



TRIBUNALE DI PAVIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 165/2025 R.G.E.

Promossa da

XXXX XXX X.X.X. X XXX XXXX XXXXX XXXXX X.X.X.

avverso

XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX



Giudice delle Esecuzioni

Dott. **ALESSANDRO MAIOLA**

data di nomina per l'incarico: 30/05/2025

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE

Tecnico Incaricato: *Geom. Ernestino Gramegna*



Premessa

Premesso:

- che in data 30/05/2025 con provvedimento del Giudice Istruttore dr. Alessandro Maiola il sottoscritto geom. Ernestino Gramegna, libero professionista iscritto presso l'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 2923, c.f.: GRM RST 62P08 I968J, amministratore dello studio S2G – ASSOCIATI Studio Professionale P.I.: 02698540180, con sede in Broni (PV) via Po 19, veniva nominato Perito Estimatore nella citata procedura;

tutto ciò premesso

- In conformità all'assunto incarico ha eseguito le necessarie ricerche ed ha visitato i beni immobili siti nel Comune di XXXXXXXX (XX) in XXXXXX dell'XXXXXX n. XXX al fine di rilevare gli elementi indispensabili per il giudizio di stima.
- Sulla base dei dati assunti, deliberatamente integrati dai dati dell'estimo razionale, presenta codesta relazione unitamente ai dati censuari ed agli elementi descrittivi.

Beni in Comune di XXXXXXXX (XX)

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

QUOTA DI 1/1 di proprietà della società XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXX., con sede a XXXX (XX), P.IVA.: XXXXXXXXXXXX;

Casa a schiera con cantina, box e giardino orto di pertinenza, siti Comune di **XXXXXXX (PV)**, in XXXXXX dell'XXXXXX XXX. La superficie commerciale dei beni è di circa mq. 112,36. Il fabbricato principale è a tre piani fuori terra con accesso da un cancello pedonale sempre dalla via Fiume.

Trattasi di un'unità immobiliare a schiera; la costruzione è stata eseguita con struttura mista in muratura e cemento, suddivisa in cinque unità immobiliari, la casa è posta in zona periferica rispetto alla città di Voghera in un lotto comprensivo di 4 blocchi abitativi, ognuno diviso in n.5 villette a schiera. L'unità immobiliare abitativa oggetto di perizia è a tre piani fuori terra; è costituita al piano terra dall'ingresso con scala per il piano primo e dalla

cantina; al primo piano si accede direttamente al soggiorno a tutta altezza, alla cucina e tramite un disimpegno al bagno ed alla camera matrimoniale, sul tutto il lato est è presente un balcone che collega la cucina, il bagno e la camera mentre sul lato Ovest è presente un balcone; da una scala posta nel soggiorno ed un ballatoio che dà sul soggiorno si giunge nella zona sottotetto dove troviamo una lavanderia e due ripostigli posti sopra la camera da letto il bagno e la cucina. Parte della proprietà è anche il box esclusivo che si trova in aderenza alla villetta

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXX (PV) come segue:

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita €.
	59	2057	1	-	-	A/7	2	5,5 vani		426,08
	59	2057	2	-	-	C/6	3	15 mq		47,26
Indirizzo										
STRADA DELL'ARCONE SNC										

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali non corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 90.500,00

Coerenze dell'intero mappale rispetto alla mappa terreni:

a nord il mappale 2058 (villetta in aderenza); ad est con mappale n. 500 e 1867; a sud mappale 2056 (villetta in aderenza); a ovest mappale 2050 (strada arcone).

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 06/10/2023 l'appartamento e le sue pertinenze oggetto di pignoramento risultavano occupati.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria:**

- **Iscrizione contro** del XX/XX/XXXX – n. reg.ri XXXX/XXXX Pubblico Ufficiale Not. XXXXXXXXXXXX XX XXXXX con sede XXXXXXXX (XX) rep. n. XX.XXXX/XX.XXXXX del XX/XX/XXXX Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di XXXXX XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XX XXXXX X XXXXXXXX X.X.X. con sede in XXXXX (XX) c.f.: XXXXXXXXXXXX a carico di X. XXXXXXX XXXXXXXXXXXX X.X.X. con sede in XXXXXXX, Via XXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. XX P.IVA XXXXXXXXXXXX con quote di possesso 1/1. Grava sui beni censiti in Comune di XXXXXXX al catasto urbano fg. 59 particelle 2057 sub. 1 – 2.

