

**TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA**  
**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di esecuzione immobiliare

**n° 403/2021 R.E.**  
promossa da

**PENELOPE SPV SRL**  
Partita Iva 04934510266

Avv. ELEONORA SIONIS  
[eleonora.sionis@libero.it](mailto:eleonora.sionis@libero.it)  
[eleonora.sionis@milano.pecavvocati.it](mailto:eleonora.sionis@milano.pecavvocati.it)

contro

**XXXXXXXX XXXXXXXX**  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

## PERIZIA DI STIMA

---

**Perito Estimatore**

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

CELL: +39.328.3033532  
[andrea.chiaiso@gmail.com](mailto:andrea.chiaiso@gmail.com)  
[andrea.chiaiso@ingpec.eu](mailto:andrea.chiaiso@ingpec.eu)

Rif. Studio PVA27 \_\_ 403-21

-INDICE-

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Conclusioni Definitive</b> .....                         | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Premessa – Attività Propedeutiche</b> .....              | <b>5</b>  |
| 2.1       | Operazioni peritali .....                                   | 5         |
| 2.2       | Controlli preliminari .....                                 | 5         |
| <b>3</b>  | <b>Individuazione dei beni pignorati</b> .....              | <b>6</b>  |
| 3.1       | Dati catastali .....  | 6         |
| 3.2       | Accessi .....   | 7         |
| 3.3       | Confini .....   | 7         |
| 3.4       | Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni .....     | 7         |
| <b>4</b>  | <b>Descrizione Analitica</b> .....                          | <b>7</b>  |
| 4.1       | Tipologia del bene .....                                    | 7         |
| 4.2       | Altezza interna utile .....                                 | 7         |
| 4.3       | Composizione interna .....                                  | 8         |
| 4.4       | Caratteristiche strutturali .....                           | 8         |
| 4.5       | Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne .....      | 8         |
| 4.6       | Impianti .....  | 8         |
| <b>5</b>  | <b>Consistenza</b> .....                                    | <b>9</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Stato di possesso</b> .....                              | <b>10</b> |
| <b>7</b>  | <b>Vincoli ed oneri giuridici</b> .....                     | <b>11</b> |
| 7.1       | Domande giudiziali o altre trascrizioni .....               | 11        |
| 7.2       | Atti di asservimento urbanistico .....                      | 11        |
| 7.3       | Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale ..... | 11        |
| 7.4       | Altre limitazioni d'uso .....                               | 11        |
| 7.5       | Iscrizioni .....  | 11        |
| 7.6       | Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli .....    | 12        |
| 7.7       | Oneri per difformità urbanistico-edilizie .....             | 12        |
| 7.8       | Oneri per difformità catastali .....                        | 12        |
| <b>8</b>  | <b>Spese condominiali</b> .....                             | <b>13</b> |
| 8.1       | Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile .....       | 13        |
| 8.2       | Spese straordinarie deliberate no scadute .....             | 13        |
| 8.3       | Spese condominiali scadute .....                            | 13        |
| <b>9</b>  | <b>Precedenti proprietari nel ventennio</b> .....           | <b>13</b> |
| 9.1       | Attuali proprietari .....                                   | 13        |
| 9.2       | Precedenti proprietari .....                                | 13        |
| <b>10</b> | <b>Pratiche edilizie</b> .....                              | <b>14</b> |
| 10.1      | Regolarità urbanistica .....                                | 14        |
| 10.2      | Regolarità catastale .....                                  | 14        |
| <b>11</b> | <b>Dotazioni condominiali</b> .....                         | <b>14</b> |
| <b>12</b> | <b>Stima dei beni</b> .....                                 | <b>14</b> |
| 12.1      | Criteri di stima .....                                      | 14        |
| 12.2      | Fonti di informazione .....                                 | 15        |
| 12.3      | Stima del valore a base d'asta. ....                        | 15        |
| 12.4      | Divisione in lotti .....                                    | 16        |
| <b>13</b> | <b>ELENCO ALLEGATI</b> .....                                | <b>17</b> |
| <b>14</b> | <b>DEPOSITO</b> .....                                       | <b>17</b> |

