

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 215/2024 R.E.
promossa da

ALTEA SPV S.R.L.
Codice Fiscale 12398590963

AVV. DOMENICO MASSIGNANI
studio@mlaw.irt
domenicomassignani@pec.it

contro

XXXXXX XXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA

Perito Estimatore

Dott. Ing. Andrea CHIAISO
Via di XX Settembre n.20
16121 GENOVA

CELL: +39.328.3033532
andrea.chiaiso@gmail.com
andrea.chiaiso@ingpec.eu

Rif. Studio PVA46__215-24

-INDICE-

1	Conclusioni Definitive	3
2	Premessa – Attività Propedeutiche	5
2.1	Operazioni peritali	5
2.2	Controlli preliminari	5
3	Individuazione dei beni pignorati	6
3.1	Dati catastali	6
3.2	Accessi	6
3.3	Confini	6
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	7
4	Descrizione Analitica	7
4.1	Tipologia del bene	7
4.2	Altezza interna utile	8
4.3	Composizione interna	8
4.4	Caratteristiche strutturali	8
4.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	8
4.6	Impianti	8
5	Consistenza	9
6	Stato di possesso	10
7	Vincoli ed oneri giuridici	10
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	10
7.2	Atti di asservimento urbanistico	10
7.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	10
7.4	Altre limitazioni d'uso	10
7.5	Iscrizioni	10
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	11
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	11
7.8	Oneri per difformità catastali	11
8	Spese condominiali	11
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	11
8.2	Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente	11
8.3	Spese condominiali scadute	12
9	Precedenti proprietari nel ventennio	12
9.1	Attuali proprietari	12
9.2	Precedenti proprietari	12
10	Pratiche edilizie	12
10.1	Regolarità urbanistica	12
10.2	Regolarità catastale	13
11	Dotazioni condominiali	13
12	Stima dei beni	13
12.1	Criteri di stima	13
12.2	Fonti di informazione	13
12.3	Stima del valore a base d'asta	14
12.4	Divisione in lotti	15
13	ELENCO ALLEGATI	15
14	DEPOSITO	15

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

Il bene pignorato oggetto di stima è il seguente:

APPARTAMENTO : localizzato nel condominio denominato "Condominio Monterosa" costituito da Ingresso/Corridoio, Cucina, Soggiorno, due camere da letto e Bagno. Il bene è identificato al NECU come Foglio **17** Mappale **2646** Sub.**23**.

L'immobile è nel **Comune di Mortara in Via Alcide De Gasperi 5**.

La Vendita è relativa alla quota alla piena proprietà.

L'appartamento e la cantina sono di proprietà degli odierni esecutati Sig. XXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Proprietario di 1/2 in regime di separazione dei beni e Sig.^{ra} XXXXXX XXXXXXXX nata in XXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice FISCALE XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Proprietario di 1/2 in regime di separazione dei beni in forza di atto di acquisto stipulato dal notaio CATALANO GIANLUCA, con numero di repertorio 68272 e numero di raccolta 17441. L'atto è stato registrato a Mortara il 04.02.2013 e trascritto in Vigevano il 04.02.2013 rg.1003 rp 635

L'atto di provenienza viene allegato alla relazione.

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 24.10.2024 risulta:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 04/02/2013

Registro Particolare 107 Registro Generale 1005

Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 68273/17442 del 30/01/2013

A favore di : Unicredit Spa codice fiscale 00348170101

Contro : XXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale € 82.200 Totale € 123.300 Durata 30 Anni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 14/06/2024

Registro Particolare 4274 Registro Generale 5601

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 3407 del 02/05/2024

A favore : ALTEA SPV S.R.L. codice fiscale 12398590963

Contro : XXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Stato di possesso del bene: occupato dagli esecutati e da n.3 figli;

Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati.

LOTTO n.1 : costituito dalla piena proprietà di appartamento e cantina nel Comune di Mortara in Via Alcide De Gasperi n.5 interno 9 (come indicato nel riparto condominiale) posto al piano terrano ed identificato al Catasto Fabbricati come Foglio **17** Mappale **2646 Sub.23** costituito da Ingresso, Corridoio, Cucina, Soggiorno, due Camere da Letto e Bagno.

