

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

**PERIZIA DI STIMA**

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

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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</b>	<b>Conclusioni Definitive .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Premessa.....</b>	<b>5</b>
2.1	Operazioni peritali:.....	5
2.2	Controlli preliminari:.....	5
<b>3</b>	<b>Individuazione dei beni pignorati .....</b>	<b>6</b>
3.1	Dati catastali .....	6
3.1	Accessi. ....	6
3.2	Confini.....	7
3.3	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. ....	7
3.4	Servitù. ....	7
<b>4</b>	<b>Descrizione sommaria.....</b>	<b>8</b>
4.1	DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1 .....	9
4.1.1	Tipologia del bene: .....	9
4.1.2	Altezza interna utile:.....	10
4.1.3	Composizione interna: .....	10
4.1.4	Caratteristiche strutturali.....	10
4.1.5	Componenti edilizie e costruttive .....	10
4.1.6	Impianti .....	11
4.2	DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°2.....	12
4.2.1	Tipologia del bene: .....	12
<b>5</b>	<b>Consistenza .....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Stato di possesso. ....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici.....</b>	<b>15</b>
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni .....	15
7.2	Atti di asservimento urbanistico .....	15
7.3	Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: 15	
7.4	Altre limitazioni d'uso .....	15
7.5	Iscrizioni.....	15
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.....	16

7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie .....	16
7.8	Oneri per difformità catastali .....	16
<b>8</b>	<b>Spese condominiali.....</b>	<b>16</b>
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.....	16
8.2	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia .....	16
8.3	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ...	16
8.4	Eventuali cause in corso .....	17
<b>9</b>	<b>Precedenti proprietari nel ventennio.....</b>	<b>17</b>
9.1	Attuali proprietari .....	17
9.2	Precedenti proprietari .....	17
<b>10</b>	<b>Pratiche edilizie .....</b>	<b>18</b>
10.1	Regolarità urbanistica. ....	18
10.2	Regolarità catastale.....	18
<b>11</b>	<b>Dotazioni condominiali .....</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Stima dei beni.....</b>	<b>19</b>
12.1	Criteri di stima .....	19
12.2	Fonti di informazione .....	19
12.3	Stima del valore a base d'asta. ....	19
12.4	Divisione in lotti .....	21
<b>13</b>	<b>ELENCO ALLEGATI. ....</b>	<b>21</b>
<b>14</b>	<b>DEPOSITO .....</b>	<b>21</b>

# **1 CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Quota di proprietà del bene pignorato: 1/1
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato: il bene è stato acquistato dall'esecutato in stato civile libero.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (alla data del 23.11.2022):
- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 04.03.2010 ai numeri 1905/457 per € 172.500,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 115.000,00 a favore di Barclays Bank Plc sede in Milano (MI), codice fiscale 80123490155 [REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del territorio di Vigevano in data 16.02.2022 ai numeri 1221/844 a favore di Barclays Bank Ireland PLC, sede in Milano (MI), codice fiscale 10559130967 [REDACTED]
- Stato di possesso del bene: l'immobile adibito ad abitazione è **occupato** dai Signori XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX in forza di contratto di affitto con scadenza al 31.01.2025; l'autorimessa non fa parte del contratto di affitto pur essendo occupata dai medesimi soggetti sopra indicati.
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

**LOTTO UNICO costituito da porzione di fabbricato di civile abitazione con annesse pertinenze e box** al quale è attribuito un valore a base d'asta di **€ 97.800,00 (novantasettemilaottocentoeuro)**.

Oltre all'abbattimento del 15% indicato dall'ufficio, si fa presente che è stata applicata una ulteriore decurtazione sul valore minimo indicato dall'O.M.I. in ragione dello stato di conservazione del bene oltre alla decurtazione per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.

- Criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita, anche mediante richiamo al corpo peritale): nulla da rilevare
- Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 28.09.2022. In tale occasione è stato possibile accedere a tutte le parti degli immobili pignorati.

## **2 PREMESSA.**

### **2.1 Operazioni peritali:**

In data 29.4.2022 la sottoscritta Ing. Chiara CICCARELLI veniva nominata C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina ed in data 08.05.2022 depositava il Giuramento di rito.