# **1 CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- I beni pignorati oggetto di stima sono n.2 (formalmente identificati in n.3) e precisamente:
  - un **appartamento** (IMMOBILE n.1) costituito da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, portici e terrazzo al piano terra; due camere, studio, bagno disimpegno e due balconi al piano primo. È altresì annessa area pertinenziale adibita a giardino e rampa di accesso all'autorimessa. Si precisa che tale area pertinenziale è identificata nell'atto di pignoramento quale BENE COMUNE NON CENSIBILE.
  - Un **autorimessa** (IMMOBILE n.2) costituita da un'ampio locale garage, un locale lavanderia, ripostiglio ed una cantina. L'autorimessa è direttamente collegata all'appartamento mediante scala interna.

Entrambi gli immobili sono porzione di villa tri-familiare e si trovano nel Comune di RETORBIDO in Via VIA ENRICO FERMI.

- La Vendita è relativa alla piena proprietà dei beni pignorati;
- Gli immobili sono occupati dal padre e dalla madre dell'esecutato in assenza di titolo opponibile alla procedura;
- Il compendio immobiliare oggetto di stima è di proprietà dell'odierno esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX nato a PAVIA (PV) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in forza di atto di acquisto a rogito Notaio DE BLASI MAURIZIO Repertorio 58985 – Raccolta 21.539 del 23.05.2008 Trascritto a Pavia il giorno 30.05.2008 – Registro Particolare 3389 – Registro Generale 4768.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data della trascrizione del pignoramento del 19.10.2021:

## **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO**

ISCRIZIONE del 01.06.2006

Registro Particolare 4964 Registro Generale 828

Pubblico Ufficiale DE BLASI MAURIZIO

Repertorio 54561/17821 del 29/05/2006

A favore di Banca Intesa Spa cf 00799960158

Contro Italia Srl cf 03705680969

Per la somma complessiva di € 2.250.000,00 (capitale € 1.500.000,00)

L'ipoteca è stata frazionata per lo specifico immobile con il reg.part.581 di seguito specificato.

## **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 828 del 2006

ANNOTAZIONE del 18/06/2008

Registro Particolare 581 Registro Generale 5189

Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO

Repertorio 58978/21533 del 23/05/2008

Per lo specifico immobile oggetto di stima è stata attribuita una quota di mutuo in conto capitale di € 150.000,00 e in conto quota ipotecaria di € 225.000,00.

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 26/11/2014

Registro Particolare 709 Registro Generale 6435

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1692/2014 del 17/01/2014

A favore di INTESA SAN PAOLO cf 00799960158

Contro odierno esecutato

Per la somma di € 69.500,00 (capitale € 53.770,36)

**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**

ISCRIZIONE del 12/04/2018

Registro Particolare 308 Registro Generale 2787

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Repertorio 2277/7918 del 10/04/2018

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE cf 13756881002

Contro odierno esecutato

Per la somma di € 156.634,88 (capitale € 78.317,44)

- Stato di possesso del bene: occupato da terzi senza titolo;
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati: il valore del lotto unico di vendita formato dalla piena proprietà di **APPARTAMENTO e AUTORIMESSA con Annessa AREA ESTERNA** è pari a **€ 133.000,00**;
- Si specifica che è stato utilizzato il valore medio dell'OMI per stato di conservazione normale. Al valore così come ottenuto è stato altresì applicato l'abbattimento del 15% indicato dall'ufficio.
- **CRITICITÀ VARIE**: nell'atto di pignoramento è identificato il BENE COMUNE NON censibile fg.15 particella 1700 sub.1. Tale immobile, per il quale non è presente elaborato planimetrico è l'area pertinenziale descritta nel titolo di provenienza dell'immobile. Sarà necessario procedere alla raffigurazione della stessa nella planimetria castale dell'immobile n.1 e dell'immobile n.2.

