

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

R.G.E. N. 25/2023



Giudice:
Custode Giudiziario:

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato:

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:



Sommario

CONCLUSIONI DEFINITIVE.....	3
Lotto UNICO – APPARTAMENTO CON BOX E POSTO AUTO	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
2. STATO DI POSSESSO	6
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	6
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	6
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	7
3.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	7
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
5. PRESTAZIONE ENERGETICA.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI.....	8
6.1 Attuali intestatari	8
6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):.....	8
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE.....	9
7.1 Accertamento di destinazione urbanistica.....	9
7.2 Pratiche edilizie reperite.....	9
8. DESCRIZIONE DEI BENI.....	9
8.3 Descrizione analitica dei beni	9
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	14
9.1 Criterio di stima.....	14
9.2. Fonti di informazioni.....	14
9.3. Valutazione delle superfici.....	14
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
9.5 Prezzo che si propone per il lotto – quota di 1/1 - al netto delle decurtazioni	15

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:



CONCLUSIONI DEFINITIVE

INTESTAZIONE:

- regime di comunione dei beni con - Proprietà 1/2 in
- regime di comunione dei beni con - Proprietà 1/2 in

PROPRIETÀ ESCLUSIVA O QUOTA INDIVISA: pignorata la proprietà per 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori).

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO:

L'atto di provenienza riporta: comunione dei beni. Ambedue i coniugi sono pignorati.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Ipoteca volontaria

iscritta a Vigevano il 03/05/2004 ai nn. 4259/991 per la complessiva somma di [REDACTED] a garanzia di [REDACTED]

A favore:

Contro:

- regime di comunione dei beni con - Proprietà 1/2 in
- regime di comunione dei beni con - Proprietà 1/2 in

Pignoramento

Trascritto a Vigevano in data 01/08/2014 ai nn. 5893/4397.

A favore:

Contro:

- 1/2 in regime di comunione dei beni con - Proprietà

Il pignoramento riguarda solamente gli immobili box e posto auto ai sub. 24 e 32.

Nel fascicolo telematico risulta depositata la notifica a mezzo PEC con ricevuta di consegna, che il creditore procedente della presente procedura ha notificato al [REDACTED] presso il Legale

Il [REDACTED] di cui al pignoramento del 2014 sopra riportato risulta nel fascicolo della presente procedura quale creditore iscritto non intervenuto.

Pignoramento

trascritto a Vigevano in data 11/05/2023 ai nn. 4627/3276.

A favore:

Contro:

- regime di comunione dei beni con - Proprietà 1/2 in
- regime di comunione dei beni con - Proprietà 1/2 in

CRITICITA' ED ELEMENTI CHE POSSANO COSTITUIRE UN IMPEDIMENTO ALLA VENDITA: Non pervenuti

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:



DESCRIZIONE DEI BENI:**Appartamento con cantina**

unità immobiliare sita in San Martino Siccomario (PV) via F.lli Rosselli, 2.

Costituita da: appartamento a piano primo composto da: ampio soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, terrazzo e balcone, con annessa cantina a piano terra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 113.

Autorimessa

unità immobiliare sita in San Martino Siccomario (PV) via Eliseo Davagnini, 35/C.

Costituita da: autorimessa singola. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 18 circa.

Posto auto scoperto

unità immobiliare sita in San Martino Siccomario (PV) via Eliseo Davagnini, 35/C.

Costituita da: posto auto scoperto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 11 circa.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, 05/04/2023, le unità immobiliari venivano mostrate dai Debitori. L'Agenzia delle Entrate comunicava: *"non sono presenti atti registrati presso questo Ufficio o altri uffici"*.

VALORE DEL LOTTO – ABITAZIONE, BOX E POSTO AUTO

Più probabile valore di mercato del lotto, valutato come libero	€ 197.200,00
Decurtazioni:	
15% riduzione forfettaria	€ 29.580,00
Spese manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: dichiarazione conformità impianti	€ 500,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: smaltimento arredi e suppellettili	
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	
Regolarizzazione edilizia-catastale (attualmente presumibili, vedi paragrafo 9.4)	€ 0,00
Valore di stima al netto degli adeguamenti e correzioni	€ 167.120,00
Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.	

