1/2 di proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 14/04/2021 con presentazione n. 36 ai n.ri 3511/439 per complessivi € 154'000 (capitale € 104'654.01) a favore di Banca del Piemonte S.p.a. con sede in Torino - C.F. 00821100013, in forza di atto giudiziario in data 29/07/2009 n. 23654 di rep. Tribunale di Torino, a carico di Marchini Paolo nato a Pavia il 07/03/1969 - C.F. MRCPLA69C07G388P, per la quota di 1/2 di comproprietà, reinscrizione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 03/08/2009 ai n.ri 8648/1686 per modifica delle quote di proprietà;
- pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 1/04/2022 con presentazione n. 15 ai n.ri 2850/2038 a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 11/03/2022 n. 616 di rep. Ufficiale Giudiziario di Pavia a favore di Banca del Piemonte S.p.a. con sede in Torino - C.F. 00821100013. Il pignoramento colpisce la quota di 1/2 del diritto di proprietà degli immobili oggetto di E.I.

### **F. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

€ 89'500 (Euro Ottantanovemilacinquecento) per la quota di ½.

### **G. - CRITICITA' VARIE**

Regolarizzazione Edilizia



## RELAZIONE DI STIMA

### **1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Unità residenziale semi-indipendente sita in via Benedetto Cairoli n. 35 nel Comune di Sannazzaro de Burgondi composta da locali principali al piano terra e primo oltre ad accessorio ad uso cantina al piano interrato. Il fabbricato è servito inoltre da modesta area esclusiva nel cortile interno e da locale caldaia con ingresso indipendente al medesimo livello di piano. Superficie lorda della residenza è di circa 260 mq esclusi gli accessori.

Il tutto riportato a Catasto Fabbricati come segue:  
Foglio 28 particella 2734 subalterno 2  
Categoria A/7 classe 3 vani 11.5 - Piano T/1/2/S1  
Rendita € 534.53

Il medesimo identificativo trova riscontro nella cartografia di catasto terreni.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuti nella nota di trascrizione del di pignoramento.

*Coerenze in senso orario da Nord desunte dalla cartografia di catasto terreni della particella 2734:*

Nord: strada comunale e p.lla 2942  
Est: p.lla 2942  
Sud: strada comunale e p.lla 2615  
Ovest: p.lla 2615

*Coerenze in senso orario da Nord del subalterno di catasto fabbricati desunte dall'elaborato planimetrico:*

Nord: strada comunale  
Est: sub. 3  
Sud: sub. 1 (cortile comune)

### **2. - STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 11/10/2022 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dal debitore esecutato. Giuridicamente libero. Con riferimento alla verifica di contratti di locazione l'Agenzia dell'Entrate ha rilasciato documento attestante l'inesistenza di contratti attivi.

### **3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano con i Repertori aggiornati.

*3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

3.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

*3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura desunti dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e dalla relazione notarile.*

3.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Vigevano in data 29/12/2004 con presentazione n. 34 ai n.ri 13716/3729 per complessivi € 158'100 (capitale € 105'400 - durata anni 15) a favore di Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano - C.F. 00799960158, in forza di atto di mutuo del Notaio Sedino Paolo del 23/12/2004 rep. 92700/23442, a [REDACTED], per la quota di 4/24 di proprietà e per la quota di 4/24 di nuda proprietà;

- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 03/08/2009 con presentazione n. 22 ai n.ri 8648/1686 per complessivi € 154'000 (capitale € 104'654.01) a favore di Banca del Piemonte S.p.a. con sede in Torino - C.F. 00821100013, in forza di atto giudiziario in data 29/07/2009 n. 23654 di rep. Tribunale di Torino, a [REDACTED], per la quota di 1/3 di proprietà;

- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 21/09/2009 con presentazione n. 3 ai n.ri 9739/1929 per complessivi € 130'000 (capitale € 126'296.79) a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna - C.F. 02843911203, in forza di atto giudiziario in data 14/08/2009 n. 1283 di rep. Tribunale di Pavia, a [REDACTED], per la quota di 1/3 di proprietà;



- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 7/10/2009 con presentazione n. 5 ai n.ri 10235/2073 per complessivi € 200'000 (capitale € 182'846.75) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino - C.F. 10810700152, in forza di atto giudiziario in data 21/09/2009 n. 1227 di rep. Tribunale di Vigevano, a [REDACTED], per la quota di 4/24 di proprietà e per la quota di 4/24 di nuda proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 18/11/2009 con presentazione n. 55 ai n.ri 11849/2438 per complessivi € 68'000 (capitale € 59'104.58) a favore di Banco di Desio e Della Brianza S.p.a. con sede in Desio - C.F. 01181770155, in forza di atto giudiziario in data 10/10/2009 n. 2536/2009 di rep. Tribunale Civile e Penale di Monza, a [REDACTED], per la quota di 1/3 di proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 14/04/2010 con presentazione n. 54 ai n.ri 3570/911a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo con sede in Guardamiglio - C.F. 12514870158, in forza di atto giudiziario in data 17/03/2010 n. 163 di rep. Tribunale di Voghera, a [REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 14/04/2021 con presentazione n. 36 ai n.ri 3511/439 per complessivi € 154'000 (capitale € 104'654.01) a favore di Banca del Piemonte S.p.a. con sede in Torino - C.F. 00821100013, in forza di atto giudiziario in data 29/07/2009 n. 23654 di rep. Tribunale di Torino, a [REDACTED], per la quota di 1/2 di comproprietà, reinscrizione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Vigevano in data 03/08/2009 ai n.ri 8648/1686 per modifica delle quote di proprietà.

### 3.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento immobiliare trascritto a Vigevano in data 1/04/2022 con presentazione n. 15 ai n.ri 2850/2038 a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 11/03/2022 n. 616 di rep. Ufficiale Giudiziario di Pavia a favore di Banca del Piemonte S.p.a. con sede in Torino - C.F. 00821100013, contro [REDACTED]. Il pignoramento colpisce la quota di 1/2 del diritto di proprietà degli immobili oggetto di E.I.

### 3.3 Verifiche catastali

#### 3.3.1 Accertamento di conformità Catastale

L'attuale identificativo di catasto fabbricati è derivante da una variazione del 2008 che ha ricompreso e modificato le unità immobiliari distinte alle particelle 912 sub. 1/2/3, p.la 913 e p.la 914 sub. 1/2/3. La consistenza e distribuzione rappresentate nella planimetria di catasto fabbricati dell'unità oggetto di pignoramento sono corrispondenti allo stato dei luoghi, da rilevare alcune imprecisioni nelle altezze interne per le altezze dell'ultimo piano e la mancata indicazione di quella della centrale termica a piano terra. In questo locale è stata riscontrata anche un'apertura interna che conduce ad un sottoscala che però dovrà essere oggetto d'intervento murario per la chiusura (ved. Paragrafo 6.2) essendo il vano di altrui proprietà. Quanto descritto ai capoversi di cui sopra non ha conseguenze sulla variazione della consistenza dei vani né della rendita.

#### 3.3.2 Intestazione

Per la quota di 1/2 cadauno ai seguenti soggetti:

[REDACTED]

## 4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Cause in corso:* Nessuna trascrizione presso la conservatoria.

*Servitù:* Il debitore presente al sopralluogo afferma di avere diritto di accesso carraio dall'androne posto su via Saffi ed inoltre vi è chiaramente servitù di passaggio sull'area pertinenziale della casa per l'accesso alla cantina dell'attuale subalterno tre.

*Attestato di prestazione energetica:* l'immobile risulta essere soggetto alla redazione e registrazione del documento.

