

TRIBUNALE DI PAVIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI STIMA

Nella procedura N. 21 / 2025 R.G. Esecuzioni nei confronti di

XXXXXXX XXXXXXX

Perito Estimatore: Dott. Ing. Chiara Ciccarelli
Via Cesarea 3-12 16128 Genova
Tel 010 59.58.440
e-mail chiaraciccarelli@studiociccarelli.it

INDICE

1 Conclusioni Definitive	4
2 Premessa.....	6
2.1 Operazioni peritali:	6
2.2 Controlli preliminari:	6
3 Individuazione dei beni pignorati	7
3.1 Dati catastali.....	7
3.2 Accessi.	9
3.3 Confini.....	9
3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.	9
4 Descrizione sommaria.....	10
4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1	12
4.1.1 Tipologia del bene:.....	12
4.1.2 Altezza interna utile:	12
4.1.3 Composizione interna:.....	12
4.1.4 Caratteristiche strutturali	12
4.1.5 Componenti edilizie e costruttive	12
4.1.6 Impianti	13
4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°2	13
5 Consistenza	14
6 Stato di possesso.....	16
7 Vincoli ed oneri giuridici	16
7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni.....	16
7.2 Atti di asservimento urbanistico.....	17
7.3 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:	17
7.4 Altre limitazioni d'uso.....	17
7.5 Iscrizioni	17
7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	17

7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie.....	18
7.8	Oneri per difformità catastali	18
8	Spese condominiali.....	18
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	18
8.2	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	18
8.3	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ..	18
8.4	Eventuali cause in corso	18
9	Precedenti proprietari nel ventennio.....	19
9.1	Attuali proprietari.....	19
9.2	Precedenti proprietari.....	19
10	Pratiche edilizie	20
10.1	Regolarità urbanistico-edilizia.....	21
10.2	Regolarità catastale.....	24
11	Dotazioni condominiali	25
12	Processo di Valutazione	25
12.1	Criteri e metodologie estimative	25
12.2	Quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare	28
12.1	Analisi del mercato immobiliare e identificazione del metodo di stima	29
12.2	Fasi del MCA	30
13	CONCLUSIONI E STIMA DEI BENI	38
13.1	Divisione in lotti	39
14	ELENCO ALLEGATI	39
15	DEPOSITO	39

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: 1/1
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato: stato civile libero
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (alla data del 03.06.2025):
 - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Inguntivo iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 4 settembre 2020 ai numeri 95611/17442, a favore del Condominio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), a carico del signor XXXXXXXX XXXXXXXX; gravante sui beni oggetto di stima per il diritto di 1/1 di proprietà;
 - Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 3 febbraio 2025 ai numeri 12474/8552, a favore del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per euro 11.981,41 (undicimilanovecentoottantuno virgola quarantuno) oltre spese di esecuzione e gli interessi maturati successivamente alle notifiche dei precetti, a carico del signor XXXXXXXX XXXXXXXX; gravante sui beni oggetto di stima per il diritto di 1/1 di proprietà;
- Stato di possesso del bene: i beni oggetto di stima sono in uso al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, attuale esecutato.
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

LOTTO UNICO composto da: appartamento al piano terra con annessa cantina al piano interrato e posto auto all'aperto

totale lotto: € 43.182,92 arrotondato ad € 43.000,00

L'importo è già comprensivo dell'abbattimento del 15% indicato dall'ufficio.

- Criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita, anche mediante richiamo al corpo peritale): nulla da segnalare
- Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 13.05.2025. In tale occasione è stato possibile accedere tutte le parti degli immobili pignorati.

2 PREMESSA.

2.1 Operazioni peritali:

In data 13.2.2025 la sottoscritta [REDACTED] veniva nominata C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto ed in data 14.2.2025 depositava il Giuramento di rito.

Il sopralluogo veniva effettuato in data 13.05.2025. Nel corso delle operazioni peritali la sottoscritta ha provveduto ad acquisire le visure e le planimetrie catastali, ad effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Landriano, a reperire l'Atto di provenienza, a richiedere all'Agenzia delle Entrate la sussistenza di contratti di affitto registrati, ad acquisire i dati di natura condominiale dall'Amministratore e ad aggiornare le ispezioni ipotecarie.

2.2 Controlli preliminari:

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Notarile aggiornato a tutto il 5.2.2025 redatto dal Dott. Riccardo De Napoli, Notaio in Milano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che non risultano creditori iscritti.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari oltre 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 si è accertata la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile.

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza del *Condominio* [REDACTED] [REDACTED] per un credito di **€ 11.981,41** oltre interessi e spese.
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario XXXXXXXX XXXXXXXX in data 10.12.2024.
- E' stato infine accertato che sul bene oggetto di stima non sussistono pignoramenti ulteriori.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di **Landriano (PV)** in **Via Papa Giovanni Paolo II n° 5 sc. B** e risulta attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

BENE N°1: Abitazione di tipo civile al piano terra con annessa cantina al piano interrato - (All. 2-3-4-5)

Catasto fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 3, **mapp. 665, sub. 5**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale 37 mq, rendita € 175,60 con indirizzo in Via Papa Giovanni Paolo II s.n.c. piano T-S1.

in capo a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXX il 06.11.1957
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1

Si precisa che sulla visura catastale è indicato "senza numero civico" mentre il civico è il n° 5.

Dati catastali derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 27/10/2014 Pratica n. PV0159568 in atti dal 27/10/2014
- Variazione toponomastica del 15/12/2009 Pratica n. PV0311001 in atti dal 15/12/2009

- Variazione nel classamento del 10/09/2009 Pratica n. PV0235910 in atti dal 10/09/2009 – classamento e rendita validati
- Costituzione del 19/12/2008 Pratica n. PV0343795 in atti dal 19/12/2008 – classamento e rendita proposti.

BENE N°2: Posto auto all'aperto - (All. 2-3-6-7)

Catasto fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 3, **mapp. 625, sub. 7**, Cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 28,97 con indirizzo in Via Papa Giovanni Paolo II s.n.c. piano S1.

in capo a:

- Xxxxxxx xxxxxxxx nato a XXXXXXXXXXXXXX il 06.11.1957
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1

Si precisa che sulla visura catastale è indicato "senza numero civico" mentre il civico è il n° 5.

Dati catastali derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 27/10/2014 Pratica n. PV0159601 in atti dal 27/10/2014
- Variazione toponomastica del 15/12/2009 Pratica n. PV0311034 in atti dal 15/12/2009
- Variazione nel classamento del 10/09/2009 Pratica n. PV0235910 in atti dal 10/09/2009 – classamento e rendita validati
- Costituzione del 19/12/2008 Pratica n. PV0343795 in atti dal 19/12/2008 – classamento e rendita proposti.

