

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n. 161/2024 R.G.E.



Contro

Sig.ra _____

Sig. _____

Con l'Avv.

**Giudice dell'Esecuzione Dr. Erminio Rizzi
Custode Giudiziario I.V.G. di Pavia
Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE**

SOMMARIO

1. *Conclusioni definitive*
2. *Operazioni peritali*
3. *Identificazione dei beni oggetto di vendita*
 - 3.1. *Identificazione catastale attuale*
 - 3.2. *Confini*
 - 3.3. *Identificazione catastale precedente*
4. *Descrizione sintetica dei beni*
 - 4.1. *Caratteristiche della zona*
 - 4.2. *Caratteristiche del bene*
5. *Descrizione analitica dei beni*
 - 5.1. *Descrizione dell'unità immobiliare*
 - 5.2. *Superfici nette e commerciali*
 - 5.3. *Caratteristiche delle strutture e finiture*
6. *Stato di possesso*
7. *Provenienza dei beni*
 - 7.1. *Attuale proprietà*
 - 7.2. *Proprietari e titoli di provenienza nel ventennio*
8. *Formalità, vincoli e oneri giuridici*
 - 8.1. *Oneri e vincoli pregiudizievoli*
 - 8.2. *Oneri e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura*
9. *Conformità urbanistico/edilizia*
 - 9.1. *Pratiche edilizie*
10. *Conformità catastale*
11. *Valutazione dei beni – Criteri e metodi di stima, fonti di informazione e considerazioni*
 - 11.1. *Stima*
 - 11.2. *Adeguamenti e correzioni alla stima*
 - 11.3. *Prezzo base d'asta*

Allegati

1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Unità immobiliare ad uso abitativo posto al piano terra e piano primo di 4 vani oltre accessori, con annessi 3 vani in corpo staccato ad uso ripostiglio e cortile di pertinenza, siti in Chignolo Po, Località Cascina Cantonale.
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chignolo Po alla Sezione Urbana B, Foglio 1, Particella 547
- Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo a
_____ nata in ROMANIA (EE) il 22/11/1991 C.F. _____
_____ nato a NAPOLI (NA) il 02/04/1987 C.F. _____
- Al momento della compravendita del 19/12/2012 gli esecutati risultavano di stato civile libero;
- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 05/06/2024, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 02/01/2013 RG 33 RP 5 per atto Notaio Mariacristina Nencini del 19/12/2012 n. 14186/4452 di Repertorio.
Importo totale Lire 320.000.000, capitale Lire 160.000.000.
A FAVORE di Banca Nazionale del Lavoro SPA con domicilio ipotecario eletto a Roma Via Vittorio Veneto 119, C.F. 09339391006.
CONTRO _____ nata in ROMANIA (EE) il 22/11/1991 C.F. _____
_____ nato a NAPOLI (NA) il 02/04/1987 C.F. _____
gravante sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati Sezione B Foglio 1 Particella 547.
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del 09/08/2019 RG 14856 RP 2773 per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 05/03/2018 n. 584 di Repertorio.
Importo totale Euro 16.223,60, capitale Euro 15.568,10.

CONTRO _____ nato a NAPOLI (NA) il 02/04/1987 C.F. _____
gravante su 1/2 della piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati Sezione B Foglio 1 Particella 547.
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di verbale di pignoramento immobili, del 05/06/2024, RG 10145 RP 7346, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 23/05/2024 n. _____

CONTRO _____ nata in ROMANIA (EE) il 22/11/1991 C.F. _____
_____ nato a NAPOLI (NA) il 02/04/1987 C.F. _____
per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni.

- Lo stato dell'immobile risulta OCCUPATO senza titolo.
- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%):
€ 85.210,23 - € 12.781,53 = € 72.428,69
arrotondato in **€ 72.000,00 (settantaduemila/00)**
- Criticità varie:
si segnala che parte dell'area cortilizia confina con la Strada Cantonale, tuttavia l'ingresso prevede fisicamente il passaggio anche sulla contigua Particella 41, di proprietà degli esecutati ma non oggetto del presente pignoramento.