## **2   PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE**

### **2.1   Operazioni peritali**

In data 09.02.2022 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina.

In data 10.03.2022 provvedevo ad effettuare accesso presso il NECU per estrarre copia della documentazione catastale aggiornata.

In data 12.03.2022 provvedevo ad effettuare **accesso** presso il Notaio Dott. Maurizio DE BLASI per estrarre copia del titolo di provenienza.

In data 10.03.2022, sollecitato anche in data 09.05.2022, provvedevo ad effettuare accesso presso Agenzia delle Entrate mediante PEC all'indirizzo al fine di verificare la presenza di contratti di locazione non ricevendo tuttavia riscontro entro il deposito della relazione

In data 13.05.2022 effettuavo un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

In data 13.05.2022 effettuavo l'accesso agli atti presso il Comune di competenza estraendo copia dei titoli autorizzativi.

In data 10.06.2022 effettuato autonome ispezioni ipotecarie.

In data 13.06.2022 provvedevo al deposito dell'elaborato.

### **2.2   Controlli preliminari**

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato agli atti il Certificato Notarile redatto in data 29.10.2021 dal Dott. Sergio CAPPELLI, Notaio in Bisignano (CS) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Lo scrivente ha comunque compiuto autonome ispezioni ipotecarie in data 10.06.2022.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato risultano iscritti, oltre al creditore procedente, Agenzia delle Entrate Riscossione codice fiscale 13756881002 per la somma complessiva di € 156.634,88 (capitale 78.317,44).

In data 05.05.2022 veniva compiuto avvisto ai Creditori Iscritti ed in data 11.05.2022 veniva depositato l'intervento da parte di Agenzia delle Entrate Riscossioni per un importo di € 75.247,03.

Il Creditore Procedente agisce sulla base dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogante Notaio De Blasi Maurizio del 29.05.2006 Repertorio 54561/17821 a favore di Banca Intesa Spa (codice fiscale 03705680969) dell'originario importo capitale di € 1.500.000,00 iscritto in Pavia in data 01.06.2006 ai n.ri 4964/828.

Tale mutuo risulta poi essere stato frazionato in quota con annotazione del 18.06.2008 – Registro Particolare 581 Reg.Gen.5189 – rogante Dott. Maurizio DE BLASI Rep-58978/21533 del 23.05.2008 per la somma capitale di € 150.000,00 (quota ipotecaria € 225.000,00) iscrizione a favore di **BANCA INTESA Spa** codice fiscale 00799960158 contro l'odierno esecutato.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari ulteriori rispetto all'esecutato.

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

Sulla base della documentazione sopra citata è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di PENELOPE SPV SRL Partita Iva 04934510266 con sede legale in Milano c.f. 00348170101 contro l'odierno esecutato per l'importo di € 221.127,58 oltre ad interessi sul bene pignorato;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario in data 18.09.2021 con consegna a mani dell'esecutato..

### **3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

#### **3.1 Dati catastali**

Il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è costituito n.2 unità immobiliare di seguito descritte + n.1 bene comune non censibile:

##### **IMMOBILE n.1 (Abitazione)**

Comune di RETORBIDO (Codice:H246)

Provincia di PAVIA Catasto Fabbricati

Foglio: **15** Particella: **1700** Sub.: **2**

Categoria A7, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 488,05

Sita in RETORBIDO - VIA ENRICO FERMI n. SNC Piano T-1

##### **IMMOBILE n.2 (Autorimessa)**

Comune di RETORBIDO (Codice:H246)

Provincia di PAVIA Catasto Fabbricati

Foglio: **15** Particella: **1700** Sub.: **2**

Foglio: **15** Particella: **1699** Sub. **4**

Categoria A7, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 488,05

RETORBIDO - VIA ENRICO FERMI n. SNC Piano T-1

entrambi gli immobili risultano censiti al NECU in capo all'odierno esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX nato a PAVIA (PV) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà.