Ai fini catastali di precisa che in forza di Tipo Mappale presentato all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 30 ottobre 2008 prot. n. 290201/2800, le originarie particelle 624 e 625 sono state sopprese generando **i nuovi identificativi particelle 625** di Ha 0.19.70 (sulla quale è stato realizzato il posto auto

all'aperto) e **particella 665** di Ha 0.03.86 (sulla quale è stato realizzato il fabbricato di cui è parte l'abitazione e la cantina).

Le particelle 624 e 625 derivano a loro volta dall'originaria particella 430 in forza di frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 3 gennaio 2001 n. 6419.1/2001 pratica n. 619.

Infine la particella 430 deriva dall'originaria particella 264 in forza di frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 29 settembre 1994 n. 1295.1/1994.

3.2 Accessi.

L'accesso all'area esterna del civico 5 di Via Papa Giovanni Paolo II avviene da cancello pedonale e cancello carrabile posti entrambi sulla pubblica via.

Dal cortile comune si accede alla palazzina B tramite portoncino vetrato.

L'accesso all'appartamento avviene da vano scala comune a mezzo di portoncino caposcala.

L'accesso alla cantina si trova al piano interrato.

3.3 Confini.

I confini dell'appartamento risultano da nord e in senso orario i seguenti: appartamento sub.4, cortile comune, appartamento sub. 6, vano scala comune.

I confini della cantina risultano da nord e in senso orario i seguenti:

vano scala comune, corridoio comune, cantina del sub. 4, cortile comune.

I confini del posto auto all'aperto risultano da nord e in senso orario i seguenti: corsello comune, posto auto sub. 8, cortile comune, posto auto sub. 6.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Come indicato nei rendiconti dell'Amministratore riportati in Allegato 13:

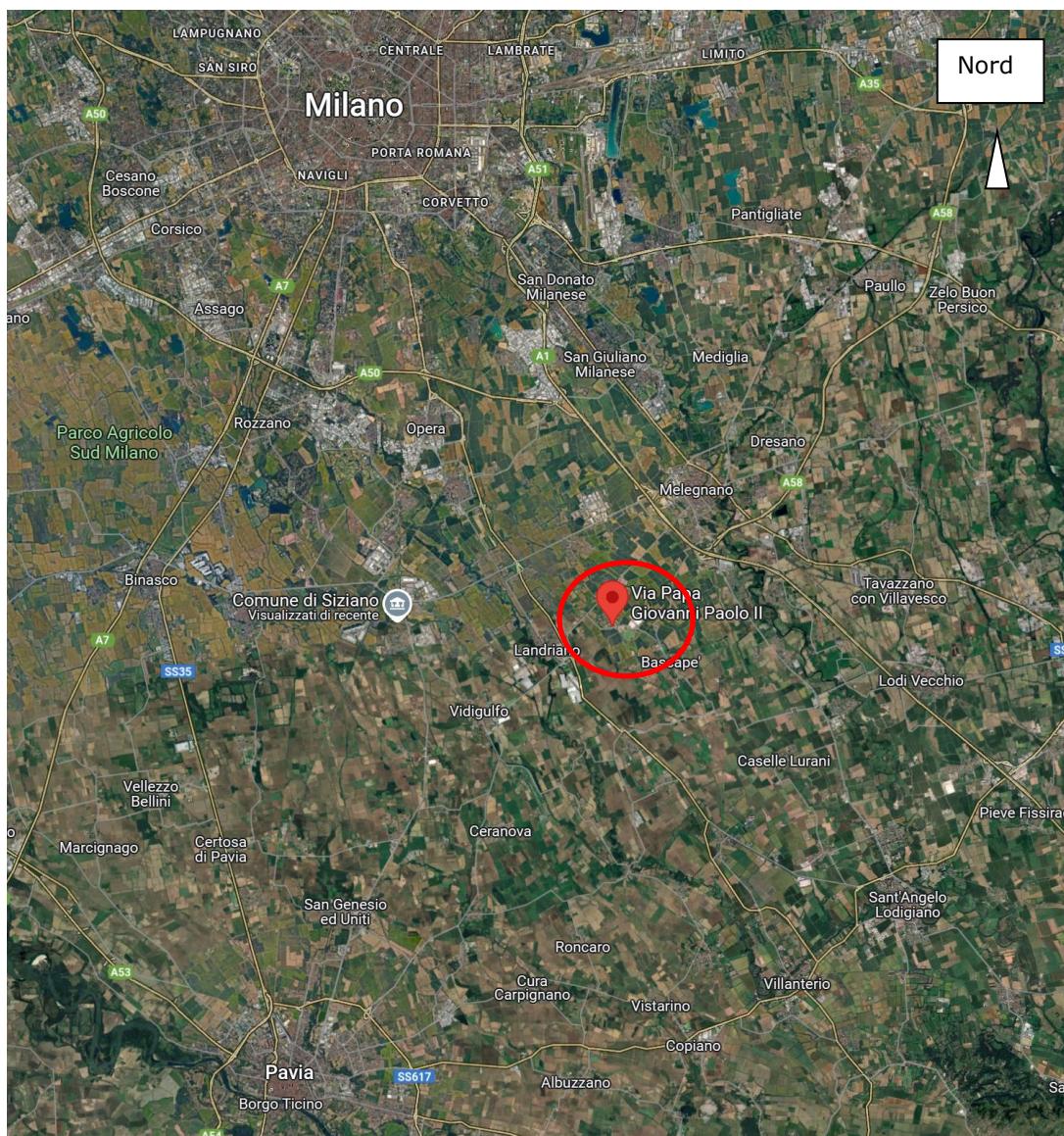
- I millesimi di proprietà del bene oggetto di stima sono 65,5890.

4 DESCRIZIONE SOMMARIA.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di *Landriano (PV)* frazione *Pairana*, in *Via Papa Giovanni Paolo II* civ. 5 nel complesso immobiliare denominato [REDACTED]

L'immobile di cui fa parte l'appartamento è una palazzina a tre piani fuori terra, oltre livello sottotetto e livello seminterrato, con pianta rettangolare.

L'immobile è dotato di ascensore.