### **2.2 Controlli preliminari:**

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Notarile redatto in data 16.2.2022 dal Notaio Dott. Candore Carmelo di Arcisate (VA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di relazione del presente elaborato non risultavano ulteriori creditori iscritti.

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 l'immobile.

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di *Barclays Bank Ireland PLC* nella sua qualità di procuratore della società *Cattleya Mortgage Finance S.r.l.* per un credito di € 101.639,29 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 in data 21.12.2021.
- E' 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 *Torre Beretti e Castellaro (PV)* in *Via Roma, 6* e risultano attualmente così censiti al Catasto Fabbricati:

**BENE N°1: Porzione di fabbricato di civile abitazione con annesse pertinenze** - (All. 2, 3, 4) Catasto fabbricati: *Sezione Urbana B, Foglio 7, mapp. 754 sub. 1, Cat. A/3, classe 2, consistenza 13,5 vani, rendita € 446,22, con indirizzo in Via Roma n. 6 piano T-1-2*

in capo a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 12.11.1986

C.F. XXXXXXXX XXXXXXXXXX per la quota di 1/1.

I dati catastali attuali derivano dalla variazione del 19.12.2014 per allineamento mappe protocollo n. PV0225941.

In precedenza il bene era censito alla *Sezione Urbana B, Foglio 8, mapp. 62 sub. 1, Cat. A/3, classe 2, consistenza 13,5 vani, rendita € 446,22.*

**BENE N°2: Box** - (All. 2, 5, 6) Catasto fabbricati: *Sezione Urbana B, Foglio 7, mapp. 754 sub. 2, Cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 24,02, con indirizzo in Via Roma n. 6 piano T*

in capo a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 12.11.1986

C.F. XXXXXXXX XXXXXXXXXX per la quota di 1/1.

I dati catastali attuali derivano dalla variazione del 19.12.2014 per allineamento mappe protocollo n. PV0225941.

In precedenza il bene era censito alla *Sezione Urbana B, Foglio 8, mapp. 62 sub. 2, Cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 24,02.*

#### **3.1 Accessi.**

L'accesso pedonale e carrabile all'area esterna su cui sorge il compendio immobiliare avviene dalla pubblica via tramite un cancello in ferro, in parte asportato e sostituito con assi di legno.

Dal cortile si accede sia all'immobile adibito a civile abitazione sia al box. Esiste un ulteriore accesso pedonale all'abitazione direttamente sulla Via Roma identificato con il civico 4.

### **3.2 Confini.**

L'intera proprietà forma un unico corpo avente i seguenti confini da nord in senso orario: mappali 770, 634, 831, 181 del Foglio 7 Catasto Terreni del Comune di Torreberetti e Castellaro, Via Roma.

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

E' annessa al bene n° 1 una porzione di rustico in corpo staccato composto da cantina, locale ad uso sgombero e ripostiglio al piano terra e due locali ad uso legnaia al piano primo, il tutto unito da scala esterna, nonché altro piccolo rustico in corpo staccato composto da due locali ad uso ripostiglio al piano terra ed area cortilizia pertinenziale.

Non vi sono millesimi di parti comuni trattandosi di una unica proprietà.