2. OPERAZIONI PERITALI

Con Decreto di Nomina del 26/08/2024, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 03/12/2024.

Le operazioni hanno compreso, oltre all'esame della documentazione in atti, le seguenti attività e accertamenti:

- Sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione effettuato in data 23/10/2024; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni ad accezione di un locale ripostiglio.
- Reperimento atto Notarile di provenienza presso Agenzia delle Entrate atto Notaio Mariacristina Ninci.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chignolo Po svolto in data 23/10/2024.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Chignolo Po, Località Cascina Cantonale. È costituito da appartamento posto al piano terra e piano primo di 4 vani oltre accessori, con annessi 3 vani in corpo staccato ad uso ripostiglio e cortile di pertinenza.

Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 05/06/2024 RG 10145 RP 7346, individuano correttamente il bene oggetto di procedimento.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chignolo Po come segue:

- Sezione Urbana B, Foglio 1, Particella 547, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 8, Superficie Catastale Totale 229 mq, Totale escluse aree scoperte 204 mq, Rendita € 301,61, Località Cascina Cantonale snc, piano T-1;
- Intestati a:

_____ nata in ROMANIA (EE) il 22/11/1991 C.F. _____

_____ nato a NAPOLI (NA) il 02/04/1987 C.F. _____

per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.

3.2 CONFINI

Della Particella 547 in corpo unico, da Nord in senso orario: altra u.i. alla Particella 28, altre u.i. alle Particelle 554, 542, 43, Via Cantonale, altre u.i. alle Particelle 39 e 41, tre u.i. alle Particelle 546 e 545.

3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata deriva da variazione del 11/03/2010 protocollo n. PV0049111 (n. 4184.1/2010) per fusione, demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni. Con soppressione della Particella 383, subalterno 4 e 5. La Particella 383, subalterni 4 e 5 derivano da variazione del 03/04/1974 Protocollo n.254212 (n. 37.1/1974) per ampliamento, in precedente Particella 383 subalterno 1.

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

4.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel Comune di Chignolo Po, Località Cascina Cantonale.



Localizzazione del Comune di Chignolo Po (PV) nel territorio.



Localizzazione dell'immobile nel contesto del Comune di Chignolo Po.

Il Comune di Chignolo Po è un comune di circa 4.000 abitanti in provincia di Pavia, situato a circa 28 Km a Est di Pavia, a 20 Km a Sud di Lodi e a 30 Km a Nord-Ovest di Piacenza in un contesto prevalentemente rurale. Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi; è previsto un regolare servizio di autolinee a collegamento dei principali Comuni circostanti; è presente la stazione della linea ferroviaria Pavia-Cremona nella frazione Lambrinia. Sono presenti servizi di vicinato e servizi comunali alla persona; presenti servizi di base quali posta, servizi scolastici quali scuola primaria e secondaria di primo grado, farmacia e impianti sportivi. Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite ad attività agricola; sono presenti alcune zone industriali e produttive. L'immobile oggetto di stima si colloca in località Cascina Cantonale, a circa 4 Km dal centro di Chignolo Po. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da edifici rurali.

4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

I beni oggetto di procedimento esecutivo sono costituiti da un'unità immobiliare ad uso abitativo posta su due piani oltre accessori, ripostigli in fabbricato in corpo staccato, area di pertinenza. L'accesso agli immobili posti presso la Località Cascina Cantonale avviene dalla Via Cantonale nel territorio comunale di Chignolo Po.

Il complesso è in generale caratterizzato da finiture di tipo popolare e versa in stato di manutenzione sufficiente.

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano terra e primo, è accessibile tramite portoncino in legno; presenta un livello di finiture di tipo popolare, uno stato di manutenzione interno generalmente sufficiente.

I ripostigli in corpo staccato, presentano un livello di finiture di tipo popolare e uno stato di manutenzione scarso.