Localizzazione Comune di Landriano (PV) frazione Pairana



Localizzazione dei beni oggetto di stima

Caratteristiche della Zona	L'immobile si trova nella frazione <i>Pairana</i> del Comune di Landriano (PV), situata a circa 3 km dal centro di Landriano, a 20 km da Pavia e a 20 km da Milano.
Caratteristiche delle Zone limitrofe	Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite a zona residenziale e ad attività agricole e produttive.
Collegamenti pubblici	AUTOSTRADA: A circa 14 km è presente l'ingresso A1 Barriera Milano Sud. FERROVIA: La stazione ferroviaria più vicina a Landriano è la stazione di Pieve Emanuele, situata a circa 15 km di distanza. Da lì è possibile raggiungere Landriano utilizzando i mezzi pubblici.

4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°1

4.1.1 Tipologia del bene:

appartamento al piano terra con annessa cantina al piano interrato

4.1.2 Altezza interna utile:

appartamento h 2,70 m

cantina h 2,30 m

4.1.3 Composizione interna:

monolocale con bagno e balcone

4.1.4 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali

Tipologia : struttura portante in cemento armato

Condizioni : normali

Solai

Tipologia : latero cementizi

Condizioni : normali

Copertura

Tipologia : a falde con manto di copertura in tegole

Condizioni : non accertabili

4.1.5 Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne

Tipologia : tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata;

Condizioni : sufficienti;

Porte di accesso

Tipologia : portoncino caposcala in legno

Condizioni : sufficienti

Infissi interni

Tipologia : in legno tamburato

Condizioni : sufficienti

Infissi esterni

Tipologia : in legno con vetrocamera;

Condizioni : sufficienti

Pavimenti

Tipologia : in piastrelle; il bagno presenta rivestimento in piastrelle

Condizioni : sufficienti

Pareti e soffitti

Tipologia : intonacate e tinteggiate

Condizioni : scadenti.

4.1.6 Impianti

Elettrico : sottotraccia; non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte;

Idrico : presente; non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte;

Riscaldamento : di tipo centralizzato con elementi radianti; anche la produzione di acqua calda sanitaria avviene da impianto condominiale centralizzato;

Globalmente il bene si presenta in sufficiente stato di conservazione.

La cantina al piano interrato annessa all'appartamento è dotata di porta di ingresso in metallo; presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti non intonacate. E' dotata di impianto elettrico di illuminazione.

4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N°2

Il bene n°2 è un posto auto esterno annesso all'appartamento. L'accesso allo stesso avviene da cancello carrabile sulla pubblica via e da area esterna di manovra comune.

La documentazione fotografica di entrambi i beni è riportata in *Allegato 16*.

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.

Segue computo della consistenza.

Rif.	Destinazione	Sup. reale [mq]	coeff.	Sup. commerciale [mq]
1	appartamento	36,5	1,00	36,5
2	balcone	1,7	0,3	0,51
4	cantina	3	0,25	0,75
		Totale		37,76
			arrotondato a [mq]:	38

6 **STATO DI POSSESSO.**

Al momento del Sopralluogo effettuato, l'appartamento e la cantina risultavano in uso all'esecutato Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX.

A seguito di richiesta inviata via PEC alla Direzione Provinciale di Pavia dell'Agenzia delle Entrate veniva comunicata l'assenza di contratti di affitto riferiti all'immobile in oggetto (Allegato 9).

7 **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

7.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Risultano dal Certificato Notarile in Atti e dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 3.6.2025 (Allegato 15) le seguenti trascrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 4 settembre 2020 ai numeri 95611/17442, a favore del Condominio [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Landriano (PV), via Giacomo Paolo II n. 5, codice fiscale

[REDACTED] per euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), a carico del signor XXXXXXXX XXXXXXXX; gravante sui beni oggetto di stima per il diritto di 1/1 di proprietà;

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Si precisa che il posto auto è asservito all'appartamento in quanto nell'atto di provenienza è indicato che il posto auto è stato destinato ai sensi dell'art. 817 cod. civile al servizio durevole dell'unità immobiliare ad uso abitativo.

7.3 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:

Non risultano.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano.

7.5 Iscrizioni

Non risultano.

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 3 febbraio 2025 ai numeri 12474/8552, a favore del Condominio [REDACTED]

[REDACTED] per euro 11.981,41 (undicimilanovecentoottantuno virgola quarantuno) oltre spese di esecuzione e gli interessi maturati successivamente alle notifiche dei precetti, a carico del signor XXXXXXXX XXXXXXXX; gravante sui beni oggetto di stima per il diritto di 1/1 di proprietà;

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Gli oneri per la sanatoria edilizia indicata al paragrafo 10.1 ammontano a circa € 3.000 forfettari.

7.8 Oneri per difformità catastali

Nulla da segnalare.

8 SPESE CONDOMINIALI

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Come desumibile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore dello stabile denominato "██████████" (*Allegato 13*), l'importo annuo delle spese ordinarie ammonta a circa € 450,00 oltre alle spese per il riscaldamento.

Il Regolamento Condominiale è riportato in Allegato 14.

8.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

L'amministratore ha riferito che non ci sono spese straordinarie deliberate ma è molto probabile che entro la fine del 2025 vengano deliberate delle lavorazioni edili e/o relative ai citofoni.

8.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Sulla base di quanto riferito dell'Amministratore il debito dell'esercizio precedente ammonta a - € 12.327,38. Il totale rate da versare per l'anno in corso risulta pari a € 15.316,74 (*Allegato 13*).

8.4 Eventuali cause in corso

L'amministratore ha riferito che sono in corso iniziative legali finalizzate al recupero dei crediti condominiali insoluti, una vertenza con la precedente amministrazione per contestazioni relative alla documentazione contabile e una

iniziativa nei confronti di un altro condominio moroso con richiesta di messa all'asta dell'immobile.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

Il bene oggetto di stima risulta attualmente di proprietà di:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX il 06.11.1957
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1

9.2 Precedenti proprietari

Dal Certificato notarile agli atti redatto dal Notaio Riccardo De Napoli e datato 5.2.2025, risulta quanto segue.

Al ventennio, con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal dottor Antonio Tonali, notaio in Belgioioso, in data 10 luglio 2000 repertorio n. 22027, debitamente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2°, il **Comune di Landriano** è divenuto pieno proprietario, tra l'altro, del terreno censito al Catasto Terreni al foglio 8 particella 264 (successivamente 430, poi frazionata nelle particelle 624 e 625 ed ora particelle 665 e 625);

Il Comune di Landriano in virtù di:

- atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni in data 14 luglio 2005 repertorio n. 26380/12990, debitamente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2° in data 4 agosto 2005 nn. 124810/64895, ha venduto alla società "**IL COMPRENSORIO SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE**" con sede Pavia, codice fiscale 00647840180, la piena proprietà della **particella 624** (già particella 264 ed ora particelle 665 e 625);
- atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni in data 14 luglio 2005 repertorio n. 26374/12986, debitamente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei Re- gisti Immobiliari di Milano 2° in data 4 agosto 2005 nn.