### **3.4 Servitù.**

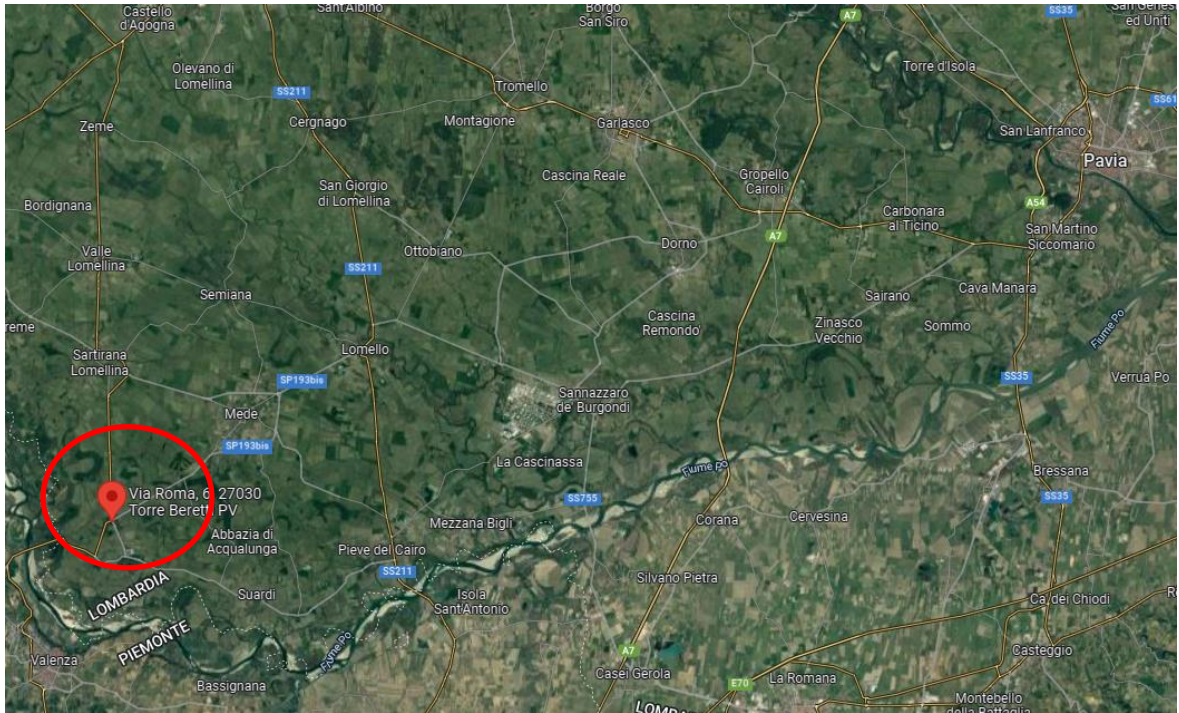
Esiste una servitù di passo pedonale a carico del mappale 754 gravante sull'area dello stesso, costituita dalla strada di accesso dipartentesi dalla Via Roma e della larghezza di circa 3,5 metri ed a favore dei mappali 40-41 graffati del foglio 8 sezione B per accedere e recedere, attraverso il cancello esistente, alla e dalla proprietà di cui ai medesimi mappali, il tutto come indicato nell'atto in data 29 settembre 2003 n. 42626 di rep. in autentica notaio Gianluca Catalano di Mede, debitamente registrato a Mede e trascritto a Vigevano in data 24 ottobre 2003 ai nn. 7338/11509.

I mappali 40-41 graffati del foglio 8 sezione B sono stati soppressi generando l'attuale part. 770 del foglio 7 sezione B.

Esiste inoltre una servitù di fatto in favore del mappale 831 del foglio 7 per accedere al cancello prospiciente sull'area cortilizia pertinenziale.

## 4 DESCRIZIONE SOMMARIA.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di *Torre Beretti e Castellaro (PV)* in *Via Roma, 6*.



*Localizzazione Comune di Torre Beretti e Castellaro (PV)*



*Localizzazione dei beni oggetto di stima*



Caratteristiche della Zona	Gli immobili si trovano nella zona centrale del centro abitato di <i>Torre Beretti e Castellaro (PV)</i> , situato circa 50 km a ovest di Pavia.
Caratteristiche delle Zone limitrofe	Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite ad attività agricole.
Collegamenti pubblici	<i>AUTOSTRADA</i> : Il Comune di <i>Torre Beretti e Castellaro (PV)</i> , si trova tra l'autostrada A26 e la A7. <i>FERROVIA</i> : La stazione ferroviaria si trova a circa 1 km.

#### **4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1**

##### 4.1.1 Tipologia del bene:

trattasi di casa di abitazione disposta su tre piani collegati tra loro mediante scala interna.

Alla casa sono annessi:

- una porzione di rustico in corpo staccato composto al piano terra da cantina e due locali di sgombero e al piano primo da due locali ad uso legnaia; il tutto unito da scala esterna;
- un ulteriore piccolo rustico in corpo staccato composto al piano terra da due locali ad uso ripostiglio;
- un'area cortilizia pertinenziale.