Valore base d'Asta : € 44.500,00 (quarantaquattro,500 euro)

Si specifica che è stato utilizzato il valore medio dell'OMI per stato di conservazione normale. È stato quindi applicato un decremento del - 15 % così come indicato dall'ufficio per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Altro : rilevata una difformità di raffigurazione nella planimetria catastale sarà necessario presentare una nuova planimetria al costo di € 1.000,00. Tale importo è stato già detratto dall'importo indicato nel valore base d'asta.

2 PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

2.1 Operazioni peritali

In data 18.07.2024 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina formulando accettazione dell'incarico in data 23.07.2024.

In data 03.09.2024 ho effettuato accesso presso il NECU per estrarre copia della documentazione catastale aggiornata.

In data 04.09.2024 ho effettuato accesso presso Ade ricevendo riscontro negativo in data 09.09.2024

In data 03.09.2024 ho effettuato accesso presso il notaio Dott. Gianluca CATALANO per estrarre copia del titolo di provenienza.

In data 10.09.2024 ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

In data 25.09.2024 ho effettuato accesso agli atti presso il Comune di competenza estraendo copia dei titoli autorizzativi ottenendoli solo in data 22.10.2024.

In data 24.10.2024 ho effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 25.10.2024 ho depositato l'elaborato.

2.2 Controlli preliminari

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato agli atti il Certificato Notarile redatto in data 19.06.2024 dalla Dott.^{ssa} Giulia Messina VITRANO, Notaio in Corleone attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Lo scrivente ha comunque compiuto autonome ispezioni ipotecarie in data 24.10.2024.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato non risulta iscritto nessuno oltre al Creditore Procedente.

Il Creditore Procedente agisce sulla base dell'atto di pignoramento trascritto presso la conservatoria di Pavia in data 14.06.2024 e rubricato al Reg. Gen. 5601 e Reg. Part. 4274. Nella nota di trascrizione è indicato che il pignoramento è trascritto per la somma complessiva di € 75.420,03 oltre ad interessi e spese.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che vi sono comproprietari ulteriori rispetto all'esecutato e che gli stessi sono eseguiti nel presente procedimento.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Dall'esame degli atti rilevo che è stata compiuta notifica del pignoramento in data 22.05.2024.

Sulla base della documentazione sopra citata è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di ALTEA SPV S.R.L. codice fiscale 12398590963 contro gli odierni esecutati per l'importo di € 75.420,03 oltre ad interessi e spese sui beni pignorati;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 14.06.2024

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Il compendio oggetto della presente esecuzione è costituito un'unità immobiliare di seguito descritta:

IMMOBILE n.1 (Abitazione + Cantina)

Comune di MORTARA (Codice:F754)

Provincia di PAVIA

Catasto Fabbricati Foglio: **17** Particella: **2646** Sub.: **23**

Categoria **A2** Classe **2** Consistenza **5.5** vani Rendita Catastala **€ 482,89** Sup.**89** [m²]

Sita in : VIA ALCIDE DE GASPERI n. 5 Piano PT - S1

Presso il NECU l'immobile risulta intestato a:

- XXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Proprietario di ½ in regime di separazione dei beni
- XXXXXX XXXXXXXX nata in XXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice FISCALE XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Proprietario di ½ in regime di separazione dei beni

3.2 Accessi

L'accesso all'appartamento - localizzato al piano terreno dello stabile ha accesso dal vano scale condominiale il cui accesso affaccia su pubblica via. La cantina è raggiungibile dal vano scala.

3.3 Confini

Da quanto indicato nell'atto di provenienza del **30 gennaio 2013** a Rogito Notaio **GIANLUCA CATALANO** Repertorio n. **68272** e Raccolta n. **27441** sono indicati i seguenti confini:

Appartamento:

- **Levante:** parte comune, dapprima appartamento n. 2
- **Mezzogiorno:** dapprima parte comune, indi via De Gasperi
- **Ponente:** dapprima via De Gasperi, parte comune, appartamento n.8

- **Settentrione:** dapprima appartamento n. 8, indi parte comune.