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:



Lotto UNICO – APPARTAMENTO CON BOX E POSTO AUTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Appartamento con cantina

Proprietà per 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due debitori) di unità immobiliare sita in San Martino Siccomario (PV) via F.lli Rosselli, 2.

Costituita da: appartamento a piano primo composto da: ampio soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, terrazzo e balcone, con annessa cantina a piano terra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 113.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

-
regime di comunione dei beni con

- Proprietà 1/2 in

-
regime di comunione dei beni con

- Proprietà 1/2 in

descrizione:

Foglio: 13 Particella: 1555 Sub. 24 – Cat A/2 classe U, consistenza 6 vani; Superficie Catastale: 116 m² Totale escluse aree scoperte**: 108mq - posto al piano T-1; rendita € 790,18.

Indirizzo VIA FRATELLI ROSSELLI n. 2 Piano T-1

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

COERENZE

Dell'appartamento: Da nord in senso orario: cortile comune, altra u.i. e vano scale, cortile comune sui restanti due lati.

Della cantina: Da nord in senso orario: cortile comune, altra u.i., corridoio cantine, altra u.i.

1.2 Autorimessa

Proprietà per 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due debitori) di unità immobiliare sita in San Martino Siccomario (PV) via Eliseo Davagnini, 35/C.

Costituita da: autorimessa singola.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 18 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

-
regime di comunione dei beni con

- Proprietà 1/2 in

-
regime di comunione dei beni con

- Proprietà 1/2 in

descrizione:

Foglio: 13 Particella: 1555 Sub. 32 – Cat C/6 classe 2, consistenza 16 mq; Superficie Catastale: 16 m² - posto al piano T; rendita € 49,58.

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:



Indirizzo VIA ELISEO DAVAGNINI n. 35/C Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2024 Pratica n. PV0040790 in atti dal 22/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40790.1/2024).

COERENZE

Da nord in senso orario: altra u.i., altra u.i., corsello boxes, altra u.i.

1.3 Posto auto scoperto

Proprietà per 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due debitori) di unità immobiliare sita in San Martino Siccomario (PV) via Eliseo Davagnini, 35/C.

Costituita da: posto auto scoperto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 11 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- regime di comunione dei beni con - Proprietà 1/2 in

- regime di comunione dei beni con - Proprietà 1/2 in

descrizione:

Foglio: 13 Particella: 1555 Sub. 40 – Cat C/6 classe 1, consistenza 11 mq; Superficie Catastale: 11 m² - posto al piano T; rendita € 28,97.

Indirizzo VIA ELISEO DAVAGNINI n. 35/C Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2024 Pratica n. PV0040806 in atti dal 22/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40806.1/2024).

COERENZE

Da nord in senso orario: corsello boxes, altra u.i., mapp. 248, altra u.i..

2. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, 11/12/2023, le unità immobiliari venivano mostrate dai Debitori. Il sottoscritto inviava richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di locazione e/o comodato presenti sugli immobili. L'Agenzia comunicava che: *“non sono presenti atti registrati presso questo Ufficio o altri uffici”*.

Si veda l'allegato 6 – comunicazione Agenzia delle Entrate.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non risultano.**

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: **Nessuno che risulti trascritto**

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno che risulti trascritto**

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna che risulti trascritta**

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:



3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Vigevano il 03/05/2004 ai nn. 4259/991 per la complessiva somma di [REDACTED] a garanzia di [REDACTED]

A favore:

Contro:

- [REDACTED] - Proprietà 1/2
- in regime di comunione dei beni con
- [REDACTED] - Proprietà
- 1/2 in regime di comunione dei beni con

3.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: trascritto a Vigevano in data 01/08/2014 ai nn. 5893/4397.

A favore:

Contro:

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
Il pignoramento riguarda solamente gli immobili box e posto auto ai sub. 24 e 32.

Nel fascicolo telematico risulta depositata la notifica a mezzo PEC con ricevuta di consegna, che il creditore procedente della presente procedura ha notificato al [REDACTED] presso il Legale

Il [REDACTED] di cui al pignoramento del 2014 sopra riportato risulta nel fascicolo della presente procedura quale creditore iscritto non intervenuto.