Il bene si trova in pessimo stato di manutenzione; nel corso del sopralluogo è stato appurato che sono presenti fenomeni di muffa sulle pareti, le finiture sono scadenti, alcune tapparelle sono rotte, l'impianto elettrico non è a norma, l'impianto del gas non funziona e infatti la cucina è alimentata con bombola del gas.

La caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria non è funzionante.

Al piano terra sono evidenti su tutto il perimetro dell'edificio fenomeni estesi di umidità di risalita che hanno comportato esfoliazioni dello strato di finitura ed efflorescenze dell'intonaco. Fenomeni di esfoliazione localizzati si osservano anche su pareti e soffitti dei piani superiori. Il tetto è in pessimo stato di conservazione con pericolo di caduta elementi sulla pubblica via.

L'affittuario ha inoltre riferito della presenza di eternit sulla copertura e del malfunzionamento del sistema fognario che si ottura ogni 2-3 mesi per cause non note.

#### 4.1.2 Altezza interna utile:

locali piano terra da 2,75 a 3,00 m; locali piano primo e secondo 3,00 m;

#### 4.1.3 Composizione interna:

Al piano terra è presente ampio soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio, al piano primo tre camere e un bagno, al piano secondo tre camere, una cucina e due bagni.

#### 4.1.4 Caratteristiche strutturali

##### Strutture verticali

Tipologia : struttura in muratura portante

Condizioni : normali

##### Solai

Tipologia : putrelle e tavelloni

Condizioni : normali

##### Copertura

Tipologia : a falde con manto di copertura in cemento amianto su tavelloni portati da muricci; cornicione in cemento armato;

Condizioni : pessime in quanto dal cornicione sono presenti vistosi distacchi del copriferro ed inoltre le lastre in cemento amianto risultano soggette a fenomeni di sollevamento come già accaduto nel 30.04.2016 quando il Comune di Torre Beretti e Castellaro aveva intimato la messa in sicurezza dell'immobile (cfr. Allegato 13).

#### 4.1.5 Componenti edilizie e costruttive

##### Pareti esterne

Tipologia : muratura di semipieni in doppio tavolato con intercapedine intonacata e tinteggiata al civile

Condizioni : pessime per la presenza di scrostamenti, fessurazioni e distacchi dovuti alla vetustà;

#### Porte di accesso

Tipologia : portoncino in alluminio

Condizioni : pessime

#### Infissi interni

Tipologia : in legno

Condizioni : pessime

#### Infissi esterni

Tipologia : serramenti in legno e in alluminio

Condizioni : pessime

#### Pavimenti

Tipologia : in graniglia o piastrelle

Condizioni : normali

#### Pareti e soffitti

Tipologia : intonacate e tinteggiate

Condizioni : scadenti, in quanto sono presenti svariati fenomeni di umidità di risalita al piano terra e scrostamento delle pitture ai piani superiori.

#### 4.1.6 Impianti

Elettrico : presente non a norma;

Idrico : presente; funzionamento non accertabile

Riscaldamento: non funzionante; la caldaia non è funzionante e il numero di caloriferi non è adeguato.

Le cantine e i lcoai di sogmbero sono in pessimo stato di manutenzione, così come i prospetti esterni dei ruderi.

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

### 4.2.1 Tipologia del bene:

trattasi di locale ad uso box con dimensioni in pianta di 6,00 x 2,57 metri con pavimentazione in battuto di cemento e altezza interna di 2.70 metri.

Il bene si trova in scadente stato di conservazione. E' dotato di porta basculante di ingresso e di porta di comunicazione con uno dei due locali di sgombero.

La documentazione fotografica dei tutti i beni è riportata in *Allegato 14*.

## **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 mezzaria 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.

Segue computo della consistenza.

**BENE N°1**

Rif.	Destinazione	Sup. reale [mq]	coeff.	Sup. commerciale [mq]
1	locali p.t.	99,7	1,00	99,7
2	locali primo piano	90,6	1,00	90,6
3	locali secondo piano	89,2	1,00	89,2
4	cantine rudere 1	51,2	0,25	12,8
5	cantine rudere 2	13,1	0,25	3,2
6	area esterna 330 mq	279,5	0,1	27,9
		50,5	0,02	1
			Totale	324,4
			arrotondato a [mq]:	324

**BENE N°2**

La consistenza del box è di 16 mq.