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

5.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene oggetto del procedimento, costituito da unità abitativa sopra descritta, risulta così articolato:

Unità abitativa, al piano terra: ingresso nel locale cucina dotato di porta e di finestra con affaccio a Sud, sottoscala con finestra con affaccio a Nord, soggiorno dotato di finestra con affaccio a Sud, lavanderia dotata di finestra con affaccio Sud, bagno dotato di finestra con affaccio Sud, scala di accesso al piano primo dotata di finestra con affaccio a Nord, altezza dei locali 2,99 m; al piano primo: camera dotata di finestra con affaccio Sud, bagno dotato di finestra con affaccio a Sud, due camere dotate di finestra con affaccio a Sud, altezza dei locali è di 3,05 m.

Ripostigli, al piano terreno: vani dotati di porte in legno altezza 2,52 m.

Area esterna di pertinenza: area in parte delimitata con rete metallica, in parte aperta ed accessibile liberamente dalla strada.

N.B. si segnala che parte dell'area cortilizia confina con la Strada Cantonale, tuttavia l'ingresso prevede fisicamente il passaggio anche sulla contigua Particella 41, di proprietà degli esecutati ma non oggetto del presente pignoramento.

5.2 SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione

<i>Locale/elemento</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie netta utile</i>	<i>Altezza netta o media</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni manutenzione</i>
Cucina	P. T	20,62 mq	2,99 m	S	Sufficiente
Sottoscala	P. T	2,53 mq	2,99 m	N	Sufficiente
Soggiorno	P. T	25,00 mq	2,99 m	S	Sufficiente
Lavanderia	P. T	19,75 mq	2,99 m	S	Sufficiente
Bagno	P. T	4,04 mq	2,99 m	S	Sufficiente
Disimp./scala	P. T	1,32 mq	2,99 m	N	Sufficiente
Disimpegno	P. 1	1,31 mq	3,05 m	N	Sufficiente
Camera	P. 1	20,62 mq	3,05 m	S	Sufficiente
Bagno	P. 1	2,88 mq	3,05 m	///	Sufficiente
Camera	P. 1	25,00 mq	3,05 m	S	Sufficiente
Camera	P. 1	24,51 mq	3,05 m	S	Sufficiente

Ripostigli	P. T	52,94 mq	2,52 m	S	Sufficiente
Area esterna	P. T	527,00 mq	///	///	Sufficiente

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

<i>Elemento</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie esterna lorda SEL</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Appartamento	P. T	199,11 mq	1,00	199,11 mq
Ripostigli esterni	P. T	68,14 mq	0,30	20,44 mq
Area esterna	P. 0	527,00 mq	0,05	26,35 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				246 mq
TOTALE ESCLUSA AREA ESTERNA (arrotondata)				220 mq

Superfici calcolate in riferimento alle disposizioni del "Manuale operativo della banca dati OMI – La misura delle consistenze" e in riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

5.3 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

- Fondazioni: presumibilmente in c.a., stato non verificabile.
- Solai: in laterocemento, stato non verificabile.
- Strutture verticali: presumibilmente in c.a. e tamponamenti, stato non verificabile.
- Copertura: a falde, stato non verificabile.
- Facciata esterna: intonacata e tinteggiata, prospetti stato pessimo.
- Area esterna comune: area di corte in parte in cemento e in parte sterrato, stato scarso.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: scarso.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino in legno di tipo semplice, stato sufficiente.
- Infissi esterni: tapparelle in pvc, stato sufficiente.
- Infissi interni: serramenti in legno con vetro singolo, stato sufficiente.
- Porte interne: a battente in legno ad anta vetrata, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato sufficiente.

- Pavimenti: cucina piastrelle in graniglia di marmo, soggiorno, lavanderia, bagni e camere in ceramica di colore chiaro, stato sufficiente;
- Rivestimenti: ceramica di colore chiaro posa dritta per la cucina e i bagni, stato sufficiente.
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente sufficiente; plafoni intonacati e tinteggiati, stato sufficiente.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto in parte sottotraccia, stato non verificabile.
- Impianto TV: non verificabile.
- Telefonico: non verificabile.
- Citofonico: non verificabile.
- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale cucina; vasca, lavabo, vaso, bidet, punto lavatrice nel bagno, stato non verificabile.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, bidet, vasca completi di rubinetteria, stato sufficiente.
- Gas: non verificabile.
- Termico: l'appartamento è privo di radiatori ad eccezione de bagno al piano terra, è presente uno scalda acqua, stato non verificabile. Vi è la presenza di stufe in alcuni locai.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'appartamento: sufficiente.

