

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Sezione Esecuzioni
Procedura Esecutiva n. 56/2025 R.G.E.

Giudice Esecutore
Dott. Alessandro Maiola

Debitori

Sig. [REDACTED]

e

Sig.ra [REDACTED]

residenti in Vicolo Ossario 1
27030 - Palestro (PV)

Creditore

Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.

(c.f. 00060550050)

con

Avv. Marinetti Riccardo (c.f. MRNRCR69B25A4790)

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato
Arch. Laura Favazzi

data di nomina per l'incarico: 15/04/2025

data di giuramento: 23/04/2025



INDICE:

SCHEDA DI SINTESI.....	3
0 - PREMESSA.....	4
1 - OPERAZIONI PERITALI.....	4
2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO E' PARTE...	6
4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	6
5- STATO DI POSSESSO.....	8
6 -PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
7 -VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	9
7.2 - Regolarità edilizia del bene esecutato.....	9
8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	10
9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI.....	11
10 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	12
11 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.....	13



SCHEDA DI SINTESI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE			
Comune: Palestro (PV)	Destinazione d'uso: A/4 abitazione	SUP. COMM.LE	165,15 mq
Vicolo Ossario 1 - abitazione	foglio: 16 particella: 303		
La valutazione ha il fine di stimare il valore del più probabile prezzo di mercato al quale le proprietà oggetto della presente relazione potrebbero essere compravendute in una libera contrattazione alla data odierna.			
Criterio di stima: sintetico comparativa monoparametrica.			
Valore di Mercato			90.832,50 €
	Vizi occulti 15%		13.624,88 €
	Ulteriore percentuale additiva 10%		7.720,76 €
	Valore base d'asta		69.486,86 €
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO			69.480,00 €
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
abitazione	135,00 mq	100%	135,00 mq
portico	14,00 mq	35%	4,90 mq
loggia	14,00 mq	35%	4,90 mq
portico	50,00 mq	35%	11,25 mq
cortile	355,00 mq	10%	9,10 mq
SOMME	568,00 mq		165,15 mq
COMPARATIVI			
UBICAZIONE	PREZZO ANNUNCIO	SUPERFICIE U.L.	VALORE UNITARIO
Terratetto	69.000,00 €	140,00 mq	492,86 €/mq
Terratetto, centro	89.000,00 €	204,00 mq	436,27 €/mq
Villa unifamiliare da ristrutturare	64.000,00 €	140,00 mq	457,14 €/mq
SOMME	222.000,00 €	484,00 mq	
CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO			
VALORE UNITARIO MEDIO, CONSIDERANDO LO STATO CONSERVATIVO = 550,00 €/mq			
VALORI OMI			
Tipologia	Abitazione indipendente	min	750,00 €/mq
Stato conservativo	normale	max	870,00 €/mq

BASE D'ASTA TOTALE**69.480,00 €**

o - PREMESSA

Con ordinanza in data 15/04/2025 dell'Ill.mo G.E. Dott. Alessandro Maiola veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Arch. Laura Favazzi per la stima dei beni oggetto della procedura esecutiva. Con sottoscrizione telematica del verbale di accettazione, in data 23/04/2025 la sottoscritta si impegna ad accettare tale incarico attraverso il giuramento di rito.

1 - OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. durante l'iter peritale ha effettuato richiesta di:

- Visure catastali degli immobili con relativo estratto di mappa;
- Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Richiesta di accesso agli atti per eventuali atti di fabbrica/pratiche edilizie depositati presso il Comune, relativi agli immobili.
- Richiesta di eventuali contratti di locazione.
- Richiesta Atto di Compravendita.

E' stato possibile organizzare il sopralluogo solo in data 31/07/2025, insieme all'Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte IVG srl; in quanto la raccomandata, da me precedentemente inviata in data 24/04/2025 con indicazione della programmazione del sopralluogo, non era stata ritirata dagli esecutati.

2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Dal sopralluogo effettuato gli immobili oggetto di esecuzione ricadono nel Comune di Palestro (PV), Vicolo Ossario n. 1.

Di seguito i relativi identificativi catastali e le quote di possesso (*allegato 1*) degli immobili identificati al NCEU di Olevano di Lomellina (PV):

- UNITA' ABITATIVA composta da abitazione su due livelli (Piano Terra e Piano Primo); al pian terreno uno spazio annesso identificato come portico, ma adibito ad uso deposito, insiste su un'area pertinenziale di proprietà graffata allo stesso immobile; il tutto censito in detto Comune al Foglio 16, part. 303, (ex Foglio 16, part. 303,334 e 335 graffati) Categoria catastale A/4 - classe 2 - consistenza 2,5 vani - Rendita Catastale € 89,09.