- **frazionamento in quote** del XX/XX/XXXX n.ri XXXX/XXX Pubblico Ufficiale Notaio XXXXXXXXXXXX XX XXXXX con sede XXXXXXXX (XX) in dipendenza di atto in data XX/XX/XXXX n.XX.XXXX/XX.XXX per effetto dei quali gli immobili in oggetto risultavano gravati da ipoteca;

- **restrizione dei beni** del XX/XX/XXXX n.ri XXXX/XXX Pubblico Ufficiale Notaio XXXXXXXXXXXX XX XXXXX con sede XXXXXXXX (XX) in dipendenza di atto in data XX/XX/XXXX n. XX.XXX/XX.XXX riguardante immobili diversi da quelli in oggetto;

- **comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata** del XX/XX/XXXX n. XXX Pubblico Ufficiale Notaio XXXXXXXXXXXX XX XXXXX con sede XXXXXXXX (XX) riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, per avvenuta estinzione dell'obbligazione in data XX/XX/XXXX.

3.2.2 Pignoramenti:

- **Nota di trascrizione** n. reg. gen. XXXX n. reg. part. XXXX del XX/XX/XXXX. Atto Giudiziario del XX/XX/XXXX rep. n. XXXX UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA c.f.: XXXXXXXXXXXX Atto Esecutivo o Cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sui beni oggetto di perizia a favore di XXXXX XXXXX X.X.X. (PER XXXX XXX X.X.X.) con sede in XXXXXXXX (XX) c.f.: XXXXXXXXXXXX contro XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXX., titolare della quota di 1/1. Grava sui beni censiti in Comune di XXXXXXX al catasto urbano fg. 59 particelle 2057 sub. 1 – 2.

3.2.3 formalità pregiudizievoli nel ventennio:

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli attuali proprietari tramite i seguenti atti notarili:

- Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili era di titolarità della sig.ra XXXXXXXX XXXX XXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX per la quota di $\frac{1}{2}$ e alla quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dei coniugi sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX, nata a XXXXX XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio XXXXXXX XXXXX del XX/XX/XXXX n. XX.XXX/XX.XXX trascritto presso l'ufficio del territorio di XXXXX Servizio di Pubblicità immobiliare di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX ai n.ri XXXX/XXXX.
- ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio XXXXXXX XXXXX del XX/XX/XXXX rep. n. XX.XXX trascritto presso l'ufficio del territorio di XXXXX Servizio di Pubblicità immobiliare di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX ai n.ri XXX/XXX con il quale la sig.ra XXXXXXXX XXXX XXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendeva la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ai coniugi sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX, nata a XXXXX XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXX (XX) C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; oggetto della compravendita i beni in perizia.
- ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio XXXXXXXXXXXX XX XXXXX
- del XX/XX/XXXX n.XX.XXX/XX.XXX trascritto presso l'ufficio del territorio di XXXXX Servizio di Pubblicità immobiliare di XXXXXXXX
- il XX/XX/XXXX ai n.ri XXXX/XXXX i predetti coniugi sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX, nata a XXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXX (XX) C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX congiuntamente vendevano il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto alla società X. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX X.X.X. con sede in XXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX;
- ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio XXXXXXXX XX XXXXX del XX/XX/XXXX n.XX.XXX/XX.XXX trascritto presso l'ufficio del territorio di XXXXX Servizio di Pubblicità immobiliare di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX ai n.ri XXXX/XXX, annotato di quietanza il XX/XX/XXXX ai n.ri XXXX/XXXX in pendenza di SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA XX/XX/XXXX n. XX/XXX/XX.XXX Notaio XXXXXXXX XX XXXXX la predetta società X. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX X.X.X. vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto alla società XXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXX. con sede in XXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX;

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: l'edificio risulta costruito tramite le seguenti pratiche edilizie:

- Il Comune di XXXXXXXX (XX) con pratica P.D.C. M. XX/XXXX prot. XXXXX presentata in data XX/XX/XXXX autorizzava; la XXX. X. XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX X.X.X. alla realizzazione di 10 unità abitative e relativi Box; in data XX/XX/XXXX al protocollo XX presentava “comunicazione di inizio lavori”.

- In data XX/XX/XXXX con D.I.A. in variante n. XXXX/XXXX protocollo XXXX; la XXX. X. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX X.X.X. presentava D.I.A. in variante non essenziale al progetto PDC n. XX/XXXX.
- In data XX/XX/XXXX al protocollo XXXXX veniva presentata la Dichiarazione di fine lavori contestuale alla richiesta di certificato di agibilità comprensiva delle dichiarazioni di conformità degli impianti, in data XX/XX/XXXX è stata data l'AGIBILITA.

3.3.2 Accertamento di conformità Edilizia e Catastale: le schede catastali non corrispondono con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo come pure i progetti depositati presso il Comune di XXXXXXXX; in pratica il box comprende parte dei locali accessori del piano terreno.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di XXXXX IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXX. con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX– proprietà per 1/1;

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali	Nessuna
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Cause in corso:	Nessuna
Servitù:	Nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificata la necessità, in base alle vigenti normative, di allegare l'A.P.E., il sottoscritto C.T.U., ha effettuato la ricerca presso il sito del CENED e ha riscontrato che l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di XXXXXXXX (XX), per tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il XX/XX/XXXX, le unità immobiliari oggetto di perizia risultano di **piena proprietà** della società XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXX. con sede n XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/1.

- La società XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX
- . è venuta in possesso del bene oggetto di perizia con ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio XXXXXXXX XX XXXXX del XX/XX/XX n.XX.XXX/XX.XXXX
- trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia Servizio di Pubblicità immobiliare di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX ai n.ri XXXX/XXX, annotato di quietanza il XX/XX/XXXX ai n.ri XXXX/XXXX in pendenza di SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA XX/XX/XXXX n. XX/XXX/XX.XXX Notaio Maurizio de Blasi; la venditrice è società X. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX X.X.X. con sede a XXXXXXXX (PV) C.F. XXXXXXXXXXXX, oggetto immobili in Comune di XXXXXXXX (XX) censiti al catasto dei fabbricati come segue:

Fg. 59 Particella 2057 subalterno 1, Strade dell'Arcone snc, piano T-1-2 categoria A/7, classe 2, consistenza vani 5,5, rendita 426,08;

Fg. 59 Particella 2057 subalterno 2, Strade dell'Arcone snc, piano T categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq., rendita 47,26;

1) **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili era di titolarità della sig.ra XXXXXXXX XXXX XXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX per la quota di $\frac{1}{2}$ e alla quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dei coniugi sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX e sig.ra XXXXXXXX XXXX XXXXX, nata a XXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXX (XX) in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio XXXXXXX XXXXX del XX/XX/XXXX n. XX.XXX/XX.XXX trascritto presso l'ufficio del territorio di Pavia Servizio di Pubblicità immobiliare di Voghera il XX/XX/XXXX ai n.ri XXXX/XXXX.
- ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio XXXXXXX XXXXX del XX/XX/XXXX rep. n. XX.XXX trascritto presso l'ufficio del territorio di XXXXX Servizio di Pubblicità immobiliare di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX ai n.ri XXX/XXXX con il quale la sig.ra XXXXXXXXXXX XXXX XXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendeva la quota indivisa di 1/2 ai coniugi sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXX XXXX XXXXX, nata a XXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXX (XX) C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; oggetto della compravendita i beni in perizia.
- ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio XXXXXXX XX XXXXX del XX/XX/XXXX n.XX.XXX/XX.XXX trascritto presso l'ufficio del territorio di XXXXX Servizio di Pubblicità immobiliare di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX ai n.ri XXXX/XXXX i predetti coniugi sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXX XXXX XXXXX, nata a XXXXX XXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX (XX) C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX congiuntamente vendevano il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto alla società S. Antonio Costruzioni S.R.L. con sede in Voghera (PV) C.F. 01976280188;