CARATTERISTICHE DEI RIPOSTIGLI

- Ingresso: portoni in anta in legno, stato scarso.
- Pavimento: pavimentazione in battuto di cemento, stato scarso.
- Struttura: pareti intonacate e non tinteggiate, plafoni in laterocemento non intonacato, stato sufficiente.

6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 23/10/2024, l'immobile risultava OCCUPATO. Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Stradella, per l'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione in essere o alla data del pignoramento.

Lo stato dell'immobile risulta OCCUPATO senza titolo.

7. PROVENIENZA DEI BENI

7.1 ATTUALE PROPRIETA'

Alla data della presente relazione si riporta la seguente situazione dell'attuale proprietà:

_____ nata in ROMANIA (EE) il 22/11/1991 C.F. _____

_____ nato a NAPOLI (NA) il 02/04/1987 C.F. _____

per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.

Al momento della compravendita del 19/12/2012 gli esecutati risultavano di stato civile libero.

7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 05/06/2024 si riporta la seguente situazione:

_____ nata in ROMANIA (EE) il 22/11/1991 C.F. _____

_____ nato a NAPOLI (NA) il 02/04/1987 C.F. _____

acquisto della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento oltre che dei terreni alle Particelle 39,41,44,45, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito

_____ 19/12/2012 n. 14185/4451 di Repertorio, trascritto a Pa _____ 08/1946 C.F.

_____, _____ nato a Chignolo Po il 14/11/1950 C.F.

_____, titolari ciascun di 1/2 della piena proprietà degli immobili.

_____ nata a Chignolo Po il 19/08/1946 C.F. _____,

_____ nato a Chignolo Po il 14/11/1950 C.F. _____,

quota di 3/8 ciascuno della piena proprietà dei beni (e quindi complessivamente per l'intero in quota di 1/2 ciascuno) a loro pervenuta in virtù di dichiarazione di successione presentata il 31/03/2010 n. 77/9990/10 di Repertorio presso l'Ufficio del Registro di Corteolona, trascritta a Pavia il 08/04/2010 RG 6653 RP 3942, per morte di _____ nata a Chignolo Po il 29/01/1927 C.F. _____ e deceduta il 14/04/2009, titolare di 6/8 della piena proprietà dei beni.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pavia il 08/03/2011 RG 3896 RP 2260.

_____ nata a Chignolo Po il 19/08/1946 C.F. _____,

_____ nato a Chignolo Po il 14/11/1950 C.F. _____,

_____ nata a Chignolo Po il 29/01/1927 C.F. _____,
Titolari rispettivamente della quota di 1/8, 1/8 e 6/8 della piena proprietà dei beni a loro
pervenuta in virtù di dichiarazione di successione presentata il 19/07/2001 n. 93/354 di
Repertorio presentata presso l'Ufficio del Registro di Corteolona, trascritta a Pavia il 08/09/2001
RG 14139 RP 8465, per morte di _____ nato a Chignolo Po il 20/02/1930 C.F.
_____ e deceduto il 05/10/2000.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pavia il 08/03/2011 RG 3897 RP 2261.

Titolo anteriore al ventennio.

8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 05/06/2024, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni: NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NESSUNA
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NESSUNA
- Altri pesi o limitazioni d'uso: NESSUNA

8.2 ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 05/06/2024, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 02/01/2013 RG 33 RP 5 per atto Notaio [REDACTED] 6/4452 di Repertorio.
[REDACTED] 00,00.

CONTRO _____ nata in ROMANIA (EE) il 22/11/1991 C.F. _____

_____ nato a NAPOLI (NA) il 02/04/1987 C.F. _____

gravante sulla piena proprietà del bene al Foglio 1 Particella 547.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09/08/2019 RG 14856 RP 2773 per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 05/03/2018 n. 584 di Repertorio.