Confini degli immobili alla particella 303: a nord confina con altra proprietà di confine (particella 299), ad est con la particella 300, mentre ad ovest ed a sud in affaccio direttamente con Vicolo Ossario.

Proprietà dei subalterni per 1/2 in favore del Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e per 1/2 in favore della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] entrambi in regime di comunione dei beni. I signori sono residenti in Vicolo Ossario 1, 27030 - Palestro (PV).



Secondo la visura storica ventennale, gli attuali identificativi catastali hanno subito un cambiamento di variazione di identificativo catastale il 09/07/2013 (con Pratica n. PV0088952 in atti n. 32226.1/2013 con ex particelle 334, 335 e 303).

Il Mappale terreno correlato Foglio 16, part. 303, viene definito come ENTE URBANO.

- Elenco sintetico delle formalità ventennali al 04/08/2023 riguardanti gli immobili (allegato 2):

UNITA' ABITATIVA Foglio 16, Particella 303

1. TRASCRIZIONE del 06/05/2000 - Registro Particolare 2886 Registro Generale 4074
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 89/571 del 29/04/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 30/04/2004 - Registro Particolare 2604 Registro Generale 4241
Pubblico ufficiale TORELLI GIUSEPPE Repertorio 6034/1560 del 20/04/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 30/04/2004 - Registro Particolare 988 Registro Generale 4242
Pubblico ufficiale TORELLI GIUSEPPE Repertorio 6035/1561 del 20/04/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 278 del 06/03/2024
Presenza graffati
4. ISCRIZIONE del 19/06/2008 - Registro Particolare 1621 Registro Generale 7635
Pubblico ufficiale TORELLI GIUSEPPE Repertorio 10797/3741 del 04/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Presenza graffati
5. ISCRIZIONE del 06/03/2024 - Registro Particolare 278 Registro Generale 2064
Pubblico ufficiale TORELLI GIUSEPPE Repertorio 6035/1561 del 20/04/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 988 del 2004
Immobili attuali e precedenti
6. TRASCRIZIONE del 27/02/2025 - Registro Particolare 1232 Registro Generale 1713
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 809 del 07/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO È PARTE Foglio 16, Particella 303

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata nel Comune di Palestro (PV) in tessuto residenziale consolidato (*allegato 3*), specificatamente in zona residenziale ad edificazione compatta B1, in classe di Sensibilità Paesistica Alta (4), situata a nord del fiume Sesia, all'interno del limite della fascia di inondazione per piena catastrofica con tempo di ritorno 200/500 anni (fascia C), in classe III di fattibilità Geologica con consistenti limitazioni, ovvero identificato in *"Aree con consistenti limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni, in questa classe rientrano: Area limitata inserita in Fascia B di PAI. In tale area si dovranno applicare art. 1 comma 5, art. 30 comma 2, art.32, art.38, art. 38bis, art. 39- commi 1-2-3-4-5 - 6 e art. 41 delle M.d.A. del PAI. Nuovi insediamenti abitativi e produttivi saranno subordinati all'acquisizione di dati geologico-tecnici di dettaglio (studio geologico-geotecnico in ottemperanza al D.M, 11/03/88 e indagini, come indicato in relazione)*

- *Grado di protezione della falda medio-bassa (Vulnerabilità medio-alta)*

- *Classificazione geotecnica: Zona A"*;

Si trova all'interno della fascia sismica Z4a.

Ubicata nella parte ovest di Palestro, a sud della viabilità storica principale (strada provinciale - ex statale 596), ed in prossimità della casa di riposo RSA Monsignor Luigi.

4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO Foglio 16, Particella 303

L'abitazione si configura su due livelli fuori terra: piano terra e piano primo.

L'accesso all'immobile avviene da Vicolo Ossario, vicolo che costeggia per due lati l'unità abitativa stessa. Nello specifico il lato ovest dell'abitazione è in affaccio diretto su strada, mentre nel lato sud-ovest, il terreno interno viene delimitato da un muretto basso in cui sopra è posta una recinzione; a sud un cancello di metallo aperto ed in disuso, il cui passaggio viene bloccato e transennato da un alto elemento metallico, fissato in maniera provvisoria. Il resto del perimetro del terreno è recintato, in modo da delimitare lo spazio verso il resto del vicinato.