## 5. - PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla relazione notarile, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

A tutt'oggi, l'unità immobiliare risulta di proprietà per la quota di 1/2 al [REDACTED] pervenutagli a seguito di successioni come segue:

- per la quota di 8/48 per successione testamentaria di [REDACTED], deceduta il 2/01/2009, trascritta alla conservatoria di Vigevano in data 29/01/2010 con presentazione n. 17 ai n.ri 784/497;
- per la quota di 1/24 per successione di [REDACTED]



deceduta il 13/01/1987, trascritta alla conservatoria di Vigevano in data 14/01/1994 ai n.ri 375/298;

- per la quota di 4/24 per successione di [redacted], deceduta il 5/03/1992, trascritta alla conservatoria di Vigevano in data 14/01/1994 ai n.ri 376/299;

- per la quota di 1/24 per successione di [redacted], deceduta il 19/06/1985, trascritta alla conservatoria di Vigevano in data 1/08/1987 ai n.ri 5512/4113.

Il residuo della quota di comproprietà è derivante da titoli oltre il ventennio così come le provenienze ai soggetti delle successioni indicati ai punti precedenti.

Dalle ispezioni ipotecarie risultano le seguenti accettazioni tacite di eredità:

- relativamente alla successione di [redacted] trascritta a Vigevano il 7/01/2010 con presentazione n. 8 ai n.ri 47/30;
- relativamente alla successione di [redacted] trascritta a Vigevano il 29/01/2010 con presentazione n. 17 ai n.ri 784/497 per l'eredità devoluta per testamento;
- relativamente alla successione di [redacted] trascritta a Vigevano il 30/07/2014 con presentazione n. 41 ai n.ri 5764/4333.

A dimostrazione dell'accettazione di eredità si precisa che l'immobile oggetto di esecuzione è l'attuale residenza del soggetto esecutato.

## 6. - PRATICHE EDILIZIE e VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE

### 6.1 Pratiche edilizie e amministrative

La costruzione dell'immobile è presumibilmente iniziata molto prima degli anni 50' e, successivamente, oggetto d'interventi edilizi.

Qui di seguito vengono elencate le informazioni delle pratiche edilizie autorizzate i cui estremi sono stati reperiti dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune:

- pratica edilizia del 2/03/1959 per intervento di sistemazione di facciata su via Cairoli autorizzata con Licenza Edilizia rilasciata in data 6/03/1959;
- pratica edilizia n. 38/1973 per rifacimento della scala esterna e copertura della stessa con struttura mobile in ferro e vetro autorizzata con Licenza Edilizia rilasciata in data 22/06/1973;
- denuncia d'inizio attività prot. 6663 del 9/06/2003 registrata alla pratica edilizia n. 39/2003 per intervento di risanamento conservativo con cambio di destinazione;
- richiesta di permesso di costruire presentato in data 14/01/2004 con prot. 458 registrato con pratica edilizia n. 4/2004, in variante alla denuncia d'inizio attività n. 39/2003 rilasciato in data 16/03/2004 con prot. 3291.

Le pratiche non sono state regolarizzate con denunce di fine lavori nè con richiesta di agibilità.

### 6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

In sede in sopralluogo con riferimento alle pratiche edilizie assentite si sono rilevate le seguenti difformità:

- al piano terra
  - al piano terra una diversa distribuzione interna evidenziata soprattutto dalla non realizzazione di un muro nel bagno;
  - la chiusura di una finestra nella cucina;
  - l'eliminazione della scala esterna nel cortile interno;
  - l'apertura di una porta interna nel locale caldaia, che conduce ad un sottoscala di terzi;
- al piano primo
  - non è stato realizzato/completato il terrazzo prospiciente il cortile interno;
- al piano secondo
  - il locale spogliatoio è individuato catastalmente come ripostiglio;
  - variazione dimensionale dei locali in pianta ed in altezza interna;
- esternamente sul prospetto del cortile interno
  - non è stato realizzato il parapetto in muratura sul terrazzo;
  - non è stata realizzata la gronda tra il piano terra ed il piano primo;
  - la copertura del corpo bagni è stata realizzata a due falde e gronda in legno;
  - è stata realizzata una copertura in legno tra il locale caldaia ed il bagno.

A seguito dell'informazioni assunte presso l'ufficio tecnico Comunale si potrà procedere con pratica di sanatoria ed a successiva segnalazione d'agibilità comprensiva degli attuali allegati di legge. Il costo complessivo della pratica è quantificabile all'incirca in € 9'500.