124806/64893, ha venduto alla società [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà della **particella 625** (già particella 264 ed ora particelle 665 e 625);

In virtù di compravendita a rogito dottor [REDACTED] notaio in Milano, in data 27 dicembre 2007 repertorio n. 52195/26533, debitamente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2° in data 28 dicembre 2007 nn. 197527/104792, la società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] la prima la piena proprietà della **particella 624** e la seconda la piena proprietà della **particella 625**.

In virtù di atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal dottor Orazio De Giovanni, notaio in Lodi, in data 15 aprile 2009 repertorio n. 240201/14894, debitamente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2° in data 14 maggio 2009 nn. 57500/35014, **gli immobili oggetto di stima, edificati sulle particelle 665 e 625 dalla società** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] L'atto di provenienza è riportato in Allegato 8.

Si precisa che nell'atto di provenienza è indicato che il posto auto è stato destinato ai sensi dell'art. 817 cod. civile al servizio durevole dell'unità immobiliare ad uso abitativo.

10 PRATICHE EDILIZIE

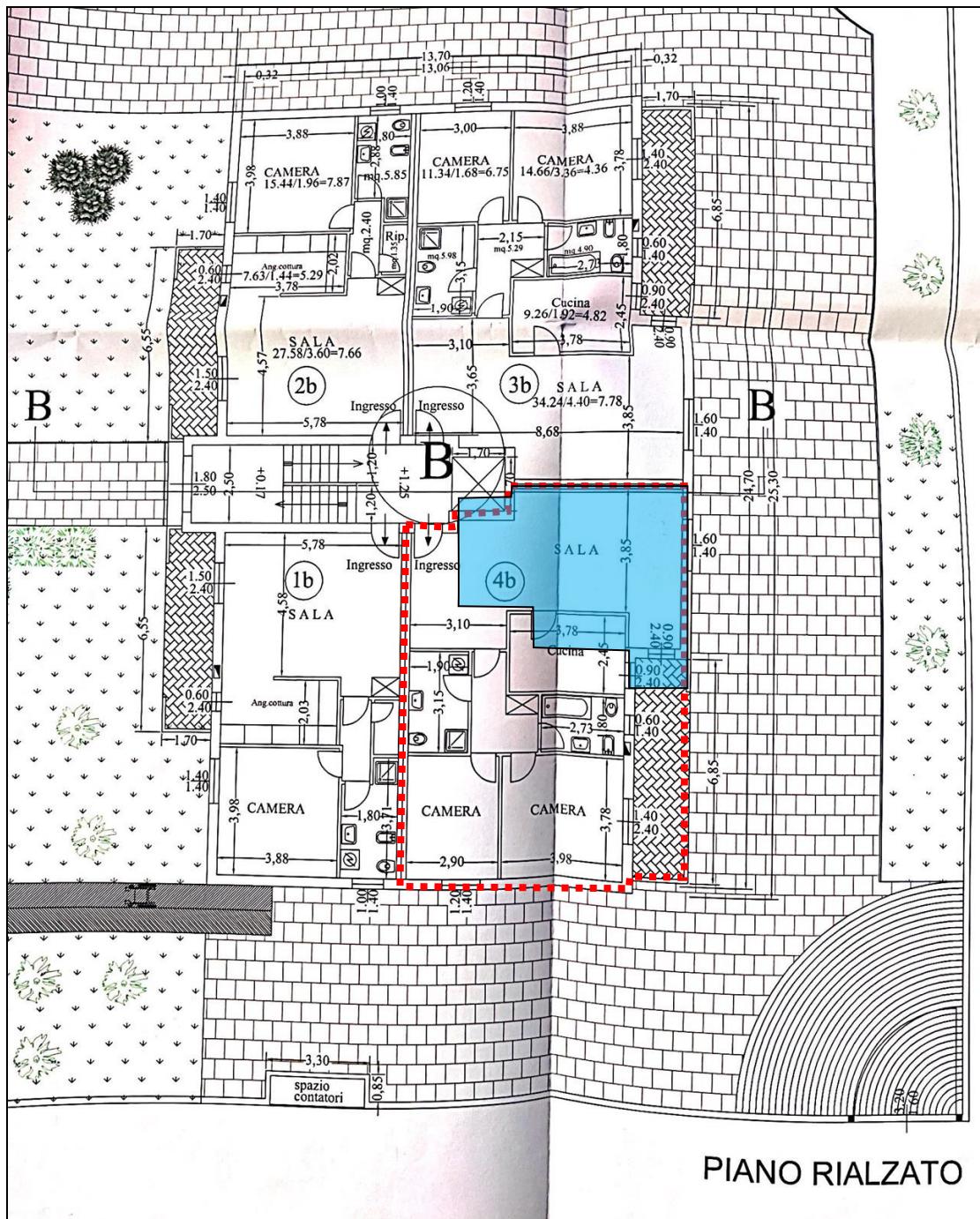
A seguito di richiesta di accesso agli Atti effettuata presso il Comune di Landriano, la sottoscritta ha potuto prendere visione delle seguenti pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima:

- Permesso di costruire n° 478/07 del Fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di stima, protocollo n.10769 rilasciato dal Comune di Landriano in data 30 agosto 2007 (Allegato 10)
- Successiva rettificata PDC 478/07 del nominativo di proprietà e del numero mappale con protocollo n.3985 del 1° aprile 2009 (Allegato 11);
- D.I.A. in variante del suddetto permesso di costruire protocollo n.2666 in data 3 marzo 2009 non riguardante gli immobili oggetto di stima.

E' stata inoltre reperita la domanda rilascio del Certificato di Agibilità protocollo n. 2716 del 4 marzo 2009 (Allegato 12). Posto che non risultano agli atti richieste di integrazioni e che all'epoca vigeva il silenzio-assenso, l'agibilità si intende rilasciata.

10.1 Regolarità urbanistico-edilizia.

Dalla disamina delle tavole di progetto relative allo stato autorizzato e riportate in Allegato 10 si rileva che l'appartamento oggetto di stima risulta ricavato dal frazionamento dell'unità immobiliare 4 b del piano rialzato, di cui alla Tavola n° 6 del PDC 478/07 di seguito riportata in estratto.



Estratto PDC 478/07 – Allegato 10

Nell'immagine è stato indicato in rosso il perimetro della u.i. identificata come 4b nel Permesso di Costruire 478/07 e in azzurro la porzione di u.i. che è l'attuale appartamento di cui al bene n°1.

