
Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 345 / 2023 R.G.ES.

creditore procedente

XXX

contro

XXX

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Francesca Claris Appiani

Tecnico Incaricato: Ing. Nicola Verdi



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

SOMMARIO

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE.....	3
2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.....	5
4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	5
5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO	7
6 QUOTA DI PROPRIETA'	7
7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO	8
8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
9 STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
10 DIVISIBILITA'	8
11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE.....	9
13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	10
14 SUPERFICIE COMMERCIALE	10
15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI.....	11



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/1 di proprietà XXX

Provenienza: compravendita

Registro generale n. 24869 Registro particolare n. 12753 Presentazione 164 del 18/10/2005 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 30/09/2005 Numero di repertorio 64929/7615 Notaio XXX

- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Al momento dell'acquisizione dei beni pignorati l'esecutato risultava:

- XXX – coniugato in regime di separazione dei beni

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria derivante da: concessione a garanzia di mutuo

Registro generale n. 24870 Registro particolare n. 6210 Presentazione n. 165 del 18/10/2005

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 30/09/2005 Numero di repertorio 64930/7616 Notaio XXX

A favore

XXX

Contro

XXX

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 18447 Registro particolare n. 12737 Presentazione n. 20 del 11/10/2023



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 13/09/2023 Numero di repertorio 5547 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 80013930187 Sede PAVIA (PV)

A favore

XXX

Contro

XXX

- STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato il 11/03/2024 i beni immobili risultavano OCCUPATI da un inquilino, il Sig. XXX con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 26/06/2023 con durata di anni 1 (uno) con scadenza in data 30/06/2024, con rinnovo per egual periodo in assenza di disdetta reciproca dalle parti.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato anche dalla madre del XXX

Il pignoramento è stato registrato in data 11/10/2023.

- VALORE DEL BENE PIGNORATO

Valore dell'immobile: euro 63.500,00

Abbattimenti di valore applicati:

- forfettario 15% e altre spese euro 9.525,00
- Spese di regolarizzazione catastale euro 2.000,00

Valore della piena proprietà al netto degli abbattimenti di valore: euro **51.975,00**



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Beni immobili siti in comune di Casarile (MI) via Castelletto n. 23.

Trattasi di una abitazione di tipo popolare su due piani (terra e primo) composto di un locale unico al piano terra con angolo cottura, un locale al piano primo con annesso servizio igienico, i locali sono collegati fra loro da scala interna ed in corpo staccato un piccolo fabbricato ad uso ripostiglio posto in cortile aperto di uso comune.

Il tutto distinto nel N.C.E.U. del Comune di Casarile come segue: - foglio 3 (tre), mappale 31 (trentuno), sub. 2 (due), graffato al mappale 44 (quarantaquattro), sub. 2 (due), via Castelletto n. 23, piano T-1, categoria A/4a, classe 1, vani 3, R.C. Euro 82,12, Dati di superficie: Totale: 63 m2
Totale escluse aree scoperte b): 63 m2

Coerenze:

- dell'appartamento: proprietà di terzi su due lati; cortile comune; proprietà di terzi;
- del ripostiglio: cortile comune su tutti i lati.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 11/03/2024.

3 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono collocati nella zona est dell'agglomerato urbano.

Il comune di Casarile (MI), che conta circa 4.000 abitanti, si estende su una superficie di circa 7 chilometri quadrati, dista da Pavia circa 16 Km e da Milano circa 23 km, i collegamenti sono garantiti attraverso linee ed autolinee extraurbane.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il comune è servito altresì dai principali servizi: posta, banca e farmacia.

4 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Tipologia del bene: abitazione di tipo popolare su due piani (terra e primo) composto di un locale unico con angolo cottura al piano terra, un locale e servizio al piano primo collegati fra loro da scala interna ed in corpo staccato piccolo ripostiglio posto nel cortile.