È poi riportato nell'atto di pignoramento un terzo bene, ente comune non censibile identificato come segue:

##### **IMMOBILE n.3 (Ente Comune non Censibile)**

Comune di RETORBIDO (Codice:H246)  
Provincia di PAVIA Catasto Fabbricati  
Foglio: **15** Particella: **1700** Sub.: **1**  
Bene Comune non Censibile  
RETORBIDO - VIA ENRICO FERMI n. SNC Piano T

### **3.2 Accessi**

L'accesso al compendio immobiliare avviene dalla traversa di Via Fermi.

### **3.3 Confini**

Da quanto indicato nell'atto di provenienza nonché a seguito del sopralluogo eseguito, le coerenze dell'immobile sono : a nord mappale 1108; ad est mappale 1701, a sud mappale 1696, ad ovest mappale 1699.

### **3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

L'immobile oggetto di stima è una porzione di villa tri-familiare suddivisa cielo-terra non esistono pertanto accessori e millesimi di parti comuni ad esclusione di quelli previsti dall'art.1117.

## **4 DESCRIZIONE ANALITICA**

Il Compendio immobiliare oggetto di stima è una porzione di villa tri-familiare composta da autorimessa, cantina e ripostigli al piano interrato; soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, portici e terrazzo al piano terra; due camere, studio, bagno disimpegno e due balconi al piano primo, con annessa area pertinenziale adibita a giardino.

Il Compendio oggetto di stima si trova nel comune di Retorbido in Via Enrico Fermi.

Retorbido è un comune italiano di 1 553 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia e si trova nell'Oltrepò Pavese, presso lo sbocco in pianura della valle Staffora.

Il comune è sito parte nella pianura Padana e in parte sulle prime propaggini collinari.

### **4.1 Tipologia del bene**

I beni sono:

**IMMOBILE n.1 (Abitazione)**: Abitazione in villino

**IMMOBILE n.2 (Autorimessa)**:Autorimessa

**IMMOBILE n.3 (Ente Comune non Censibile)**: Area Esterna

### **4.2 Altezza interna utile**

Le altezze rilevate nel corso del sopralluogo sono:

**IMMOBILE n.1(Abitazione)**: 2.72 [m]

**IMMOBILE n.2 (Autorimessa, Cantina)**: 2.40 [m]

### **4.3 Composizione interna**

L'accesso al compendio oggetto di stima avviene da Via Enrico Fermi.

Attraverso la porta di ingresso dell'appartamento si accede ad un ampio locale living sul quale si affaccia la scala che conduce al piano superiore, la cucina, un disimpegno, un primo bagno.

Dal locale living si accede anche alla scala interna che conduce al piano inferiore costituita dall'autorimessa e dalla cantina.

Attraverso la cucina e anche attraverso il portico adiacente si raggiunge una piacevole area esterna adibita a giardino.

Al piano superiore è presente un bagno, due camere da letto ed un locale studio. Le due camere e lo studio sono dotate di balcone (uno per la camera n.1 ed uno in comune tra studio e camera n.2).

L'accesso carraio all'autorimessa avviene da Via Enrico Fermi. L'autorimessa è costituita da un ampio locale di forma regolare, un locale lavanderia ed un ripostiglio. È quindi presente un ampio locale cantina.

### **4.4 Caratteristiche strutturali**

L'edificio è stato edificato a partire dall'anno 2005 ed è realizzato in edilizia tradizionale cemento armato e tamponature in laterizi.

### **4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne**

Le facciate e le pareti esterne si presentano tinteggiate ed in normale stato. La muratura interna dell'appartamento si presenta intonacata e tinteggiata in ottimo stato. Anche l'autorimessa è intonacata e tinteggiata in ottimo stato.