## 7. - DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1 Descrizione Sommaria

La costruzione s'inserisce in una zona centrale del Comune di Sannazzaro de' Burgondi dove si trovano i



principali servizi pubblici e diversi esercizi commerciali comodamente raggiungibili a piedi. Il contesto del tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale con fabbricati anche plurifamiliari realizzati finanche in epoca più tarda del secolo scorso. Il traffico non è molto e la dotazione di posteggi è più che sufficiente.

Nella zona della Lomellina si trova il Comune di Sannazzaro che consta di circa cinquemila abitanti, posto a pochi chilometri dal capoluogo di provincia e da altri centri abitati come Mortara e Vigevano.

In merito ai servizi pubblici è segnalare che è presente la stazione ferroviaria e regolare servizio di autobus, mentre il casello autostradale più vicino è quello dell'A/7 - Milano-Genova è raggiungibile in egual distanza in macchina nel Comune di Gropello Cairoli oppure a Casei Gerola.

L'immobile è un'abitazione che per tipologia costruttiva è databile agli inizi del secolo scorso con locali della zona giorno al piano terra e zona notte al piano superiore. Al servizio di questo corpo principale vi è una modesta area pertinenziale ed un cortile comune su cui sono prospicienti altre proprietà. L'accesso carrabile al cortile avviene da via Saffi mentre l'ingresso della residenza è prospiciente direttamente la strada comunale di via Cairoli civ. 35.

In dettaglio alle destinazioni d'uso interne dell'abitazione vi è un ingresso al piano terra comunicante con l'ampia cucina e l'ampio soggiorno oltre a condurre al bagno e lavanderia. In aderenza, ma con accesso indipendente, dal cortile si trova il locale caldaia. Attraverso la scala interna si accede al piano superiore in cui si trovano due camere da letto, un ripostiglio ed un bagno. Salendo ancora dalla scala si arriva al secondo ed ultimo piano vi è ancora un ampio locale mansardato con tetto a vista ed un ripostiglio.

La dotazione degli accessori si completa con una cantina interrata avente una struttura di mattoni a vista con solaio a volta, al locale si accede attraverso una scala interna dal piano terra.

Complessivamente l'abitazione è planimetricamente ben distribuita e anche in un discreto stato di conservazione generale.

### 7.2 Descrizione Analitica (rif. sopralluogo):

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆ Buono / ◆◆ Discreto / ◆ Sufficiente / ◆ Scarso

Piano	Destinazione	Sup. utile (mq)	Altezza (m)	Esposizione	Condizioni
P. S1	Cantina	17.5	2.28 med.	--	◆◆
P. T.	Ingresso	12.3	nord	s/o	◆◆◆
	Cucina	29.4	2.81	s/o-s/e	◆◆◆
	Soggiorno	29.9	"	n/o	◆◆◆
	Disimpegno	1.7	2.78	--	◆◆◆
	Bagno	5.8	"	n/e	◆◆◆
	Lavanderia	4.8	"	s/e	◆◆◆
	Centrale termica	8.0	2.4	s/o	◆◆◆
P. 1°	Disimpegno	5.8	2.74	--	◆◆◆
	Ripostiglio	9.1	"	n/o	◆◆◆
	C. letto	11.5	"	s/o	◆◆◆
	C. letto	17.3	"	s/e	◆◆◆
	Bagno	n/e	2.78	n/e	◆◆◆
P. 2°	Disimpegno	4.2	3.5 med.	n/e	◆◆◆
	Ripostiglio	6.6	2.4	n/o	◆◆◆
	Camera	29.2	3.6 med.	s/o	◆◆◆

### 7.3 Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, comprensiva della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Sup. Commerciale (mq)
--------------	-----------------	---------------------------	-----------------------



Abitazione	260.7	1.0	260.7
Area scoperta	22.3	0.1	2.2
Cantina	26.9	0.5	13.5
Centrale termica	10.4	0.25	2.6
Superficie Commerciale Complessiva =			mq 279.0

**7.4 Caratteristiche Edilizie ed Impianti (stato di fatto al sopralluogo)**

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆◆ Buono / ◆◆◆ Discreto / ◆◆ Sufficiente / ◆ Scarso

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

**Copertura:** a falde inclinate con frontolini in cemento lato strada e gronda in legno verso cortile interno – non verificabile.