ABITAZIONE

Altezza interna utile: 2.50 metri al piano terra, 2.77 metri camera al piano primo, 2.57 metri il bagno



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Composizione interna: un locale unico con angolo cottura al piano terra, un locale e servizio igienico al piano primo

Strutture: presumibilmente (in quanto non ispezionabili) struttura verticali in muratura e solai in legno;

Manto di copertura: in tegole e lattonerie e pluviali in lamiera;

Pavimenti: in pvc effetto legno;

Intonaci: al civile tinteggiati,

Soffitti: piani finiti al civile e tinteggiati;

Rivestimenti: ceramica/gres (nel bagno e cucina)

Zoccolini: in legno;

Infissi interni: in laminato,

Portoncini di primo ingresso: in legno non blindato

Infissi esterni: in legno/alluminio

Oscuranti esterni: in legno/alluminio

Inferriate: presenti al piano terra

Zanzariere: assenti

Soglie e davanzali: in pietra

Impianto elettrico e di illuminazione: presente, di tipo sottotraccia, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto tv: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto allarme: assente

Impianto idrico sanitario: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto di riscaldamento: presente, di tipo autonomo con corpi scaldanti costituiti da radiatori e caldaia esterna, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

Impianto di raffrescamento: assente

Fognatura: presente e allacciata alla rete comunale

Acqua potabile: presente allacciamento all'acquedotto comunale

Impianto ascensore: presente



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

RIPOSTIGLIO

Tipologia del bene: piccolo fabbricato indipendente ad uso rispostiglio/lavanderia

Altezza interna utile: 2.00 m (altezza media) ;

Composizione interna: ambiente unico

Strutture: presumibilmente (in quanto non ispezionabili) struttura verticale in muratura e tetto in legno

Pavimenti: in ceramica;

Intonaci: al civile

Soffitti: tetto in legno a vista

Zoccolini: rivestimento in ceramica;

Porta di ingresso: in ferro

Impianto elettrico e di illuminazione: presente, dichiarazioni di conformità assenti quindi non certificabile la rispondenza alla normativa

5 SUPERFICIE NETTA, ALTEZZE, ESPOSIZIONE E CONDIZIONI D'USO

In questo paragrafo si riporta, per ciascun locale che compone l'immobile in oggetto di stima, la superficie "netta", l'altezza netta interna, l'esposizione e le condizioni d'uso.

piano	locali	altezza	superficie netta mq	esposizione	condizioni
terra	ingresso-soggiorno	2,50	11,50	nord	normali
terra	cucina	2,50	6,70	sud	normali
primo	camera	2,77	19,95	nord	normali
primo	bagno	2,57	2,60	sud	normali
terra	ripostiglio	2,00	2,65	nord	normali

6 QUOTA DI PROPRIETA'

I beni immobili in oggetto risultano di proprietà di:

- per la quota 1/1 di proprietà XXX

Provenienza: compravendita

Registro generale n. 24869 Registro particolare n. 12753 Presentazione 164 del 18/10/2005

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 30/09/2005 Numero di repertorio 64929/7615

Notaio XXX



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

7 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Al momento dell'acquisizione dei beni pignorati l'esecutato risultava:

- XXX – coniugato in regime di separazione dei beni

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari dal 2005 ad oggi

- per la quota 1/1 XXX

Precedenti proprietari dal 1972 al 2005:

- per la quota 1/1 XXX

9 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo effettuato il 11/03/2024 i beni immobili risultavano OCCUPATI da un inquilino, il Sig. XXX con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 26/06/2023 con durata di anni 1 (uno) con scadenza in data 30/06/2024, con rinnovo per equal periodo in assenza di disdetta reciproca dalle parti.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato anche dalla madre del XXX

Il pignoramento è stato registrato in data 11/10/2023.

10 DIVISIBILITA'

I beni immobili risultano divisibili, ovvero si potrebbe separare il ripostiglio dall'appartamento.

Tuttavia nella presente perizia sono stati valutati come lotto unico a vantaggio della procedura.