Cantina:

- **Levante:** dapprima parte comune, indi cantina n.7
- **Mezzogiorno:** cantina n. 5
- **Ponente:** parte comune
- **Settentrione:** dapprima cantina n. 21, indi parte comune.

L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art.1117 del codice civile.

Nell'atto di compravendita è indicato che **20,95/1000** rappresentano i millesimi di proprietà associati all'appartamento. Sempre nell'atto viene fatto riferimento ad un regolamento condominiale registrato a Mortara in data 11 aprile 1974 al n. 649 Vol. 173.

Il condominio nel quale l'immobile è inserito si chiama "CONDOMINIO MONTEROSA" ed i riferimenti dell'amministratore sono Geom. Gianni BOCCA tel.0384.91591.

La documentazione ricevuta dall'amministrazione condominiale viene allegata al presente elaborato.

4 DESCRIZIONE ANALITICA

Il Compendio Immobiliare oggetto di stima è inserito all'interno del condominio denominato "CONDOMINIO MONTEROSA" nel Comune di Mortara.

L'immobile è un appartamento di tipo civile, con una consistenza di 5,5 vani e una superficie totale di 89 m². Si trova al piano terra (PT - S1) in Via Alcide De Gasperi n. 5 a Mortara (PV).

L'appartamento è Composto da: Ingresso/Corridoio, Cucina, Soggiorno, due camere da letto e bagno. È compresa nella vendita anche una cantina localizzata al piano semi-interrato.

Il comune di Mortara è un comune di 15.000 abitanti circa, situato in provincia di Pavia. Il complesso è nel centro abitato a poca distanza sono presenti esercizi commerciali e servizi.

4.1 Tipologia del bene

IMMOBILE n.1 (Abitazione + Cantina): Abitazione di tipo Civile posta al piano terra con annessa cantina localizzata al piano semi-interrato.

4.2 Altezza interna utile

L'altezza rilevata nel corso del sopralluogo all'interno dell'abitazione è c.a. 2.95 [m] e 1.70 [m] all'interno della cantina.

4.3 Composizione interna

L'appartamento è localizzato al piano terra. Dalla porta di ingresso si accede in un corridoio sul quale affacciano la cucina ed il soggiorno. Percorrendo il corridoio si giunge in un disimpegno sul quale affacciano due camere da letto ed un bagno.

Nel locale cucina è presente un piccolo poggiole dotato di scala che consente l'accesso alla retrostante parte comune del caseggiato.

La cantina è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale ed ha forma regolare.

4.4 Caratteristiche strutturali

L'edificio è stato edificato in forza di Permesso Edilizio dell'anno 1961 e successive varianti con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi le cui condizioni non sono state verificate.

4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

Le facciate e le pareti esterne si presentano intonacate e tinteggiate in normale stato di conservazione. Le parti comuni sono in normale stato di conservazione.

La porta di accesso all'appartamento è in legno e non è del tipo blindato.

Le finestre dell'appartamento sono in PVC dotate di doppio vetro, sono presenti oscuranti (tapparelle) e griglie anti-effrazione.

Gli infissi interni sono in legno tamburato in normale stato. La pavimentazione è in piastrelle di Gres in normale stato. Le pareti interne dell'appartamento sono tinteggiate in normale stato.

Complessivamente l'appartamento si presenta in normale stato.

4.6 Impianti

Elettrico : sottotraccia certificazione non reperita. Al momento del sopralluogo funzionante.

Idrico : sottotraccia certificazione non reperita. Al momento del sopralluogo funzionante.

Riscaldamento: dotato di radiatori alimentati da centrale termica condominiale (localizzata in box esterno su parti comuni adiacente al poggiole della cucina). Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico alimentato anche da una serpentina dell'impianto condominiale. Dalla documentazione condominiale rilevo che la ripartizione delle spese di riscaldamento è costituito da una parte di consumo involontario suddiviso su base millesimale (competono all'appartamento 25.630 millesimi) ed una quota di consumo volontario.