La porta di accesso all'appartamento è del tipo blindato a singola anta. Le finestre sono dotate di vetrocamera con struttura in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato in ottimo stato. La pavimentazione è in piastrelle di Gres in ottimo stato.

Complessivamente l'appartamento si presenta in ottimo stato.

### **4.6 Impianti**

Elettrico : sottotraccia, di recente costruzione. Presso l'ufficio tecnico del Comune ho reperito un fascicolo tecnico contenente le dichiarazioni di conformità rilasciate dalla [REDACTED] che ha realizzato gli impianti nel compendio immobiliare costruito [REDACTED] di cui l'immobile oggetto di stima fa parte.

Idrico : sottotraccia, di recente installazione. Presso l'ufficio tecnico del Comune ho reperito un fascicolo tecnico contenente le dichiarazioni di conformità rilasciate dalla [REDACTED] che ha realizzato gli impianti nel compendio immobiliare costruito dalla [REDACTED] di cui l'immobile oggetto di stima fa parte.

Riscaldamento: autonomo con radiatori in ogni stanza. Presso l'ufficio tecnico del Comune ho reperito un fascicolo tecnico contenente le dichiarazioni di conformità rilasciate dalla ditta [REDACTED] che ha realizzato gli impianti nel compendio immobiliare costruito [REDACTED] di cui l'immobile oggetto di stima fa parte.

## 5 CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

**a)** vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

**b)** Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

**c)** Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

**a)** Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

**b)** Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Visto quanto sopra ottengo:

|   | coeff | Sup. [m <sup>2</sup> ] | Sup. Omog. [m <sup>2</sup> ] |
|---|-------|------------------------|------------------------------|
| Abitazione P1 (esclusa scala)             | 1     | 49,6                   | 49,6                         |
| Abitazione P2 (compresa scala)            | 1     | 51,7                   | 51,7                         |
| Piano Terra - Portico 1 + 2 + terrazzo    |       | 91,2                   |                              |
| Primi 25 m <sup>2</sup> (coeff.0,3)       | 0,3   | 25                     | 7,5                          |
| Eccedenza > 25 m <sup>2</sup> (coeff.0,3) | 0,1   | 66,2                   | 6,62                         |
| Balcone Piano Primo                       | 0,3   | 17,7                   | 5,31                         |
| <b>Totale Immobile n.1</b>                |       |                        | <b>120,73</b>                |

|                            | coeff | Sup. [m <sup>2</sup> ] | Sup. Omog. [m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------|-------|------------------------|------------------------------|
| Autorimessa PIANO -1       | 1     | 66                     | 66                           |
| Cantina PIANO -1           | 0,5   | 27,6                   | 13,8                         |
| <b>Totale Immobile n.2</b> |       |                        | <b>79,8</b>                  |

## **6 STATO DI POSSESSO**

L'accesso all'immobile è stato effettuato il giorno 13.05.2022. Al momento del Sopralluogo l'appartamento e l'autorimessa erano occupati dal padre e dalla madre dell'esecutato.

In data 10.03.2022 e successivamente con sollecito del 09.05.2022 richiedevo a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate la presenza di eventuali contratti di locazione attivi riconducibili all'esecutato ed agli immobili oggetto di stima.

Sebbene sollecitata, non ricevevo alcuna risposta in merito da parte dell'Agenzia delle Entrate.

## **7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non risultano.

### **7.2 Atti di asservimento urbanistico**

#### **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

TRASCRIZIONE del 30/05/2008

Registro Particolare 3390 Registro Generale 4769

Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO

Repertorio 58985/21539 del 23/05/2008

Nella sezione D è indicato "SI DA' ATTO PER CONOSCENZA ED APPROVAZIONE DELLA PARTE ACQUIRENTE CHE LA PROPRIETA' AL MAPPALE 1699 SUB. 3 HA SERVITU' DI LUCE NEL LOCALE CANTINA A CARICO DELLA PROPRIETA' IN CONTRATTO"

### **7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale**

Non risultano.

### **7.4 Altre limitazioni d'uso**

Non risultano.

### **7.5 Iscrizioni**

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 10.06.2020 risulta:

#### **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO**

ISCRIZIONE del 01.06.2006

Registro Particolare 4964 Registro Generale 828

Pubblico Ufficiale DE BLASI MAURIZIO

Repertorio 54561/17821 del 29/05/2006

A favore di Banca Intesa Spa cf 00799960158

Contro Italia Srl cf 03705680969

Per la somma complessiva di € 2.250.000,00 (capitale € 1.500.000,00)

L'ipoteca è stata quindi frazionata per lo specifico immobile con il reg.part.581 di seguito specificato.

#### **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 828 del 2006

ANNOTAZIONE del 18/06/2008

Registro Particolare 581 Registro Generale 5189

Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO

Repertorio 58978/21533 del 23/05/2008

Per lo specifico immobile oggetto di stima è stata attribuita una quota di mutuo in conto capitale di € 150.000,00 e in conto quota ipotecaria di € 225.000,00.

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 26/11/2014

Registro Particolare 709 Registro Generale 6435

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1692/2014 del 17/01/2014

A favore di INTESA SAN PAOLO cf 00799960158

Contro odierno esecutato

Per la somma di € 69.500,00 (capitale € 53.770,36)

**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**

ISCRIZIONE del 12/04/2018

Registro Particolare 308 Registro Generale 2787

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Repertorio 2277/7918 del 10/04/2018

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE cf 13756881002

Contro odierno esecutato

Per la somma di € 156.634,88 (capitale € 78.317,44)

**7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

Dall'esame del Certificato Notarile in atti e dell'ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 10.06.2020 risulta:

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

TRASCRIZIONE del 19/10/2021

Registro Particolare 6224 Registro Generale 8087

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO

Repertorio 4364 del 18/09/2021

A favore di PENELOPE SPV SRL cf 04934510266

Contro odierno esecutato

Per la somma di € 221.127,58

**7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie**

Non si rilevano difformità.

**7.8 Oneri per difformità catastali**

È necessario procedere alla presentazione di DOCFA con la corretta raffigurazione del giardino retrostante l'immobile n.1 e la rampa di accesso all'immobile n.2 con un costo comprensivo di oneri di € 1.500,00 circa.

## **8 SPESE CONDOMINIALI**

Trattasi di abitazione in villetta tri-familiare. Non esiste entità condominiale.

### **8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile**

Non applicabile.

### **8.2 Spese straordinarie deliberate no scadute**

Non applicabile.

### **8.3 Spese condominiali scadute**

Non applicabile.

## **9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

### **9.1 Attuali proprietari**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è di proprietà dell'odierno esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX nato a PAVIA (PV) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in forza di atto di acquisto a rogito Notaio DE BLASI MAURIZIO Repertorio 58985 – Raccolta 21.539 del 23.05.2008 Trascritto a Pavia il giorno 30.05.2008 – Registro Particolare 3389 – Registro Generale 4768. L'atto di provenienza viene allegato alla relazione.

### **9.2 Precedenti proprietari**

L'attuale proprietario esecutato ha acquistato il compendio oggetto di stima dalla [REDACTED] che lo ha edificato sul terreno che ha acquistato.

[REDACTED] è divenuta proprietaria in forza di atto di acquisto Notaio Maurizio DI BLASIO del 23.12.2005 Repertorio 53450/16976 trascritto il 30.12.2005 ai n.ri 12105/7672 dai [REDACTED]

Ai Sig.<sup>ri</sup> [REDACTED] il terreno era pervenuto in forza di successione in morte del [REDACTED] deceduto il 04.10.1994 con denuncia di successione presentata presso l'ufficio del registro di Voghera il 28.12.1995 al numero 14 volume 551, trascritta il 15.02.1996 ai n.ri 940/750.

L'accettazione tacita di eredità è a rogito Notaio DE BLASI del 23.12.2005 Repertorio 53450/16976.

## **10 PRATICHE EDILIZIE**

Ho effettuato l'accesso agli atti presso il comune di Retorbido in data 13.05.2021 ed ho estratto copia del permesso di costruire rilasciato in data 01 agosto 2005 numero 17/05 e successiva DIA in variante in data 17 luglio 2007 e 12 maggio 2008.

Stralcio delle pratiche vengono allegato al presente elaborato.

### **10.1 Regolarità urbanistica**

La raffigurazione degli spazi indicata nelle planimetrie in atti è coerente con lo stato dei luoghi accertati. Non ho reperito il certificato di abitabilità che potrà essere richiesto presso il comune coerentemente a quelli già rilasciati per le unità immobiliari vicine all'immobile oggetto di perizia edificate nell'ambito del medesimo intervento edilizio da parte della ██████████.

### **10.2 Regolarità catastale**

Dall'esame delle risultanze catastali relative all'immobile n.1 ABITAZIONE identificato come fg.15 particella 1700 sub.2 osservo che non è raffigurato il piccolo giardino retrostante l'abitazione.

Dall'esame delle risultanze catastali relative all'immobile n.2 AUTORIMESSA identificato come fg.15 particella 1700 sub.3 osservo che non è raffigurato il cortiletto/rampa carrabile antistante all'ingresso.

Allo stesso tempo osservo che non è presente agli atti presso il NECU l'elaborato planimetrico relativo al fg.15 particella 1700 sub.1 che è identificato quale ENTE COMUNE NON CENSIBILE e che pertanto non è precisamente identificato.

Considerato che dall'esame dei luoghi non ho rilevato alcun ENETE COMUNE NON CENSIBILE, che dalla lettura del titolo di provenienza (rep.58985 Notaio DI BLASIO) nonché dall'esame dell'estratto di mappa relativo alla particella 1700 risulta ben identificata l'area, con particolare riferimento al cortiletto antistante al BOX e retrostante l'ABITAZIONE, segnalo un'errata raffigurazione grafica degli spazi poiché non risulta essere indicata nella planimetria dell'immobile n.1 il cortiletto/rampa antistante mentre non risulta essere indicato il giardino retrostante nella planimetria dell'immobile n.2.

Oltre a quanto sopra rilevo che i dati di superficie indicati in visura non sono corretti con quelli accertati nel corso del sopralluogo che sono invece coerenti con quelli indicati nella planimetria in atti del comune.

## **11 DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Non applicabile.

## **12 STIMA DEI BENI**

### **12.1 Criteri di stima**

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti

assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

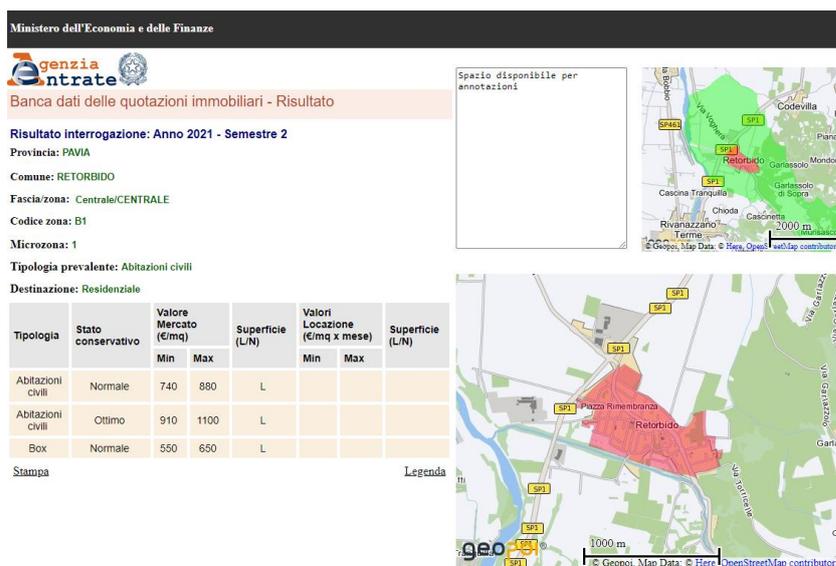
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