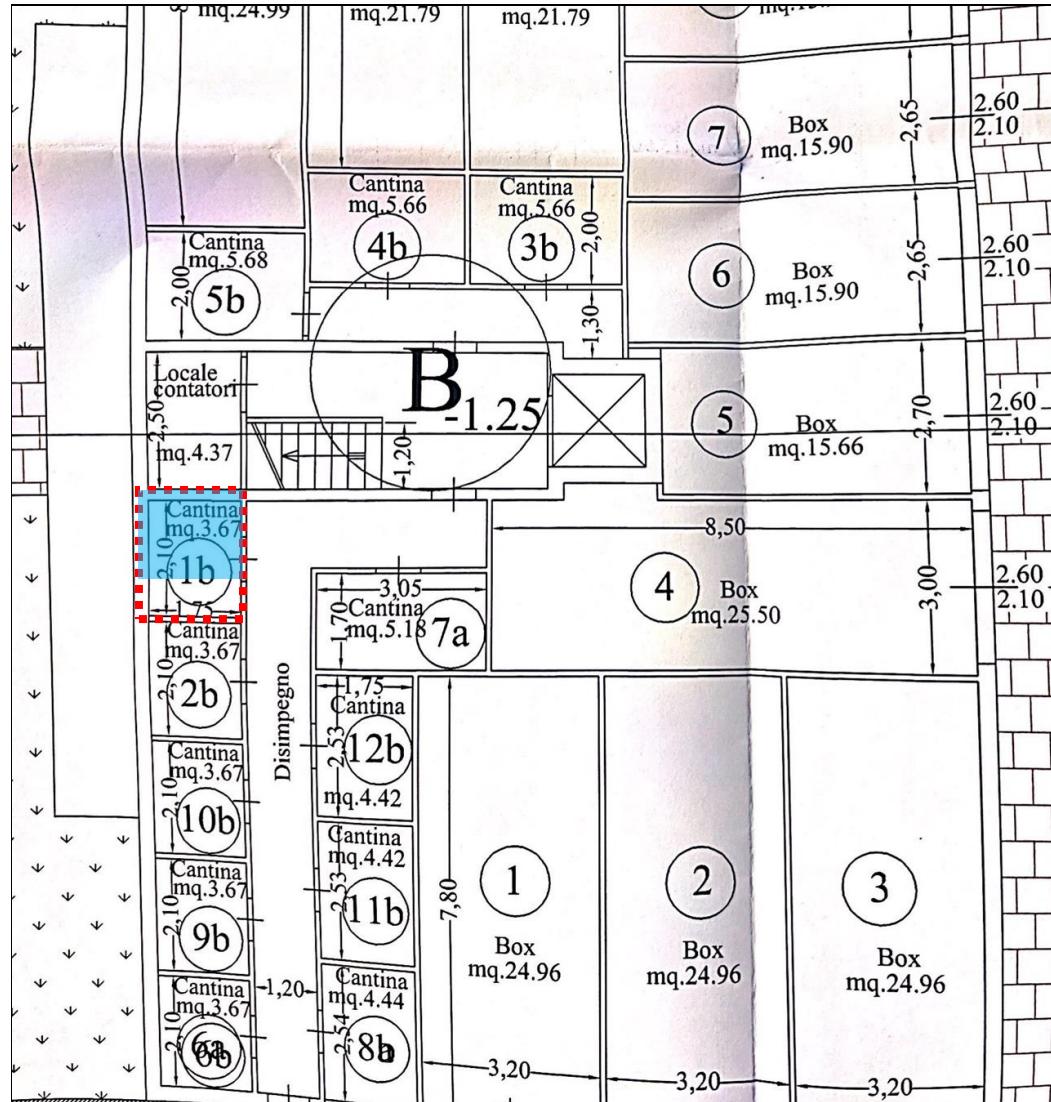
Gli appartamenti del piano rialzato sono ad oggi 5 mentre sul PDC 478/07 ne erano indicati 4 e anche nella relativa domanda di Agibilità che si riferisce al PDC 478/07 e alla DIA 2666/09:

TABELLA A Descrizione degli spazi dei quali è richiesta l'agibilità									
destinazioni		Interrati	semienterrati	terreno rialzato	primo	secondo	terzo	mansarda sottotetto	Totale
R	superfici utili abitabili	mq		577.88	577.88	577.88			1733.6
E	superfici non residenz.	mq	589,70	80.36	80.36	80.36			830.78
S	vani abitabili	n.		24	24	24			72
I	servizi igienici	n.		11	11	11			33
D	accessori interni	n.		/	/	/			/
E	accessori esterni (cant)	n.	32						32
N	ALLOGGI	n.		4	4	4			12
Z	UTENTI ammissibili	n.							
A	autorimesse private	n.	24						24
<hr/>									
A	Superfici nette (utili)	mq							
A	Superfici accessorie	mq							
L	Negozi	n.							
T	Uffici	n.							
R	Unità produttive	n.							
E	Autorimesse pubbliche	n.							
	(altro)	n.							

Estratto Domanda di Agibilità – Allegato 12

A seguito dell'Accesso agli Atti condotto presso il Comune di Landriano non è stata tuttavia reperita alcuna pratica di frazionamento della u.i. 4 b successiva al rilascio dell'Agibilità; pertanto, la situazione edilizia dell'appartamento oggetto di stima, che risulta difforme dallo stato legittimato, dovrà essere regolarizzata con presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria o altra pratica equivalente da concordare con l'ufficio tecnico comunale.

La Sanatoria dovrà anche riguardare la cantina che risulta più piccola di quella autorizzata a progetto; la larghezza attuale è infatti di 1,46 metri rispetto ai 2,10 metri autorizzati.



Estratto PDC 478/07 – Allegato 10

Nell'immagine sopra riportata è indicato in rosso il perimetro della cantina autorizzata nel Permesso di Costruire 478/07 e in azzurro la porzione attuale di cantine di dimensioni inferiori.

10.2 Regolarità catastale.

In merito alla **regolarità catastale** si fa presente che la planimetria catastale dell'appartamento, della cantina e del posto auto scoperto è conforme allo stato dei luoghi visionato dalla sottoscritta in data 13.05.2025.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene oggetto di stima fa parte del "Condominio Le Residenze dei Gelsomini" il cui Regolamento Condominiale è riportato in Allegato 14.

Esso è costituito da palazzina A, palazzina B, autorimesse, posti auto e parti comuni.

12 PROCESSO DI VALUTAZIONE

12.1 Criteri e metodologie estimative

Quando si procede alla valutazione di un immobile, è essenziale identificare il criterio di stima più appropriato in base alle finalità della perizia. Il valore di un bene può essere visto sotto vari aspetti economici, come il valore di mercato, il costo di sostituzione o il reddito generato. La scelta del metodo dipende dall'obiettivo della valutazione e dalle caratteristiche del mercato.

Gli approcci per stimare il valore di un immobile sono tre:

1. Approccio di mercato (Market Approach)

- Questo metodo si basa sul confronto diretto tra l'immobile oggetto della stima e altri beni simili per caratteristiche e ubicazione che sono stati venduti di recente. Si utilizzano dati di mercato reali per stimare il valore del bene.

- Affinché questo approccio sia efficace, devono essere soddisfatte alcune condizioni: l'esistenza di transazioni recenti per beni comparabili, la disponibilità dei prezzi di vendita e un mercato dinamico e attivo. In altre parole, l'immobile deve appartenere a un segmento di mercato ben definito e con un sufficiente numero di compravendite recenti.

- Questa metodologia è applicata utilizzando varie tecniche di comparazione, come metodi monoparametrici (che considerano un solo parametro di confronto) o pluriparametrici (che considerano più fattori).

2. Approccio tecnico (Cost Approach)

- Il metodo del costo è impiegato quando si desidera determinare il valore di un bene basandosi sui costi necessari per costruirlo o sostituirlo. Questo include il costo dei materiali, della manodopera e delle spese accessorie, meno il deprezzamento accumulato dovuto all'usura o all'obsolescenza.

- È utile nei casi in cui l'immobile è unico o quando non esistono beni comparabili sul mercato, ad esempio per edifici specializzati o strutture industriali.

3. Approccio finanziario (Income Approach)

- Si utilizza quando l'immobile genera un reddito, come nel caso di proprietà commerciali o residenziali in affitto. Il valore viene stimato calcolando la capitalizzazione dei redditi futuri o attualizzando i flussi di cassa previsti (Discounted Cash Flow, DCF).

- Questo approccio è utile soprattutto per immobili a scopo di investimento, dove il valore dipende dalla capacità di generare reddito nel tempo.

Le metodologie utilizzate per la stima possono essere classificate in due tipi:

1. Metodologie dirette

- Si basano sulla comparazione diretta dei prezzi di vendita di beni simili, applicabili quando esistono sufficienti dati di mercato comparabili.

- Richiedono un mercato attivo e dinamico con un numero adeguato di transazioni recenti di beni simili. La comparazione diretta consente di determinare il valore utilizzando i prezzi di riferimento e applicando eventuali aggiustamenti per caratteristiche specifiche del bene stimato.

2. Metodologie indirette

- Si utilizzano quando le condizioni per la comparazione diretta non sono soddisfatte. Ad esempio, se non sono disponibili dati di mercato recenti o se il bene è particolarmente unico.

- In questo caso, si ricorre ad altre modalità per stimare il valore, come il calcolo del costo di sostituzione, la capitalizzazione dei redditi o il valore derivato da altri aspetti economici, come la trasformazione o surrogazione.

Esistono infine ulteriori metodi di valutazione, che possono essere considerati derivati rispetto ai principali già citati:

1. Valore di trasformazione

- È utilizzato quando l'immobile attuale può essere trasformato in un altro bene che ha un mercato. Il valore è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e i costi necessari per realizzare la trasformazione.

- Questo criterio è utile per beni che non hanno un mercato diretto, ma che possono acquisire valore attraverso una modifica.

2. Valore di surrogazione

- Questo criterio si applica quando non è possibile trasformare l'immobile, ma è possibile sostituirlo con un bene che fornisca le stesse utilità. Il valore è stimato considerando i costi di sostituzione o rimpiazzo.

3. Valore complementare

- Viene adottato quando il bene è parte di un complesso più ampio e il suo valore dipende dal valore dell'intero complesso. In questo caso, si calcola la differenza tra il valore totale e il valore della parte residua.

La scelta della metodologia estimativa non è arbitraria, ma dipende dall'analisi delle condizioni specifiche dell'immobile e del contesto di mercato. Occorre selezionare il metodo più adatto in base ai dati disponibili e alle finalità della valutazione, assicurando che il processo di stima sia trasparente e giustificato.

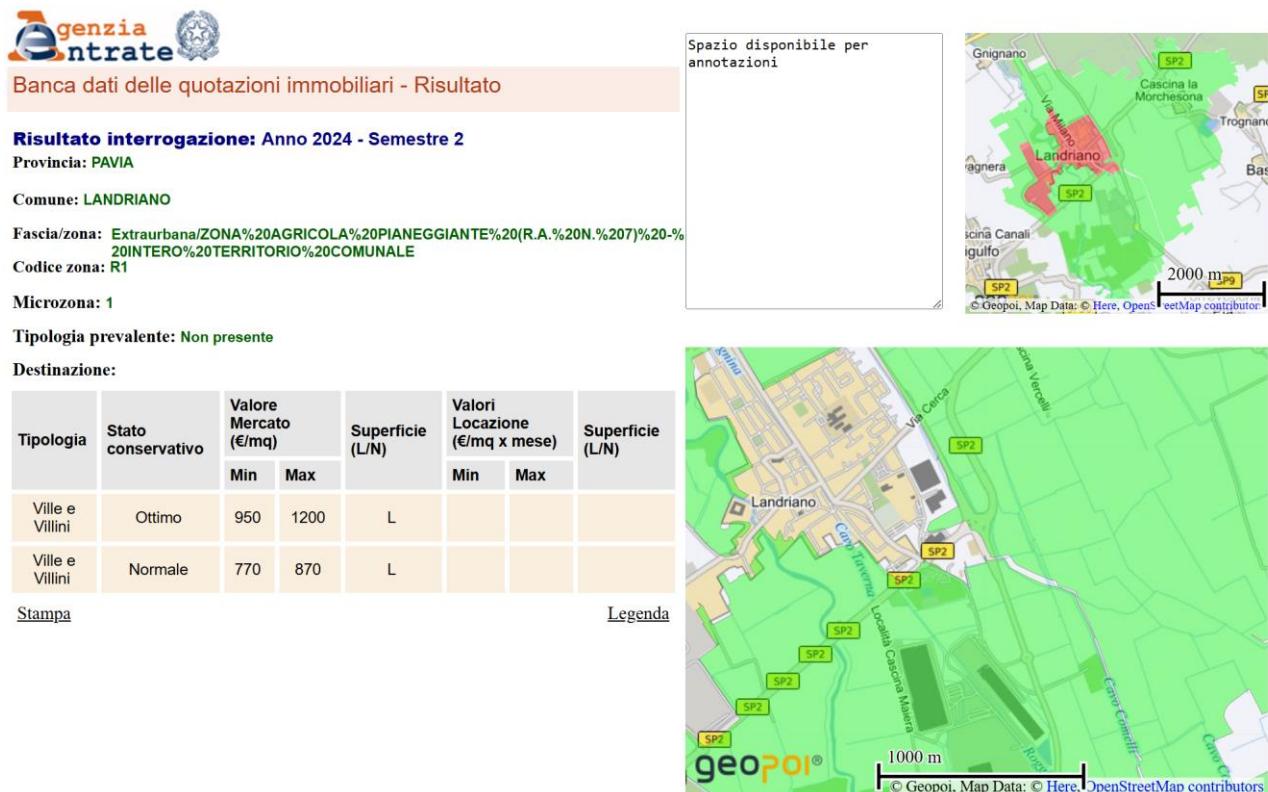
Si precisa che l'attuale destinazione a uso residenziale del bene rappresenta il miglior impiego (Highest and Best Use), in quanto compatibile con le normative urbanistiche vigenti, fisicamente possibile, legalmente ammissibile ed economicamente conveniente in relazione alle caratteristiche del bene e del mercato locale.

12.2 Quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare

I valori OMI per la zona, riportati a titolo informativo e aggiornati al secondo semestre del 2024, indicano:

- per ville e villini in normale stato un valore di mercato compreso tra 770 e 870 €/mq;

Non vi sono quotazioni riferite alla tipologia in esame di "abitazioni economiche".



Ad un attento esame del territorio si osserva tuttavia che le quotazioni della zona in esame denominata Frazione Pairana sono ricomprese nella fascia extraurbana agricola del territorio comunale, mentre le quotazioni della zona centrale del comune di Landriano indicano:

- per abitazioni di tipo economico in normale stato un valore di mercato compreso tra 900 e 1250 €/mq;
- per abitazioni di tipo economico in ottimo stato un valore di mercato compreso tra 1500 e 1700 €/mq;

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: LANDRIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1350	L	4,6	6,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1900	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1500	1700	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1250	L			
Box	Normale	590	780	L	2,5	3,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1300	1500	L			
Ville e Villini	Normale	980	1200	L	4,6	6	L

Spazio disponibile per annotazioni




Certamente la zona Frazione Pairana è più simile alla zona centrale del Comune di Landriano piuttosto che alla zona agricola della fascia extraurbana.

12.1 Analisi del mercato immobiliare e identificazione del metodo di stima

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene è fondamentale condurre preventivamente una approfondita indagine di mercato.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso alla Consultazione dei valori immobiliari dichiarati tramite apposito servizio messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate rilevando che il mercato degli immobili a destinazione residenziale nel contesto territoriale in oggetto è **sufficientemente dinamico**, e quindi può essere adottato il **Metodo del Confronto di Mercato o Market Comparison Approach (MCA)**.

12.2 Fasi del MCA

Analisi del segmento di mercato

Gli immobili oggetto di stima appartengono al segmento di mercato concorrenziale monopolistico degli appartamenti residenziali di qualità media situati in zone urbanizzate. Trattasi di appartamenti standard dotati di cantina e posto auto all'aperto o box.

Individuazione dei dati immobiliari

I dati immobiliari ai fini della stima risultano i seguenti: prezzo di mercato, data, superficie principale e accessoria, piano, livello di manutenzione e presenza di impianti aggiuntivi.

Ricerca dei comparabili

Tramite accesso alla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire atti ufficiali di compravendita riferiti a quattro comparabili denominati A, B, C, D i cui dati sono riportati nella tabella Dati. Tutti e quattro i comparabili appartengono al foglio Catastale n° 3.

Comparabile A: appartamento con cantina part. 665 sub. 18 e posto auto part. 625 sub. 2

Comparabile B: appartamento con cantina part. 664 sub. 13 e box part. 664 sub. 18

Comparabile C: appartamento con cantina part. 665 sub. 8 e posto auto part. 625 sub. 5

Comparabile D: appartamento con cantina part. 629 sub. 32 A/3 e box part. 629 sub. 7.

I dati Immobiliari dei comparabili sono riportati nella seguente Tabella Dati.

Compilazione Tabella Dati

Tabella DATI

	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	D	Subject	Informazione mercantile
1	Prezzo (€)	98.000	118.000	130.000	100.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2	Data (mesi)	12	11	3	6	0	-1,28% annuo
3	Superficie principale (mq)	59,00	70,00	70,00	62,00	36,50	Indice mercantile 1
4	Balconi (mq)	10,00	10,00	10,00	8,00	1,70	Indice mercantile 0,30
5	Cantina (mq)	3,50	4,00	3,50	2,90	3,00	Indice mercantile 0,25
6	Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	1	Costo Realizzo 10.000 € Vita = 10 anni; Vetustà = 8 anni
7	Livello di Piano (n.)	2	2	1	0	0	Indice variazione piano 0,5%
8	Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso /2 mediocre /3 sufficiente /4 discreto /5 buono)	3	3	3	3	3	
9	Box (n)	0	1	0	1	0	Costo marginale box € 10.275
10	Posto Auto (n)	1	0	1	0	1	Costo marginale posto auto € 5.137
11	Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	1	0	0	1	0	

Analisi dei prezzi marginali

Si determinano a seguire i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, ovvero la variazione di prezzo associata alla variazione unitaria di una determinata caratteristica.

Caratteristica Data

Quotazione anno precedente	€ 1.568,00	immobiliare maggio 2024
Quotazione anno corrente	€ 1.548,00	immobiliare aprile 2025
Saggio di variazione annuale = 100 * (valore anno corrente - valore anno precedente) / valore anno precedente	-0,0128	-1,28%
		-0,11%
Prezzo marginale A	98.000	$\frac{-1,28\%}{12}$ = -€ 104,17 €/mese
Prezzo marginale B	118.000	$\frac{-1,28\%}{12}$ = -€ 125,43 €/mese
Prezzo marginale C	130.000	$\frac{-1,28\%}{12}$ = -€ 138,18 €/mese
Prezzo marginale D	100.000	$\frac{-1,28\%}{12}$ = -€ 106,29 €/mese

Caratteristica Superficie principale

Indice mercantile S1	1,00	ricavato da informazioni di mercato
Indice mercantile Balconi	0,30	ricavato da informazioni di mercato
Indice mercantile Cantina	0,25	ricavato da informazioni di mercato

Prezzo medio A	$\frac{98.000}{62,88}$	=	€ 1.558,65	€/mq
Prezzo medio B	$\frac{118.000}{74,00}$	=	€ 1.594,59	€/mq
Prezzo medio C	$\frac{130.000}{73,88}$	=		€/mq
Prezzo medio D	$\frac{100.000}{65,13}$	=	€ 1.535,51	€/mq
Rapporto di posizione Sigma = (MIN/MAX)	$\frac{1.535,51}{1.594,59}$	=	0,96	

La verifica della divergenza del prezzo medio risulta superata senza considerare il comparabile C, che pertanto viene escluso.