Pignoramento: trascritto a Vigevano in data 11/05/2023 ai nn. 4627/3276.

A favore:

Contro:

- [REDACTED] - Proprietà 1/2
- in regime di comunione dei beni con
- [REDACTED] - Proprietà
- 1/2 in regime di comunione dei beni con

3.2.3. Altre trascrizioni: nessuna che risulti trascritta.

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna che risulti trascritta.

3.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti ai competenti uffici del Comune di San Martino Siccomario (vedi allegato 5 – **copia estratti atti consultati**) ed ha estratto copia di:

- Concessione Edilizia n. 25/2001 prot. 12827 del 17/11/2001.
- D.I.A. n. 94/2002 prot. 12037 del 08/11/2002
- Agibilità prot. 6370/13815/14410 del 4/10/2006

Dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato non si sono riscontrate difformità.

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:



3.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti non si sono riscontrate difformità.

3.3.3. Intestazione catastale: L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio identifica correttamente l'attuale proprietà.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del condominio informazioni in merito sia alle spese condominiali, sia ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio. (vedi lettera allegato 7 alla presente). Ad oggi l'amministratore non ha ancora risposto, per iscritto. **Lo scrivente ha inviato allo studio dell'amministratore sollecito scritto e telefonico.** L'incaricato ha riferito che risponderanno a breve. La presente relazione verrà integrata non appena le informazioni venissero rese disponibili.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno (consuntivo)	€ nd
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno (preventivo)	€ nd
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ n.d

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, Delibera Giunta Regionale della Lombardia n. VIII-8745 e DGR IX-4416:

Secondo quanto previsto nel punto 3 lettera b) dell'Allegato alla Delibera DGR 3868/2015, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica **resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.** Il punto 4 lettera a) dello stesso allegato chiarisce inoltre che l'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3.

6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI**6.1 Attuali intestatari**

- - Proprietà 1/2 in
regime di comunione dei beni con
- - Proprietà 1/2
in regime di comunione dei beni con

In forza di atto di compravendita in data 22/04/2004 rep. 111749/33876 notaio trascritto a Vigevano il 03/05/2004 ai nn. 4253/2613 per acquisto fattone dalla
con sede in .

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Alla suindicata l'area urbana riportata nel C.F. al Fl.13 p.Ila 1555 è pervenuta per
acquisto da nato a, in virtù di atto di compravendita per
notar del 12/12/2002, rep. 107115, trascritto presso la Conservatoria di Vigevano
il 03/01/2003 ai nn.51/39 e successivo atto di identificazione catastale per notar

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:



del 11/11/2003, rep. 110311, trascritto presso la Conservatoria di Vigevano il 22/11/2003 ai nn.12806/8171.

7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE

7.1 Accertamento di destinazione urbanistica

Con riferimento al PGT vigente del comune di San Martino Siccomario, gli immobili pignorati risultano inseriti nella zona "Tessuti moderni ad alta densità" art. 25 NTA.

7.2 Pratiche edilizie reperite

- Concessione Edilizia n. 25/2001 prot. 12827 del 17/11/2001.
- D.I.A. n. 94/2002 prot. 12037 del 08/11/2002.
- Agibilità prot. 6370/13815/14410 del 4/10/2006

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche zona:

Il bene si trova in San Martino Siccomario, centro di circa 6.300 abitanti posto a sud di Pavia. Si tratta di un comune di medio/piccole dimensioni costituito da costruzioni per lo più residenziali di medio/piccole dimensioni, situato alle porte di Pavia. Il centro di Pavia dista circa 4km, Milano circa 45km.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti:

L'immobile si trova nei pressi del centro cittadino, dove si trovano i principali servizi ed uffici pubblici. Le zone limitrofe sono a carattere agricolo, costituite dalla aperta campagna del pavese.