Importo totale Euro 16.223,60, capitale Euro 15.568,10.

[REDACTED]
gravante su 1/2 della piena proprietà del bene al Foglio 1 Particella 547.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di verbale di pignoramento immobili, del 05/06/2024, RG 10145 RP 7346, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 23/05/2024 n.3465 di Repertorio.

9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nel Piano delle Regole, Tavola 33-pdr _Carta della disciplina delle aree interi comune - Ambiti agricoli delle cascine storiche (EA). Articoli dal 62 al 70 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dall'esame della documentazione del PGT e dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, si riscontra la regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Non si riscontrano difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e rispetto alle pratiche edilizie protocollate.

Per l'unità oggetto di procedimento non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.

CONFORME

9.1 PRATICHE EDILIZIE

In seguito alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, il fabbricato risulta oggetto dei seguenti provvedimenti:

- Concessione per lavori di rifacimento della copertura e sostituzione solaio in legno n. 692 del 14/12/1979;
- Concessione per la Edificabilità dei Suoli n. 17/1980 prot. 692 – Ristrutturazione fabbricato;
- Autorizzazione rilasciata dal Sindaco del comune di Chignolo Po n. 64a protocollo n. 1329 del 28/04/1994, rilasciata il 29/07/1994 - Manutenzione straordinaria e installazione serbatoio di stoccaggio;
- Denuncia di Inizio Attività n. 817 del 24/02/1997 – Manutenzione straordinaria
- Denuncia di Inizio Attività n. 1996 del 16/05/2008 – Demolizione e ricostruzione muro di sostegno e parapetto.

Lo stato di fatto esistente visionato e rilevato corrisponde a quanto assentito dalle suddette pratiche edilizie.

CONFORME

10. CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio identifica e rappresenta le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, conformemente a quanto riportato in visura catastale.

La planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi così come esaminato e rilevato in fase di sopralluogo.

CONFORME

11. VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI E METODI DI STIMA, FONTI D'INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali, quali International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard, Linee Guida ABI 2018, Norma UNI 11558:2014 e Norma UNI 11612:2015.

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il valore di mercato, così definito secondo gli EVS 2016 di TEGoVA: *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*. Nella presente relazione, in quanto all'interno di un procedimento giudiziario per cui non sono soddisfatte tutte le suddette condizioni previste dal libero mercato, si determina il valore di mercato *con assunzione*, mediante l'applicazione della riduzione del 15% sul valore stimato.

Il valore di mercato per i beni in oggetto è stimato applicando il metodo del confronto di mercato (market comparison approach-MCA) secondo cui il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha già determinato il prezzo di immobili simili. Con il metodo MCA è possibile determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, compiendo aggiustamenti sistematici sui prezzi marginali delle caratteristiche.

Vista la tipologia, le caratteristiche e la conformazione del bene, la stima viene effettuata su LOTTO UNICO.

Il criterio di misurazione delle superfici è la superficie esterna lorda (SEL), così come dedotta al precedente paragrafo 5.2.

11.1 STIMA PER MCA

La ricerca dei comparabili è stata svolta mediante ispezioni presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia e mediante verifica del mercato immobiliare attuale.

Sono stati individuati nr. 2 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Chignolo Po, appartenenti allo stesso segmento di mercato, con caratteristiche simili all'immobile subject e collocati nella medesima zona periferica.

- Subject

Comune di Chignolo Po, Sezione Urbana B, Foglio 1, Particella 547, Categoria A/3, Località Cascina Cantonale snc, appartamento posto al piano terra e piano primo di 4 vani oltre accessori, con annessi 3 vani in corpo staccato ad uso ripostiglio e cortile di pertinenza.

- Comparabile A

Comune di Chignolo Po, Sezione Urbana A, Foglio 15, Particella ____, Subalterno 3 graffato a Particella ____, Categoria A/3, Via Burrone n. ____, appartamento posto al piano terra e primo di 3 vani oltre accessori, cantina e area esterna. Atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Squintani del 22/10/2024 n. _____ di Repertorio, trascritto a Pavia in data 28/10/2024 RG ____ RP _____.