## 12.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

## 12.3 Stima del valore a base d'asta.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia: Centrale/CENTRALE - Codice zona: B1 Microzona: 1



**Quotazione OMI aggiornata al 13.06.2022 – Abitazioni Civili (unico riferimento)**

La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto solo valori relativi alla tipologia "Abitazioni Civili" stato di conservazione "normale" e "ottimo" con un intervallo di prezzo compreso tra 740 [€/m<sup>2</sup>] e 1.100 [€/m<sup>2</sup>].

Oltre ai valori della Dati dell'Agenzia del Territorio ho effettuato una disamina del mercato immobiliare della zona rilevando prezzi medi di offerta sul mercato libero compresi tra 800 [€/m<sup>2</sup>] e 1.000 [€/m<sup>2</sup>] per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile che si presenta in ottimo stato ma considerato altresì il periodo di sostanziale stallo nelle compravendite immobiliari si ritiene congruo applicare il valore medio indicato dalla

Banca Dati dell'Agenzia del Territorio ovvero una quotazione pari a **920,00[€/m<sup>2</sup>]** senza applicare ulteriori decrementi se non quello previsto dall'ufficio.

Per quanto riguarda invece **l'autorimessa**, con riferimento alla quotazione OMI, la stessa può essere valutata in **600,00 [€/m<sup>2</sup>]**

Per quanto sopra si ottiene :

Immobile n.1 (Abitazione) : mq 120,73 x 920,00 = € 111.071,60  
Immobile n.2 (Autorimessa): mq 79,80 x 600,00 = € 47.894,40

Totale Lotto = € 158.966,00

Complessivamente, procedendo alla somma di quanto sopra e applicando la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio, nonché le spese tecniche per le pratiche catastali si ottiene il computo seguente:

|  |               |
|--|---------------|
| [A] Abitazione + Autorimessa             | € 158.966,00  |
| Decurtazione -15 % indicata dall'ufficio | - € 23.844,90 |
| Decurtazione Spese Tecniche Catastali    | - € 1.500,00  |

**Totale € 133.621,10**

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare **all'UNICO LOTTO** DI VENDITA costituito da piena proprietà di **Abitazione** e **Autorimessa** un prezzo base di asta di **€ 133.000,00**.

## **12.4 Divisione in lotti**

Non applicabile

## **13 ELENCO ALLEGATI**

- 001\_\_Perizia in formato privacy
- 002\_\_Documentazione Catastale (estratto di mappa)
- 002a\_\_Documentazione Catastale (Visura Storica) - Immobile n.1
- 002b\_\_Documentazione Catastale (Visura Storica) - Immobile n.2
- 002c\_\_Documentazione Catastale (Visura Storica) - Bene Comune non Censibile
- 002d\_\_Planimetria - Immobile n.1
- 002e\_\_Planimetria - Immobile n.2
- 003\_\_Atto di provenienza
- 004\_\_Documentazione Fotografica
- 005\_\_Ispezioni ipotecarie Ulteriori
- 006\_\_Certificato notarile ex art. 567 cpc
- 007\_\_Atti da Comune di Verretto
- 008\_\_Richiesta AdE e Sollecito
- 009\_\_Nota di Trascrizione Pignoramento

## **14 DEPOSITO**

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 13.06.2022

Il Perito Estimatore  
Dott. Ing. Andrea CHIAISO  
(il documento è stato firmato digitalmente)