Servizi offerti dalla zona:

L'area è a destinazione residenziale, caratterizzata da edifici residenziali a schiera o unifamiliari, e piccole palazzine. Il centro città, dove sono ubicati i principali servizi si trovano nel raggio di circa 700m.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km):

Il comune è collegato al territorio circostante, a Pavia e alla autostrada A7 tramite la Tangenziale di Pavia e la bretella che si collega appunto con la A7 al casello di Bereguardo. L'autostrada A7 (Milano-Genova) – casello di Bereguardo si trova a circa 14km. La Autostrada A21 (TO-PC-BS) casello di Casteggio si trova oltre il fiume Po, a circa 15 km. San Martino Siccomario è servita dalle linee bus delle Autoguidovie.

8.3 Descrizione analitica dei beni

1.1 Appartamento con cantina

Proprietà per 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due debitori) di unità immobiliare sita in San Martino Siccomario (PV) via F.lli Rosselli, 2.

Costituita da: appartamento a piano primo composto da: ampio soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, terrazzo e balcone, con annessa cantina a piano terra.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 113.

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:



Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

- regime di comunione dei beni con

- Proprietà 1/2 in

- regime di comunione dei beni con

- Proprietà 1/2 in

descrizione:**Foglio: 13 Particella: 1555 Sub. 24** – Cat A/2 classe U, consistenza 6 vani; Superficie Catastale: 116 m² Totale escluse aree scoperte**: 108mq - posto al piano T-1; rendita € 790,18.

Indirizzo VIA FRATELLI ROSSELLI n. 2 Piano T-1

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

COERENZE

Dell'appartamento: Da nord in senso orario: cortile comune, altra u.i. e vano scale, cortile comune sui restanti due lati.

Della cantina: Da nord in senso orario: cortile comune, altra u.i., corridoio cantine, altra u.i.

Tabelle di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta (mq)	Sup. lorda* (mq)	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni manutentive
PIANO PRIMO						
Soggiorno	33,6	102,8	1	102,8	Nord-Sud	Dicrete
Cucina	11,7				Sud	Dicrete
Camera matr.	17,7				Nord	Dicrete
Camera	11,8				Sud	Dicrete
Bagno	7,1				Ovest	Dicrete
Bagno	3,9				Ovest	Dicrete
Disimpegno	3,2				-	Dicrete
Balconi	28,7				31,0	0,3
PIANO TERRA						
Cantina	2,2	3,0	0,3	0,9	-	Dicrete
TOTALE				113,0		

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Caratteristiche descrittive: stato di fatto al 11/12/2023

Caratteristiche dei fabbricati	
Travi (struttura):	materiale: cemento armato

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:

Solai (struttura):	tipologia: c.a. e laterizio Condizione: non verificata
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in mattoni faccia a vista. Condizioni: stato conservativo discreto
Copertura (struttura rivestimento)	tipologia: copertura a falde materiale: non conosciuto Condizione: discreta
Infissi esterni:	tipologia: ante a battente con telaio in metallo e vetro doppio protezioni esterne: tapparelle avvolgibili Condizioni: discrete
Plafoni:	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: discrete
Pareti (interne):	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: discrete
Pavimenti :	materiale: gres ceramico Condizioni: discrete
Gas (impianto):	alimentazione: piano cottura e caldaia; condizioni: non conosciute certificazioni: non verificate
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
Telefonico (impianto)	tipologia: sottotraccia condizioni: non conosciute
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari; Condizioni: discrete Certificazioni: non conosciute
Termico (impianto):	tipologia: autonomo; Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
Ascensore (impianto)	Tipologia: a fune Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
Certificazione energetica:	Assente

1.2 Autorimessa

Proprietà per 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due debitori) di unità immobiliare sita in San Martino Siccomario (PV) via Eliseo Davagnini, 35/C.

Costituita da: autorimessa singola.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 18 circa.

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:



Identificato in Catasto come segue:
intestazione:-
regime di comunione dei beni con

- Proprietà 1/2 in

-
regime di comunione dei beni con

- Proprietà 1/2 in

descrizione:**Foglio: 13 Particella: 1555 Sub. 32** – Cat C/6 classe 2, consistenza 16 mq; Superficie Catastale: 16 m² - posto al piano T; rendita € 49,58.

Indirizzo VIA ELISEO DAVAGNINI n. 35/C Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2024 Pratica n. PV0040790 in atti dal 22/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40790.1/2024).