**6 STATO DI POSSESSO.**

Al momento del Sopralluogo effettuato, i locali di cui al bene n° 1 risultavano in uso all'affittuario Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX e alla sua famiglia in forza di contratto di affitto con scadenza al 31.01.2025.

Anche il bene n°2 seppur non oggetto del contratto risultava in uso al sopra indicato Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX.

Il contratto di affitto è riportato in *Allegato 9*.

Si segnala tuttavia che l'Agenzia delle Entrate in data 13.9.2022 (*Allegato 8*) ha comunicato che in relazione all'esecutato e ai beni oggetto di stima non si riscontrano contratti di locazione attivi.

## **7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

Sulla base della documentazione in atti non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni oggetto di stima.

### **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 23.11.2022 ovvero a tutto il 22.11.2022 (*Allegato 15*) le seguenti iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 04.03.2010 ai numeri 1905/457 per € 172.500,00 derivante da concessione a garanzia di

mutuo fondiario per € 115.000,00 a favore di Barclays Bank Plc sede in Milano (MI), codice fiscale 80123490155 [REDACTED]

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

- **Verbale di Pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del territorio di Vigevano in data 16.02.2022 ai numeri 1221/844 a favore di Barclays Bank Ireland PLC, sede in Milano (MI), codice fiscale 1055913096 [REDACTED]

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

Per sanare le irregolarità di cui al punto 10.1 occorrerà la presentazione di una pratica in Sanatoria per il costo complessivo di **€ 3.000,00** compresi oneri di rilievo.

## **7.8 Oneri per difformità catastali**

Per sanare le irregolarità di cui al punto 10.2 occorrerà l'aggiornamento della planimetria catastale per cui si stima un onere di **€ 500,00**.

# **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.

### **9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

#### **9.1 Attuali proprietari**

Tutti i beni oggetto di stima risultano attualmente di proprietà di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 12.11.1986

C.F. XXXXXXXX XXXXXXXXXX per la quota di 1/1.

#### **9.2 Precedenti proprietari**

I beni pervennero all'esecutato XXXXXXXX XXXXXXXXXX per la piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio De Blasi Maurizio in Voghera (PV), numero 61677/23750 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 04.03.2010 ai numeri 1902/1188, [REDACTED]

[REDACTED]  
L'atto di provenienza è riportato in *Allegato 7*.

[REDACTED] venne proprietaria per la quota di 1/2 in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria registrata all'Ufficio del registro di Mede in data 08.06.2001 al numero 90/235 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 07.09.2001 ai numeri 7664/5487, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] deceduta in data 01.03.2001; accettazione tacita di eredità trascritta a Vigevano in data 04.03.2010 ai numeri 1904/1190.

[REDACTED] divenne proprietaria per la restante quota di 1/2 in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata a Mede al numero 62 vol. 291 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vigevano in data 17.10.1992 ai numeri 7928/5775, in m [REDACTED]

[REDACTED] deceduta in data 27.02.1991; accettazione tacita di eredità trascritta a Vigevano in data 04.03.2010 ai numeri 1903/1189.

## **10 PRATICHE EDILIZIE**

Le opere di edificazione del fabbricato sono iniziate in data anteriore al 1.9.1967. In data 24.5.1969 il Comune di Torreberetti ha rilasciato autorizzazione a demolire un fabbricato ad uso rustico posto nel cortile ed a servizio della casa civile ubicata in via Roma (Allegato 10) e successivamente in data 26.5.1969 è stata presentata la richiesta di licenza edilizia per modifica di fabbricato di civile abitazione (Allegato 11). Inoltre in data 16.9.1969 è stata presentata richiesta di autorizzazione alla sopraelevazione del fabbricato il cui parere favorevole dal Comune di TorreBeretti e Castellaro è stato rilasciato in pari data (Allegato 12). In data 11.7.1969 il Comune di TorreBeretti e Castellaro ha infine rilasciato licenza per modificazione al fabbricato esistente (Allegato 11). Lo stato approvato del fabbricato è quindi quello riportato nelle tavole grafiche in Allegato 11.