L'ingresso pedonale avviene ad ovest, tramite degli scalini esterni che conducono ad un piccolo cancello in ferro. All'interno del cortile di proprietà, costeggiando il lato sud dell'immobile, si accede ad un piccolo portico, al cui interno è presente il portoncino di ingresso vetrato (l'ingresso è posto sulla facciata est).

Prospiciente l'ingresso si erge una scala interna che conduce al secondo piano e che, al piano terra, divide la pianta in due aree: a sud dell'ingresso si trova la cucina abitabile costituita da un affaccio ad ovest su strada ed uno a sud sul cortile interno; l'altezza interna rilevata è di 300 cm; mentre sul lato nord della scala un soggiorno con accesso diretto (senza disimpegno) ad un bagno/lavanderia posto a nord-ovest.



Il soggiorno attuale presenta due finestre (una a sud aperta sul portico di ingresso, l'altra ad est verso il portico/attualmente chiuso ad area magazzino).

Al piano superiore la scala, rivestita sulle pedate e sull'alzata da due marmi differenti ed illuminata da un'ampia vetrata fissa in vetrocemento, conduce anch'essa a due ale della casa tra loro divise: a sud del pianerottolo di arrivo si accede direttamente alla camera matrimoniale; questa presenta un doppio affaccio uno ad ovest e l'altro ad est sull'ampia loggia esterna. L'altezza interna rilevata è di circa h 279/280 cm.

A nord-est del pianerottolo del vano scala si accede ad una seconda camera che presenta un unico affaccio ad est (e nessuno sulla loggia esterna); dallo stesso pianerottolo a nord-ovest si accede al bagno del piano.

L'accesso alla loggia esterna non avviene dalle camere, ma esclusivamente dalla porta finestra posta sul pianerottolo del vano scala, lato est.

Tutte le pareti sono intonacate ad eccezione della cucina e dei bagni, dove parte di esse sono caratterizzate da rivestimenti in ceramica.

I serramenti dell'abitazione sono in legno, ma si presentano di tipologia mista sia a vetro singolo che a doppio vetro, così come alcuni serramenti sono dotati di persiane in legno ed altre di tapparelle.

Anche la pavimentazione si presenta mista in ceramica (in particolare al piano terra e nei bagni) ed in vecchie marmette di graniglia (piano primo e pianerottoli).

Sopra la scala una botola di ispezione al sottotetto, non accessibile durante il sopralluogo.

L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione; i muri ed i soffitti presentano segni di infiltrazioni, scrostamenti, umidità e ponti termici.

Il soffitto inoltre presenta segni evidenti ed ammaloramenti in prossimità delle travature interne al solaio; tra cui evidenti crepe in prossimità delle stesse.

Collegato all'abitazione, è presente un portico/locale di sgombero posizionato ad est dell'immobile, sul cortile privato di pertinenza; con il lato in comune al lato est del soggiorno. La stessa finestra ad est del soggiorno si affaccia direttamente su questo locale.

Questo portico (rilevato nello stato dei luoghi ad utilizzo come magazzino/locale di sgombero) è costituito da uno spazio al piano terra a cui si accede da due doppi portoni a doppia anta in metallo e vetro.

La copertura è ad un'unica falda e l'altezza interna rilevata va da un minimo di h 213 cm circa sottotrave ad un max di 343 cm circa.

Il materiale di copertura di quest'area, soprattutto all'interno del portico, risulta per colore e forma associabile ad un'eventuale materiale in amianto. Data la diversa colorazione sulla superficie esterna, questa potrebbe essere stata coperta al di sopra con altro materiale. Il sottoscritto CTU riserva l'invito ad una eventuale verifica, demandata ad indagine specifica; spesa in ogni caso riconosciuta all'interno della stima economica della presente perizia con l'abbattimento del valore del 15% per vizi occulti.



A servizio dell'immobile una caldaia a basamento collegata ad un elemento murale, posti nel portico esterno - lato est della casa; il riscaldamento interno della casa è affidato a corpi riscaldanti in ghisa.

5- STATO DI POSSESSO

Oggetto di pignoramento:

- **UNITA' ABITATIVA** composta da abitazione al Piano Terra e Primo; portico di ingresso, porticato (attualmente utilizzato come locale di sgombero) al Piano Terra + cortile esclusivo graffiato insieme all'abitazione; il tutto censito in detto Comune al Foglio 16, Particella 303.

Proprietà dei subalterni per 1/2 in favore del Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e per 1/2 in favore della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] entrambi in regime di comunione dei beni.

Attualmente i signori risultano essere residenti in Vicolo Ossario 1, 27030 - Palestro (PV). Allo stesso indirizzo e stato di famiglia anagrafica del Comune di Palestro, compare anche il Sig. [REDACTED] (*allegato 4*).

Il sottoscritto CTU ha effettuato richiesta tramite pec all'Agenzia delle Entrate sulla presenza di eventuali contratti di locazione; non risultano in essere contratti di locazione (*allegato 5*).

6 -PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione ipotecaria ventennale e dall'atto di compravendita è possibile esaminare lo storico dei trasferimenti di diritto inerente alle proprietà degli immobili nel ventennio:

- Atto di Compravendita con Repertorio n. 6034/1560 del 20/04/2004 tra parte venditrice, la Sig.ra [REDACTED] e gli acquirenti, i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (*allegato 6*).

- Successione legittima in causa di morte del Sig. [REDACTED] tramite Certificato di Denunciata Successione con numero di Repertorio 89/571 del 29/04/1997, a favore della sorella Sig.ra [REDACTED]



7 -VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Non riscontrabile

7.2 - Regolarità edilizia del bene esecutato

Conformità urbanistico-edilizia: NON RILEVABILE.

Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palestro (PV) per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale.

A seguito di molteplici verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico del medesimo Comune, in data 28/11/2025 lo stesso ha comunicato (*allegato 7*) **di non aver trovato alcuna pratica edilizia connessa all'immobile oggetto di pignoramento.**

Per tale motivo non è stato possibile verificare la legittimità e la conformità edilizio-urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento.

Conformità catastale: difformità.

La pianta catastale fornisce la base per un raffronto con l'attuale stato dei luoghi, non avendo alcuna altra pianta dell'immobile relativa ad eventuali pratiche edilizie depositate.

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata e lo Stato dei Luoghi (SdL) si sono riscontrate le seguenti difformità (*allegato 8*):

ABITAZIONE - PIANO TERRA:

- Assenza nello Stato dei Luoghi (SdL) della tramezza interna di separazione in cucina (rappresentata invece in planimetria catastale), l'ambiente risulta unico e non separato nello SdL;
- Completa assenza del locale bagno al Piano Terra all'interno della pianta catastale: l'area soggiorno risulta interamente su tutta la superficie a nord del vano scala, presentando 3 serramenti (due dei quali ombreggiati da portici). Invece nello SdL, il serramento presente nel locale bagno si configura come l'unico a non avere aggetti profondi ed ombreggianti; bisogna notare come non esista nella realtà un antibagno, si accede al bagno direttamente dal locale soggiorno;
- Difformità sul perimetro esterno (facciate) nell'area cucina: nello SdL non esiste alcuna finestra sul lato est della zona cucina, ma ne esiste una non raffigurata e non rappresentata in pianta catastale sul lato sud (di dimensione differente rispetto a quella presente sul lato ovest);
- Erronea rappresentazione della reale posizione di tre serramenti al piano terra: nel bagno (la finestra è rappresentata traslata leggermente più a nord rispetto allo SdL), così come per le due finestre nel soggiorno (raffigurate traslate leggermente una più a nord e l'altra più ad ovest rispetto sempre allo SdL).



ABITAZIONE - PIANO PRIMO:

- Difformità sul perimetro esterno: nello SdL, nella camera posizionata a nord-est vi è la completa assenza del serramento in affaccio sulla loggia esterna, come invece viene presentata catastalmente;
- Assenza della raffigurazione dei pilastri presenti nella loggia esterna;
- Erronea rappresentazione della reale posizione di quasi tutti i serramenti presenti al piano primo: nella camera matrimoniale sono entrambi rappresentati più a sud; nel bagno e nella camera a nord-est sono rappresentati più a nord rispetto allo SdL. Il serramento nel vano scala è più centrato sul vano stesso.
- Altezza difforme: rilevata 279/280 cm contro i 300 cm, come sembra esposto sulle tavole.

PORTICO ESTERNO - PIANO TERRA SUL LATO NORD-EST:

- Il portico viene rappresentato, in pianta catastale, completamente aperto e non chiuso da portoni come nello SdL, tanto che una finestra del soggiorno è in affaccio all'interno di esso. Infine non è stato possibile rilevare il cavedio interno, rappresentato sulla pianta catastale, dato l'accatastamento e l'ingombro in loco di moltissimi ingombranti che non consentivano un pieno accesso dello spazio stesso.

8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Si indicano di seguito le formalità a carico dei beni oggetto di pignoramento da doversi cancellare affinché non siano opponibili ad un eventuale acquirente:

Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 30/04/2004 - Registro Particolare 988 Registro Generale 4242
Pubblico ufficiale TORELLI GIUSEPPE Repertorio 6035/1561 del 20/04/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 19/06/2008 - Registro Particolare 1621 Registro Generale 7635
Pubblico ufficiale TORELLI GIUSEPPE Repertorio 10797/3741 del 04/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore: CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. (01807130024)

Contro: [REDACTED]



ISCRIZIONE del 06/03/2024 - Registro Particolare 278 Registro Generale 2064
Pubblico ufficiale TORELLI GIUSEPPE Repertorio 6035/1561 del 20/04/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. (01807130024)

e

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA (00060550050)

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 06/05/2000 - Registro Particolare 2886 Registro Generale 4074
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 89/571 del 29/04/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 27/02/2025 - Registro Particolare 1232 Registro Generale 1713
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 809 del 07/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA (00060550050)

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

9- CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI

Si specifica che con delibera di Giunta 3868 del 17/07/2015 la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.



10 - DETERMINAZIONE DELLA S.L.P. E DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si evidenziano le seguenti Superfici Lorde di Pavimento (S.L.P.) e le relative Superfici Commerciali, queste ultime ricavate dal prodotto delle S.L.P. per i rispettivi coefficienti di destinazione d'uso.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
abitazione	135,00 mq	100%	135,00 mq
portico	14,00 mq	35%	4,90 mq
loggia	14,00 mq	35%	4,90 mq
portico	50,00 mq	35%	11,25 mq
cortile	355,00 mq	10%	9,10 mq
SOMME	568,00 mq		165,15 mq

S.L.P. TOTALE 568.00 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE 165.15 mq



11- DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE			
Comune: Palestro (PV)	Destinazione d'uso: A/4 abitazione	SUP. COMM.LE	165,15 mq
Vicolo Ossario 1 - abitazione	foglio: 16 particella: 303		
La valutazione ha il fine di stimare il valore del più probabile prezzo di mercato al quale le proprietà oggetto della presente relazione potrebbero essere compravendute in una libera contrattazione alla data odierna.			
Criterio di stima: sintetico comparativa monoparametrica.			
Valore di Mercato			90.832,50 €
		Vizi occulti 15%	13.624,88 €
		Ulteriore percentuale additiva 10%	7.720,76 €
		Valore base d'asta	69.486,86 €
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO			69.480,00 €
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
abitazione	135,00 mq	100%	135,00 mq
portico	14,00 mq	35%	4,90 mq
loggia	14,00 mq	35%	4,90 mq
portico	50,00 mq	35%	11,25 mq
cortile	355,00 mq	10%	9,10 mq
SOMME	568,00 mq		165,15 mq
COMPARATIVI			
UBICAZIONE	PREZZO ANNUNCIO	SUPERFICIE U.I.	VALORE UNITARIO
Terratetto	69.000,00 €	140,00 mq	492,86 €/mq
Terratetto, centro	89.000,00 €	204,00 mq	436,27 €/mq
Villa unifamiliare da ristrutturare	64.000,00 €	140,00 mq	457,14 €/mq
SOMME	222.000,00 €	484,00 mq	
CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO			
VALORE UNITARIO MEDIO, CONSIDERANDO LO STATO CONSERVATIVO =		550,00 €/mq	
VALORI OMI			
Tipologia	Abitazione indipendente	<i>min</i>	750,00 €/mq
Stato conservativo	normale	<i>max</i>	870,00 €/mq

Il discostamento rispetto ai valori OMI di entrambe le stime è da attribuirsi prevalentemente alla scelta dei comparativi utilizzati per il calcolo del valore di mercato dei beni oggetto di perizia e dello **stato conservativo**.

Data **l'impossibilità di verificare la legittimità e la conformità edilizio-urbanistica dell'immobile** oggetto di pignoramento, si ritiene di decurtare oltre al 15 % di possibili vizi



occulti, un'ulteriore cifra additiva del 10%, vista e considerata già una difformità catastale (non comunque probatoria) discostante in diversi punti dallo Stato dei Luoghi.

BASE D'ASTA TOTALE

69.480,00 €

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per chiarimenti ed integrazioni che eventualmente si rendessero necessari.

Vigevano, 12 febbraio 2026

Il Tecnico Incaricato
Architetto Laura Favazzi