COERENZE

Da nord in senso orario: altra u.i., altra u.i., corsello boxes, altra u.i.

Tabelle di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta (mq)	Sup. lorda* (mq)	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni manutentive
PIANO TERRA						
Autorimessa	16,12	18,83	1	18,83	-	Discrete
TOTALE				18,8		

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Caratteristiche descrittive: stato di fatto al 11/12/2023

Caratteristiche dei fabbricati	
Travi (struttura):	materiale: non conosciuto
Solai (struttura):	tipologia: non conosciuto Condizione: non verificata
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in mattoni faccia a vista. Condizioni: discrete
Copertura (struttura rivestimento)	tipologia: copertura a falde materiale: non conosciuto Condizione: discrete;
Infissi esterni:	tipologia: portone sezionale Condizioni: discrete
Plafoni:	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: discrete

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:

Pareti (interne):	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: discrete
Pavimenti:	materiale: gres ceramico Condizioni: discrete

1.3 Posto auto scoperto

Proprietà per 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due debitori) di unità immobiliare sita in San Martino Siccomario (PV) via Eliseo Davagnini, 35/C.

Costituita da: posto auto scoperto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 11 circa.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

-
regime di comunione dei beni con

- Proprietà 1/2 in

-
regime di comunione dei beni con

- Proprietà 1/2 in

descrizione:

Foglio: 13 Particella: 1555 Sub. 40 – Cat C/6 classe 1, consistenza 11 mq; Superficie Catastale: 11 m² - posto al piano T; rendita € 28,97.

Indirizzo VIA ELISEO DAVAGNINI n. 35/C Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2024 Pratica n. PV0040806 in atti dal 22/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40806.1/2024).

COERENZE

Da nord in senso orario: corsello boxes, altra u.i., mapp. 248, altra u.i..

Tabelle di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie	Sup.	Coeff. Sup.	Sup.	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA						
Posto auto	11,5	11,5	1	11,5	-	Discrete
TOTALE				11,5		

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Caratteristiche descrittive: stato di fatto al 11/12/2023

Posto auto scoperto – pavimentazione in autobloccanti

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

9.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha tenuto conto dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare **un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.**

9.3. Valutazione delle superfici

ID	Immobile	Valore sup.	Accessori	Sup. commerc.	Valore intero	Valore diritto e quota (1/1)
A	Appartamento con cantina e balconi	A corpo	compresi	113,0 mq	€ 180.000,00	€ 180.000,00
B	Autorimessa	A corpo	Compresi	18,8 mq	€ 16.000,00	€ 16.000,00
C	Posto auto scoperto	A corpo	Compresi	11,5 mq	€ 1.200,00	€ 1.200,00

Prezzo stimato per l'intero lotto - 1/1 valutato come libero: € 197.200,00

Prezzo stimato per l'intero -lotto 1/1 valutato come occupato (non ricorre il caso): 147.900,00 €

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 29.580,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: dichiarazione conformità impianti. Chiaramente si tratta di una indicazione di costo sommaria soggetta a variazioni sensibili, in quanto il costo di un tecnico è soggetto al libero mercato e varia in funzione di fattori al momento non prevedibili.	€ 500,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale.	
Totale quota relativa a 1/1:	€ 30.080,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile, per dimensione e conformazione, non è bene e comodamente divisibile.

9.5 Prezzo che si propone per il lotto – quota di 1/1 - al netto delle decurtazioni

valutato come libero:	€ 167.120,00
valutato come occupato (non ricorre il caso):	€ 125.340,00

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 21/03/2024

L'esperto nominato
Arch. Rossana Bettera

ALLEGATI

1. Perizia copia privacy;
2. Rilievo fotografico;
3. Schede catastali e visure aggiornate reperite dal sottoscritto;
4. Copia Atto di provenienza reperito dal sottoscritto;
5. Copia estratto pratiche edilizie consultate;
6. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in merito a contratti/comodati;

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:



7. Ispezioni ipotecarie aggiornate estratte dal sottoscritto;
8. Stralcio PGT e legenda;
9. Richiesta liquidazione compensi

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:

