
TRIBUNALE DI PAVIA
CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. XXXXXXXX

Giudice Dott. XXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie XXXXX

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: XXXXXXXXXXXXXXXX
iscritto all'Albo della provincia XXXXXXXXXX
iscritto all'Albo del Tribunale di XXXXXXXXXXXXXXXX
XX

con studio in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
telefono: XXXXXXXXXXXXXXXX

email:

[XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](#)



L'edificio è stato costruito nel 2006.

Le unità immobiliari hanno un'altezza interna di circa mt.2.70 – 2.20.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento - piano primo	Sup. reale lorda	72,00	1,00	72,00
balcone - piano primo	Sup. reale lorda	17,00	0,35	5,95
cantina – piano interrato	Sup. reale lorda	13,50	0,25	3,37
box – piano interrato	Sup. reale lorda	22,00	0,50	11,00
	Sup. reale lorda	124,50		92,30

Caratteristiche descrittive generali:

Caratteristiche strutturali generali:

Strutture verticali: materiale: muratura e c.a., condizioni: non verificabili.

Solai: tipologia: solai in latero cemento, condizioni: non verificabili.

Copertura: tipologia: a tetto in c.a., condizioni: non verificabile.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive generali:

Porta ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: blindata, apertura: manuale, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: anta singola a battente/scorrevole. materiale: legno. condizioni: buone.

Manto di copertura: materiale: tegole in cemento. Condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco tintecciato, condizioni: discrete.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle in gres/ceramica. Condizioni: buone.

Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina e bagni, materiale: ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinea/parabola, condizioni: non verificabili, conformità: da verificare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: funzionante. Conformità: da verificare.

Gas: tipologia: sottotraccia, condizioni: funzionante. Conformità: da verificare.

Idrico/Sanitario: tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete comunale, condizioni: funzionante. Conformità: da verificare.

Termico: tipologia: caldaia autonoma con termosifoni. condizioni: funzionante. conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

Perito Stimatore:



Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in XXXXXXXXXXXXXXXX per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e corrispondente alle quotazioni OMI per Abitazioni Civili in stato ottimo (Min 1.600 Max 1.800 €/mq.) ricadenti in zona Centrale Microzona 1 Fascia/Zona B1.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) con l'aggiunta delle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazzi, portici, cantine, ripostigli, sedimi esclusivi, ecc.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio tecnico di XXXXXXXXXXXXXXXX, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Agenzia Territorio, Geoweb, Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento con cantina e box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento – P.1°	72,00	€ 1.600,00	€ 115.200,00
balcone – P.1°	5,95	€ 1.600,00	€ 9.520,00
cantina – P.S1	3,37	€ 1.600,00	€ 5.392,00
box – piano S1	11,00	€ 1.600,00	€ 17.600,00
	92,30		€ 147.712,00

- Valore corpo:	€ 147.712,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 147.712,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 147.712,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina e box	Mq.92,30	€ 147.712,00	€ 147.712,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 22.157,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Da definire

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito Stimatore:



dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 125.555,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 124.755,00

Relazione lotto 001 creata in data 12/8/2024

il perito

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Elenco Allegati:

- ALLEGATO 1 – Perizia in formato Privacy
- ALLEGATO 2 – Fotografie esterne ed interne
- ALLEGATO 3 – Ispezione catastale
- ALLEGATO 4 – Risposta accesso atti comune
- ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria conservatoria
- ALLEGATO 6 – Email dell' Amministratore condominiale
- ALLEGATO 7 – Quotazioni OMI Agenzia Entrate
- ALLEGATO 8 – Titolo proprietà Notaio XXXXXXXXXXXXX

Giudice Dott.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito Stimatore:

