

TRIBUNALE DI PAVIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Nella procedura N. 13 / 2022 R.G. Esecuzioni nei confronti di

xxxxx xxxxxxxxxxxx

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

Ad integrazione della Perizia di Stima depositata in data 23.11.2022, la sottoscritta Dott. Ing. Chiara Ciccarelli, in qualità di Perito Estimatore, comunica quanto segue.

In relazione a quanto riportato al capitolo 6 della Perizia di Stima relativamente allo stato di possesso, si precisa che per quanto riguarda il contratto di locazione del bene n° 1 è soltanto il rinnovo che non è stato registrato all'Agenzia delle Entrate, mentre il contratto è stato regolarmente registrato.

Pertanto, posto che la mancata registrazione della proroga del contratto non incide sulla validità del contratto, lo stesso è **opponibile alla procedura.**

Ciò premesso è necessario applicare una decurtazione sul prezzo base finale come di seguito indicato.

Valore del Bene n° 1: mq 324 x €/mq 355,00 = € 115.020,00

Decurtazione del 10% in ragione del fatto che lo stesso è **occupato** e che il contratto di affitto dello stesso scadrà in data 31.01.2025 : € 11.502,00

Bene n° 2: mq 16 x €/mq 260,00 = € 4.160,00 (nessuna modifica)

Applicando la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta e le decurtazioni per regolarizzazione catastale e urbanistica si ottiene la revisione del computo come di seguito riportato:

totale beni	€ 119.180,00
decurtazione per bene n°1 occupato	- € 11.502,00
<hr/>	
totale parziale	€ 107.678,00
decurtazione 15%	- € 16.151,70
oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia	- € 3.000,00
oneri di regolarizzazione catastale	- € 500,00
<hr/>	
Totale complesso immobiliare	€ 88.026,30
arrotondato ad	€ 88.000,00

Pertanto, al LOTTO UNICO di vendita costituito da porzione di fabbricato di civile abitazione con annesse pertinenze e box è attribuito un valore a base d'asta di € 88.000,00 (ottantottomilaeuro).

Pavia 19/12/2022

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Chiara CICCARELLI