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 mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre 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.

Visto quanto sopra ottengo:

Abitazione + Cantina : superficie commerciale 89.4 [m²] arrotondata a **89** [m²]

6 STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso effettuato il giorno 10.10.2024 l'immobile era occupato dagli esecutati e dalle n.3 figlie.

In data 03.09.2024 ho effettuato accesso presso il NECU per verificare la presenza di contratti di locazione attivi ricedendo risposta negativa (assenza di contratti).

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 24.10.2024 risulta:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 04/02/2013

Registro Particolare 107 Registro Generale 1005

Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Repertorio 68273/17442 del 30/01/2013

A favore di : Unicredit Spa codice fiscale 00348170101

Contro : XXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale € 82.200 Totale € 123.300 Durata 30 Anni

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non risultano.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano.

7.5 Iscrizioni

Non risultano.

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 24.10.2024 risulta:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 14/06/2024

Registro Particolare 4274 Registro Generale 5601

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

Repertorio 3407 del 02/05/2024

A favore : ALTEA SPV S.R.L. codice fiscale 12398590963

Contro : XXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Dal confronto tra lo stato approvato è quanto realizzato non si rilevano irregolarità.

7.8 Oneri per difformità catastali

La raffigurazione degli spazi sulla planimetria al NECU è difforme rispetto al realizzato ma conforme allo stato approvato urbanisticamente.

Sarà necessario presentare un aggiornamento della raffigurazione planimetrica conformemente allo stato di fatto al progetto approvato.

Il costo per tale attività è quantificato in € 1.000,00.

8 SPESE CONDOMINIALI

Dal rendiconto delle spese condominiali relative al periodo 01.09.2022 – 31.08.2024 rilevo una situazione debitoria in capo all'interno 9 di € 3.601,49 relativo a spese condominiali scadute.

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Dal consuntivo relativo all'Esercizio ordinario rilevo una spesa annua di circa 3.400 € che risulta costituita da spese generali e spese di riscaldamento.

8.2 Spese straordinarie e/o notizie utili per l'acquirente

Non si ha notizia di spese straordinarie deliberate. Si precisa che al punto 7 del verbale di assemblea del 21.09.2023 era stata deliberata la pulizia e sistemazione del sottotetto nonché il rifacimento dell'impianto citofonico tuttavia non si ha evidenza della ripartizione di tali somme nel consuntivo.

8.3 Spese condominiali scadute

Dalle informazioni assunte dall'esecutato non sono state ancora corrisposte le rate dell'amministrazione e pertanto la situazione debitoria può essere considerata pari all'importo di € 3.601,49 relativo a spese condominiali scadute.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

L'appartamento e la cantina sono di proprietà degli odierni esecutati Sig. XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Proprietario di ½ in regime di separazione dei beni e Sig.^{ra} XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice FISCALE XXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Proprietario di ½ in regime di separazione dei beni in forza di atto di acquisto stipulato dal notaio CATALANO GIANLUCA, con numero di repertorio 68272 e numero di raccolta 17441. L'atto è stato registrato a Mortara il 04.02.2013 e trascritto in Vigevano il 04.02.20213 rg.1003 rp 635.

Il titolo di provenienza viene allegato al presente elaborato.

9.2 Precedenti proprietari

I precedenti proprietari erano XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX codice fiscale XXXXXX e XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX codice fiscale XXXXXX che erano proprietari in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/07/2008 nel marito e padre XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 04.02.2013 Reg. Part. 636 del Reg.Gen 1004 Repertorio 68272/17441 Notaio Catalano del 30.01.2013 in occasione del passaggio di proprietà in favore degli odierni esecutati.