11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- | | |
|---|---------|
| 1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli | Nessuna |
| 2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al Coniuge | Nessuna |
| 3. Atti di asservimento urbanistico | Nessuno |



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

4. Altri pesi o limitazioni d'uso:

Nessuna

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria derivante da: concessione a garanzia di mutuo

Registro generale n. 24870 Registro particolare n. 6210 Presentazione n. 165 del 18/10/2005

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 30/09/2005 Numero di repertorio 64930/7616

Notaio XXX

A favore

XXX

Contro

XXX

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare

Registro generale n. 18447 Registro particolare n. 12737 Presentazione n. 20 del 11/10/2023

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 13/09/2023 Numero di repertorio 5547 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE Codice fiscale 80013930187 Sede PAVIA (PV)

A favore

XXX

Contro

XXX

12 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

Accertamento di conformità urbanistica-edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile attraverso il portale Inpratica e consultando anche il relativo registro delle pratiche depositate, ricerche effettuate per nominativo del proprietario, nominativi dei precedenti proprietari e con i dati catastali dell'immobile



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

(non disponendo di riferimenti di pratiche edilizie relative all'immobile) non sono emerse pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

Dal sopralluogo condotto emerge che la scala interna risulta molto angusta a causa del foro scala posto in sommità che risulta di dimensioni tali da rendere impossibile il passaggio in posizione eretta ma solo a "carponi"; pertanto si ritiene che debba essere modificata la rampa scale o allargato il foro adeguare il passaggio.

Accertamento di conformità catastale

Le planimetrie catastali che rappresentano l'immobile in esame corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, a meno del tavolato che separa la zona giorno al piano terra dall'angolo cottura che risulta di posizione e dimensioni differenti rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Oneri e gravami condominiali

Gli immobili oggetto di stima non fanno parte di un condominio.

14 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci :

- superficie lorda dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni ;
- Il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);
- Il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- il 50% della superficie dei balconi fino a m. 1,20 di larghezza;
- dal 30 al 50% della superficie delle terrazze a seconda del loro livello di piano;
- Il 33% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) collegati all'abitazione ;
- Il 25% degli accessori complementari (cantine, soffitte, rustici, ecc.) non collegati all'abitazione;
- dal 2 al 10% della superficie delle aree scoperte ad uso esclusivo (giardini, cortili, ecc.) ;



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Si riporta nella tabella seguente il calcolo della superficie commerciale:

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
appartamento			
appartamento	62,35	100%	62,35
ripostiglio	4,60	25%	1,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			63,50

15 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo sintetico comparativo in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso, manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione, del grado di urbanizzazione e dell'esistenza in zona dei servizi primari.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione considerate: Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari della zona ed Osservatori Immobiliari.

Si riportano di seguito le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni di tipo economico", come quella in esame, un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 1.150,00 ed € 1.500,00 per lo stato conservativo "normale".



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CASARILE

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

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	1150	1500	L	4,4	6	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1550	1900	L	6,1	8,4	L
Box	NORMALE	600	950	L	2,6	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1550	L	4,2	5,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1600	2000	L	5,7	7,7	L

Alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, tenuto conto anche dell'altezza ridotta dei locali al piano terreno e della scala che sale al piano primo, con foro di passaggio molto angusto o meglio quasi impraticabile, il valore unitario utilizzato per la stima del valore di mercato dell'abitazione è stimato in € 1.000,00 al metro quadrato.

Si riporta di seguito la valutazione:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO
Appartamento e ripostiglio		63.50 mq x 1.000,00 €.
VALORE TOTALE		€. 63.500,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita, per eventuale smaltimento beni mobili presenti all'interno della proprietà e per incentivo all'acquisto	€. 9.525,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di regolarizzazione catastale	<u>€. 2.000,00</u>
Totale adeguamenti di stima	€. 11.525,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE QUOTA DI 1/1

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Euro **63.500,00 – 11.525,00 = Euro 51.975,00**

Diconsieuro **cinquantunomilanovecentosettantacinque/00**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico conferitomi.

Pavia, li 12/03/2024

Il Perito Estimatore
Ing. Nicola Verdi
(firmato digitalmente)



Ing. Nicola Verdi

Viale A. Necchi 4
27100 Pavia
Tel. 3392772355
e-mail nverdi2@gmail.com
pec mail: nicola.verdi@pec.ording.pv.it
P.IVA 01806320188
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Pavia al n. 1981

Allegati:

- 1) Copia privacy perizia
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Visure catastali
- 4) Estratti di mappa e planimetrie catastali
- 5) Ispezioni ipotecarie
- 6) Copia atto di provenienza
- 7) Contratto di locazione