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Voghera (PV) l'immobile risulta inserito in AMBITI REISDENZIALI, APERTI A BASSISSIMA DENSITA' ZTR4- definito dall' Art. 32 delle Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Vedasi capitolo accertamento di conformità Urbanistico edilizia.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: le unità immobiliari oggetto di perizia sono abitazione unifamiliare con annesso box e terreno condominiale appartenenti ad un complesso di n. 10 villette a schiera a tre piani fuori terra. Gli immobili oggetto di perizia sono situati in Comune di XXXXXX in XXXXX XXXX'XXXXXX XXX; la zona è di recente edificazione con lotti di terreno che sono ancora liberi; le costruzioni attuali sono principalmente villette a schiera a tre piani fuori terra; XXXXX XXXXXX è di recente costruzione poco frequentata se non dai residenti e dai loro ospiti; ci sono un buon numero di parcheggi pubblici, le costruzioni poste lungo XXXXXX XXXXXX oggi sono le ultime case del paese quindi ci si trova a confine con i terreni coltivati.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: XXXXXXX è una città di circa 39.111 abitanti; è un centro commerciale e industriale dell'Oltrepò Pavese, rappresenta un importante nodo ferroviario e stradale dell'Italia del nord. Il territorio di XXXXXXX è situato nella parte sud-occidentale della Lombardia, a sud del fiume Po. Sorge sulle rive del torrente Staffora nel lembo iniziale della Pianura padana, a pochi chilometri dall'inizio della prima fascia collinare appenninica. La casa comunale è situata a 96 metri sul livello del mare. Le quote dei punti più basso e più alto del territorio comunale sono rispettivamente 71 e 125 m s.l.m. La città è lambita a nord dal 45° parallelo, che è segnalato da un cartellone che sovrasta le due carreggiate dell'autostrada A21 XXXXXX-XXXXXXXX, nei pressi di XXXXXXX; nonché dal 9° meridiano est. Il rischio sismico risulta relativamente basso e l'ultima scossa significativa per la città è avvenuta nel 2013: XXXXXXX è stata infatti classificata come «zona 3» («sismicità bassa»).

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono site nel comune di XXXXXXX XXXXX XXXX'XXXXXX XXX e fanno parte di un complesso di n. 10 villette a schiera e relativi box a tre piani fuori terra. Gli immobili oggetto del pignoramento sono di recente costruzione infatti sono stati completati nel 2009 e comprendono una villetta a schiera su tre piani

composta al piano terra da piccolo ingresso, scala che conduce al piano primo e cantina, al primo piano raggiungibile con una scala si trovano il soggiorno con un piccolo balcone, un disimpegno che porta alla zona notte comprensivo del bagno e della camera da letto matrimoniale e una cucina, tutto il lato est viene servito da balcone, il piano secondo collegato dalla scala porta su un disimpegno con vista soggiorno servito da due ripostigli ed una lavanderia di servizio. Posto fianco alla villetta si trova l'ampio box. Su due lati della villetta a schiera sono in aderenza agli altri immobili mentre sui due lati liberi c'è il piccolo giardino di proprietà.

La struttura delle villette a schiera è in muratura misto cemento-armato, le rifiniture esterne sono tipiche della zona, con le facciate in mattoni a vista, infissi colori pastello e tetti in coppi, le rifiniture interne sono i tipo civile, i pavimenti sono in ceramica colore chiaro, i rivestimenti della zona cucina e del bagno sono in ceramica, le finestre in legno colore naturale con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato color legno, la porta d'ingresso è blindata, le pareti sono imbiancate con colori chiari e cenni di borgogna. Il riscaldamento è effettuato con caldaia a condensazione. Si nota inoltre la presenza di muffa e quindi umidità in alcuni punti dell'abitazione, soprattutto al piano mansardato.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P. 1	Soggiorno	25,48	Ovest	Buono
P. 1	Scala	2,56	Interno	Buono
P. 1	Disimpegno	1,86	Interno	Buono
P.1	Camera matrim.	13,88	Est	Buono
P.1	Bagno	4,50	Est	Buono
P. 1	Cucina	9,64	Est	Buono
P. 2	Disimpegno	4,73	Interno	Buono
P. 2	Ripostiglio	15,17	Est	Buono
P. 2	Lavanderia	4,56	Est	Buono
P. 2	Ripostiglio	11,94	Est	-