10 PRATICHE EDILIZIE

I titoli edilizi afferenti al compendio immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- Permesso di costruire PE 92-1961
- Permesso di costruire PE 32-1964
- Cila Super Bonus 362-2022

Quello di specifico interesse è il PE 92-1961 dal quale, nella tavola "pianta piano terreno dis.3", è possibile evincere lo stato di progetto.

10.1 Regolarità urbanistica

La raffigurazione degli spazi indicata nelle planimetrie tav.03 del PE 92-1961 è conforme allo stato rilevato nel corso del sopralluogo dallo scrivente.

10.2 Regolarità catastale

La raffigurazione planimetrica è difforme rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo. Sarà pertanto necessario procedere alla presentazione di nuova pratica con la raffigurazione corretta.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Lo stabile è dotato di video-citofono, sistema di riscaldamento centralizzato, ascensore.

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.

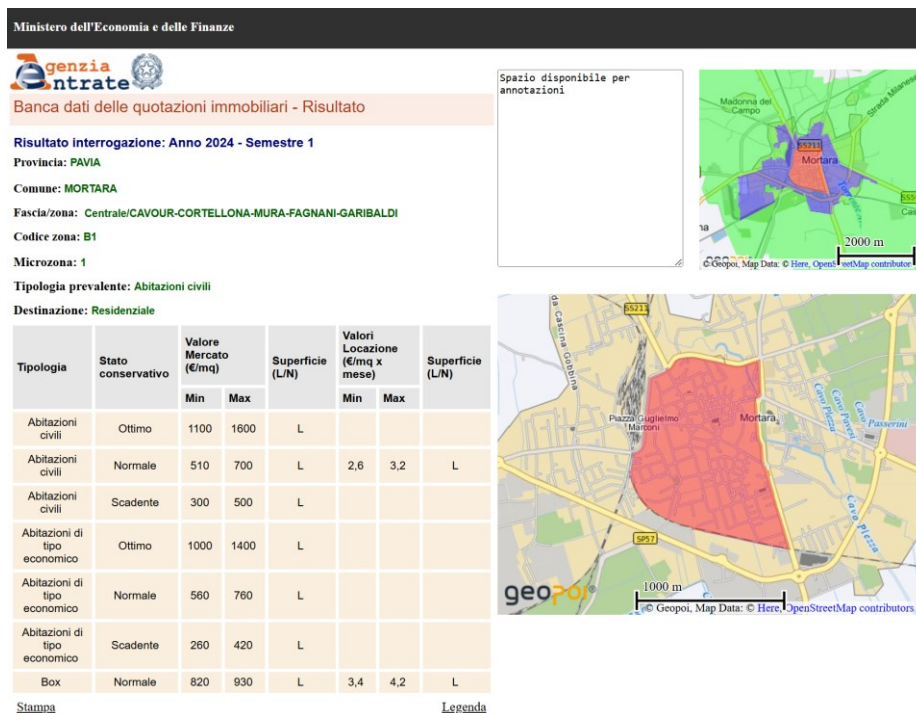
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

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.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia **Centrale/CAVOUR-CORTELLONA-MURA-FAGNANI-GARIBALDI** Codice zona: B1
Microzona: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale.



Quotazione OMI aggiornata al 25.10.2024

La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni Civili" e stato di conservazione "**normale**" un intervallo di prezzo compreso 510 - 700 [€/m²].

Oltre ai valori della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio ho effettuato una disamina del mercato immobiliare della zona rilevando che nelle zone immediatamente limitrofe sono presenti n.4 immobili all'asta aventi caratteristiche simili ma tuttavia ancora al grezzo. Per tali immobili la base d'asta si attesta su una media di 484 [€/m²].

Dalle indagini che ho esperito rilevo altresì la presenza di n.3 immobili in offerta sul mercato libero ad un prezzo medio di 861,54 [€/m²].

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile che si presenta in normale stato, ritengo congruo applicare il valore medio indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per lo stato **normale** ovvero una quotazione pari a **605 [€/m²]**.

Per quanto sopra si ottiene :

Immobile n.1 (Abitazione+cantina) : mq 89 x 605,00 = € 53.845,00