Divergenza D = (max-min/min) *100 <3-5%
 € 1.594,59 max
 € 1.535,51 min
 D 4% ok

Prezzo marginale S1

Minimo dei prezzi medi 1.535,51 €/mq

ovvero

Minimo dei prezzi medi
moltiplicato il Rapporto
di posizione 1.478,61 €/mq

Prezzo marginale pS1
assunto 1.535,51 €/mq

Caratteristica Superficie Balconi e Cantina

SUB = pS1 * Indice				
Mercantile Balconi	€	460,65	€/mq	
SUB = pS1 * Indice				
Mercantile Cantina	€	383,88	€/mq	

Caratteristica Livello di piano

Se il piano del Comparabile è superiore al piano dell'immobile Subject si usa la formula
Prezzo * Aliquota / (1+Aliquota)

Se il piano del Comparabile è inferiore al piano dell'immobile Subject si usa la formula
Prezzo * Aliquota

Indice mercantile del variare di piano		0,50%			
Prezzo marginale Livello di Piano A	98.000	0,004975	€ 487,56	€/piano	
Prezzo marginale Livello di Piano B	118.000	0,004975	€ 587,06	€/piano	
Prezzo marginale Livello di Piano C	130.000	0,004975	€ 646,77	€/piano	
Prezzo marginale Livello di Piano D	100.000	-	€ -	€/piano	

Caratteristica BOX e Posto Auto

Prezzo Marginale il costo di acquisto di un BOX o di un Posto Auto in zona	BOX	€ 767,75	€/mq	prezzo marginale x rapporto mercantile di 0,5	767,754 €/mq
	P Auto	€ 383,88	€/mq	prezzo marginale x rapporto mercantile di 0,25	383,877 €/mq

Caratteristica IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE

	A	B	C	D	
Vetustà	10	1	1	13	anni
Vità utile economica	15	1	1	15	anni
Costo a nuovo CN	2.500,00 €				

$$\text{CRD} = \text{CN} * (1 - \text{vetustà}/\text{vita})$$

Prezzo Marginale Impianto Comparabile A	€ 2.500,00	(1-10/15)	€ 833,33	€/impianto
Prezzo Marginale Impianto Comparabile B	€ 2.500,00	(1-1/1)	€ -	€/impianto
Prezzo Marginale Impianto Comparabile C	€ 2.500,00	(1-1/1)	€ -	€/impianto
Prezzo Marginale Impianto Comparabile D	€ 2.500,00	(1-/2500)	€ 333,33	€/impianto

Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	D
2 Data (mesi)	-104,17	-€ 125,43	-€ 138,18	-€ 106,29
3 Superficie principale (mq)	€ 1.535,51	€ 1.535,51	€ 1.535,51	€ 1.535,51
4 Balconi (mq)	€ 460,65	€ 460,65	€ 460,65	€ 460,65
5 Cantina (mq)	€ 383,88	€ 383,88	€ 383,88	€ 383,88
6 Servizi (bagni) (n.)	€ -	€ -	€ -	€ -
7 Livello di Piano (n.)	€ 487,56	€ 587,06	€ 646,77	€ -
8 Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarco /2 mediocre /3 sufficiente /4 discreto /5 buono)	€ -	€ -	€ -	€ -
9 BoX (n)	€ 10.275,00	€ 10.275,00	€ 10.275,00	€ 10.275,00
10 Posto Auto (n)	€ 5.137,00	€ 5.137,00	€ 5.137,00	€ 5.137,00
11 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 833,33	€ -	€ -	€ 333,33

Redazione della tabella di valutazione

Il metodo MCA prevede il calcolo dei valori corretti degli immobili di confronto, aggiustando i valori di mercato in base alle differenze di caratteristiche rispetto all'immobile oggetto di stima.

Tabella di Valutazione

	Prezzo e caratteristica	A	B	C	D
1	Prezzo	98.000,00	118.000,00	130.000,00	100.000,00
2	Data (mesi)	-1.250,00	-1.379,68	-414,54	-637,76
3	Superficie principale (mq)	-34.548,94	-51.439,54	-51.439,54	-39.155,47
4	Balconi (mq)	-3.823,42	-3.823,42	-3.823,42	-2.902,11
5	Cantina (mq)	-191,94	-383,88	-191,94	38,39
6	Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Livello di Piano (n.)	-975,12	-1.174,13	-646,77	0,00
8	Stato di Manutenzione (Conservazione)	0,00	0,00	0,00	0,00
9	BoX (n)	0,00	-10.275,00	0,00	-10.275,00
10	Posto Auto (n)	0,00	5.137,00	0,00	5.137,00
11	Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	-833,33	0,00	0,00	-333,33
	Prezzo corretto	56.377,24	54.661,36		51.871,72

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima deriva dalla media ponderata dei valori corretti degli immobili di confronto.

VALORE DI STIMA	54.303,44
------------------------	------------------

La verifica della divergenza è superata quindi la stima è attendibile.

D% = (max-min)/min < 10%	8,69% <10%
------------------------------------	----------------------

13 CONCLUSIONI E STIMA DEI BENI

Applicando le detrazioni indicate in perizia e la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, si ottiene il computo seguente:

valore di stima	€ 54.303,44
sanatoria urbanistica	- € 3.500,00
parziale	€ 50.803,44
decurtazione 15%	- € 7.620,52
Totale lotto	€ 43.182,92

Applicando gli opportuni arrotondamenti, **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da appartamento al piano terra con annessa cantina al piano interrato e posto auto all'aperto è assegnato un prezzo base d'asta di € 43.000,00 (quarantatremila euro).**

13.1 Divisione in lotti

Punto non applicabile.

14 ELENCO ALLEGATI.

1. Perizia in formato privacy
2. Estratto di mappa
3. Elaborato planimetrico
4. Visura catastale bene 1
5. Planimetria catastale bene 1
6. Visura catastale bene 2
7. Planimetria catastale bene 2
8. Atto di Provenienza
9. Comunicazione Agenzia delle Entrate
10. PDC 478/2007 con estratto delle tavole
11. Rettifica nominativo PDC 478/2007
12. Richiesta Agibilità
13. Documentazione amministratore di condominio
14. Regolamento Condominiale
15. Ispezioni ipotecarie
16. Documentazione fotografica



15 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 08/06/2025

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Chiara CICCARELLI