- Altezza media locali principali: cm. 270:
- ✓ Superficie netta calpestabile abitabile: **mq. 67,48**
- ✓ Superficie netta calpestabile non abitabile parificata al 60% P. 2 **mq. 26,30**
- ✓ Superficie lorda pertinenze ed accessori balconi pari al 30% **mq 4,16**
- ✓ Superfici parificata accessori indiretti pari al 25%: **mq. 14,42**
- ✓ **Superficie Commerciale complessiva:** **mq. 112,36**
- ✓ **Superficie Box:** **mq. 18,36**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): **Nessuno**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al momento del sopralluogo.

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: due falde.
Fondazioni: in cemento armato.
Solai: solaio in latero-cemento.
Strutture verticali: misto muratura-cemento armato.
Pareti esterne: mattoni a vista.

Componenti Edilizie alloggio

Ingresso: porta blindata.
Infissi esterni: serramenti legno con vetrocamera e persiane in alluminio.
Soglie e davanzali: in marmo – adeguati.
Porte interne: a battente in legno tamburato complete di maniglia e ferramenta – buone.
Pavimenti interni: ceramica in formato quadrato – buoni
Rivestimenti interni: bagni ceramica cm. 20x20 – buoni.
Plafoni: intonacati e tinteggiati - buoni.
Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – buoni.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Citofonico: presente.

- Elettrico:** prese e punti luce in numero adeguato - *tensione di rete:* 220 V – *impianto tv:* antenna centralizzata. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative.
- Idrico:** sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; *bagno:* lavabo, w.c., bidet e doccia – funzionante.
- Telefonico:** non possibile l'accertamento.
- Termico:** autonomo caldaia a condensazione.
- Rete fognaria:** fossa biologica collegata alla fognatura comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Trattandosi di vendita forzata si assumono come parametro di riferimento i valori minimi per mq. di superficie commerciale riportati” della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.

Si è rilevato quanto segue:

in base alla banca delle quotazioni immobiliari OMI:

OMI - per le abitazioni di tipo civili site nella zona urbana centrale con stato conservativo normale, le quotazioni immobiliari vano da un minimo di €. 830,00 ad un massimo di €. 900,00. Per i box le quotazioni immobiliari vano da un minimo di €. 580,00 ad un massimo di €. 660,00.

Visto l'attuale momento congiunturale estremamente sfavorevole, i dati di vendita effettiva, la sua posizione, la vetustà dell'immobile e le problematiche rilevate durante il sopralluogo, ma lo stato conservativo dello stesso in ottime condizioni viene preso come valore €. 830,00/mq per l'appartamento ed €. 660,00 per il box.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Appartamento	mq. 112,36	a corpo	compresi	€ 900,00	EURO 101.124,00
Box	mq. 18,36			€. 660,00	EURO 10.560,00

Valore complessivo del lotto: €. **111.684,00** (diconsi Euro centoundicimilaseicentoottantaquattro/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà: **€ 16.752,60** (Euro sedicimilasettecentocinquantaquattro/60)

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese per sistemazione abusi edilizi: **€ 3.500,00** (Euro tremilacinquecento/00)

Spese per variazione catastale: **€ 1.000,00** (Euro mille/00)

Spese per certificato di abitabilità: **nessuno**

Spese per sola bonifica delle coperture in amianto: **nessuno**

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: €. **90.427,40**

(diconsi novantamilaquattrocentoventisette/40 euro)

Arrotondamento: €. **90.500,00**

(diconsi novantamilaquattrocentoventisette/40 euro)

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Broni, 16/10/2025

il C.T.U.



ALLEGATI:

- documentazione Fotografica;
- scheda Catastale abitazione;
- scheda catastale box;
- estratto di mappa catastale;
- stralcio di P.G.T.;
- Visura catastale;
- Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- Atto di acquisto.