### **10.1 Regolarità urbanistica.**

A seguito di accesso agli atti condotto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Beretti e Castellaro la scrivente ha visionato le pratiche edilizie suindicate riscontrando le seguenti irregolarità rispetto allo stato dei luoghi visionato nel sopralluogo.

Con riferimento all'ultima planimetria disponibile relativa alla pratica n. del 1969 (Allegato 11) si osservano le seguenti irregolarità: al piano terra è stata demolita la parete tra il tinello e il negozio creando l'attuale cucina, al piano primo non è presente la tramezza della camera vicino alle scale, al piano secondo è stata creata una camera da letto in più realizzando due tramezze e il locale ripostiglio è stato suddiviso in due bagni.

### **10.2 Regolarità catastale.**

In merito alla **regolarità catastale** si fa presente che Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità delle partizioni interne: al piano terra è stata demolita una tramezza della cucina ed è stato creato un bagno nel ripostiglio mentre al piano secondo sono stati creati due piccoli bagni nel ripostiglio che è stato suddiviso in due da una tramezzatura.

## **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.**

La *Banca Dati dell'Agenzia del Territorio* fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "abitazioni civili" (corrispondente alla categoria catastale A/2) in normale e ottimo stato di conservazione e valori relativi alla tipologia "box".

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: TORRE B CASTELLARO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

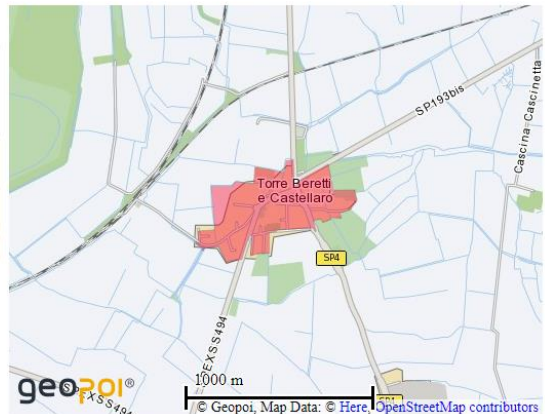
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	710	860	L			
Abitazioni civili	Ottimo	760	930	L			
Box	Normale	520	610	L			

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Posto che il bene appartiene alla categoria catastale A3 di abitazioni di tipo economico e visto lo scadente stato di conservazione dello stesso e le carenze impiantistiche riscontrate, si ritiene congrua l'applicazione del valore minimo unitario indicato per beni in normale stato di conservazione decurtato del 50% pari ad €/mq 355,00.

Per il box, trattandosi di pertinenza si applica la stessa riduzione ottenendo il valore di €/mq 260,00.

Per quanto sopra:

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

Bene n° 2: mq 16 x €/mq 260,00 = € 4.160,00

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 il computo seguente:

totale beni	€ 119.180,00
decurtazione 15%	€ 17.877,00
oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 3.000,00
oneri di regolarizzazione catastale	€ 500,00

---

<b>Totale complesso immobiliare</b>	<b>€ 97.803,00</b>
<b>arrotondato ad</b>	<b>€ 97.800,00</b>

---

## **12.4 Divisione in lotti**

Trattandosi di beni facenti parte di uno stesso complesso immobiliare si ritiene opportuno realizzare un unico lotto di vendita, così definito:

**LOTTO UNICO costituito da porzione di fabbricato di civile abitazione con annesse pertinenze e box** al quale è attribuito un valore a base d'asta di **€ 97.800,00 (novantasettemilaottocentoeuro)**.

## **13 ELENCO ALLEGATI.**

1. Perizia in formato privacy
2. Estratto di mappa
3. Visura catastale bene n°1
4. Planimetria catastale bene n°1
5. Visura catastale bene n°2
6. Planimetria catastale bene n°2
7. Atto di provenienza
8. Risposta Agenzia delle Entrate
9. Contratto di Affitto
10. Pratiche edilizie: demolizione
11. Pratiche edilizie: licenza edilizia del 1969
12. Pratiche edilizie: variante
13. Messa in sicurezza
14. Documentazione fotografica
15. Ispezioni ipotecarie



## **14 DEPOSITO**

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 23/11/2022

Il Perito Estimatore

-----  
Dott. Ing. Chiara CICCARELLI