**Solai:** nei piani fuori terra solaio realizzato in opera con getto integrativo di cls – ◆◆◆ nella cantina solaio a volta in mattoni a vista – ◆◆◆

**Strutture verticali:** in murature portanti in laterizio – ◆◆◆

**Pareti esterne:** intonacate a civile – ◆◆◆

**Corte comune:** pavimentato con getto in cemento- ◆◆

**Scala interna:** correttamente dimensionata, pedata,alzata e struttura in legno - ◆◆◆ zoccolino in marmo, protetta da ringhiera metallica a disegno semplice – adeguata

**Ingresso:** porta blindata – ◆◆◆

**Infissi esterni:** serramenti in legno con doppi vetri, protetti da tapparelle in pvc sul lato strada e da persiane in legno sul cortile – ◆◆◆

**Soglie e davanzali:** in pietra naturale – ◆◆◆

**Porte interne:** a battente in legno complete di maniglia e ferramenta – ◆◆◆

**Pavimenti interni:** parte in ceramica e parte in parquet nei piani fuori terra - ◆◆◆ in cantina è in elementi di cotto - ◆

**Rivestimenti interni:** cucina: ceramica lato elettrodomestici - ◆◆◆  
bagni: ceramica sulle pareti - ◆◆◆

**Plafoni:** intonacati e tinteggiati – ◆◆◆

**Tramezzature interne:** in mattoni forati di laterizio, intonacati e tinteggiati – ◆◆◆

**Caratteristiche Impianti**

Elemento	Presente	Corrispondenza alla normativa	Cond. Manutenzione
Elettrico	Si	Non verificabile	◆◆
Idrico	Si	Non verificabile	◆◆
Termico	Si	Non verificabile	◆◆
Fognario	Si	Non verificabile	----
Condizionamento	Predisposizione	Non verificabile	----

**8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**8.1 Criterio di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra le caratteristiche dell'immobile ed i valori unitari per beni similari a quelli oggetto di esecuzione individuati tra le compravendite del mercato immobiliari. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per metro-quadro di superficie commerciale desunto dalle fonti d' informazione indicate nel paragrafo che segue. Nell'assumere il valore unitario è stato considerato la procedura di vendita ed il momento del mercato immobiliare.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

**8.2. Fonti d'informazione**

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Bollettino della Federazione Italiana Mediatori ed agenti d' affari.

**8.3. Valutazione**

Considerato lo stato generale d'uso, di finitura e di manutenzione degli immobili si applica il seguente valore



unitario medio di €/mq 900

Superficie Commerciale comprensiva di accessori: 279.0 mq

Valore Lordo di stima: € 251'100

*Adeguamenti e correzioni della stima*

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all' asta:

- € 37'665.0

Decurtazione per lo stato di possesso 10%:

- € 25'110.0

Spese tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistica:

- € 9'500.0

*Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni*

€ 178'825.0

*Valore della quota di 1/2 al netto delle decurtazioni*

€ 89'412.5

#### 8.4. Prezzo a Base d' Asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in funzione della quota di proprietà di 1/2 viene determinato, per arrotondamento, in € 89'500 (Euro Ottantanovemilacinquecento).

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato, in base alle proprie valutazioni tecnico-discrezionali, il perito incaricato ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell' Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Torrazza Coste lì 11/10/2022

Il C.T.U.: Geom. Paolo Morini

#### ALLEGATI:

- Documentazione fotografica a colori
- Visure Conservatoria aggiornate
- Visure catastali / Estratto di mappa catastale / Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Planimetrie Catastali
- Certificazione Agenzia Entrate per verifica contratti d' affitto
- Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio e Federazione Mediatori ed Agenti d' Affari
- Estratti pratiche edilizie
- Estratto di P.G.T.