- Comparabile B

Comune di Chignolo Po, Sezione Urbana A, Foglio 15, Particella ____, graffato a Particelle ____ e ____, Categoria A/3, Via Mazzini n. ____, abitazione al piano terra e primo di 4 vani oltre accessori. Atto di compravendita a rogito Notaio Monica Di Giorgi del 07/07/2023 n. _____ di Repertorio, trascritto a Pavia in data 20/07/2023 RG ____ RP _____.

Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Comparabile A	Comparabile B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	55.000,00	76.000,00	
dati DAT (mesi)	1	14	0,00
superficie SUP (mq)	87,85	176,68	199,11
Balconi BAL (mq)	0,00	11,58	0,00
Portico POR (mq)	11,35	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	25,51	0,00
Cantina CAN (mq)	12,43	0,00	68,14
Superficie Esterna SUE (mq)	10,00	0,00	527,00
Servizi SER (n)	2	2	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	2
Stato manut int. STMi (n)	3	2	2

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - p(DAT)/PRZ\ (annuale)	0,000
Coefficiente mercantile balcone - p(BAL)/p(SUP)	0,250
Coefficiente mercantile portico - p(POR)/p(SUP)	0,300
Coefficiente mercantile autorimessa - p(BOX)/p(SUP)	0,500
Coefficiente mercantile cantina - p(CAN)/p(SUP)	0,300
Prezzo medio area esterna (euro/mq)	10,00
Saggio di variazione del livello di piano - p(LIV)/PRZ	0,000
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	8.000,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	15.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	94,98
SUP commerciale comparabile B	192,33
SUP commerciale subject S	219,55

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	577,99
Prezzo medio comparabile B	395,15
Prezzo marginale	395,15

ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	395,15	395,15
p(BAL) (euro/mq)	98,79	98,79
p(POR) (euro/mq)	118,55	118,55
p(BOX) (euro/mq)	197,58	197,58
p(CAN) (euro/mq)	118,55	118,55
p(SUE) (euro)	10,00	10,00
p(LIV) (euro)	0,00	0,00
p(STMe) (euro)	8.000,00	8.000,00
p(STMi) (euro)	15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	55.000,00	76.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	43.964,85	8.863,31
BAL (euro)	0,00	-1.143,97
POR (euro)	-1.345,50	0,00
BOX (euro)	0,00	-5.040,19
CAN (euro)	6.604,21	8.077,74
SUE (euro)	5.170,00	5.270,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	-8.000,00	-8.000,00
STMi (euro)	-15.000,00	0,00
PREZZI CORRETTI	86.393,56	84.026,89
SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 86.393,56	€ 84.026,89
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 85.210,23	
€/MQ	€ 388,11	

I dati di riferimento delle quotazioni OMI Anno 2024 Semestre 1 per la zona extraurbana, ville e villini in stato conservativo normale, sono variabili da €/mq 750 a 850, non sono presenti quotazioni per abitazioni civili per la zona periferica; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 388,11, al di sotto delle quotazioni OMI, coerente con lo stato del bene e del fabbricato, con la zona in cui si colloca il bene e con l'andamento del mercato immobiliare attuale.

Al paragrafo successivo si applica la riduzione per determinare il valore di mercato *con assunzione*, ovvero il valore *di vendita forzata*.

11.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 12.781,53
---	-------------

11.3 PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 85.210,23 - € 12.781,53 = € 72.428,69

che si arrotonda in

€ 72.000,00 (settantaduemila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrasso, 04/11/2024

L'Esperto Valutatore
Arch. Vanessa Stampini
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI

1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Atto di provenienza
4. Visure catastali storiche
5. Planimetrie catastali
6. Estratto di mappa catastale
7. Ispezioni ipotecarie
8. Verifica esistenza locazione
9. Estratto Pratiche Edilizie
10. Riferimenti comparabili
11. Riferimento quotazioni OMI