



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento n. 76/2024



Promosso da



CONSORZIO DEI NAVIGLI SPA

Con l'Avv. Stefania Chiessi



Contro

Sig.ra _____

Con l'Avv. Sergio Alberto Balzaretti



Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Codega

Custode Giudiziario I.V.G. di Vigevano

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI
OGGETTO DI ESECUZIONE

LOTTO 1



Giudice Dott. Antonio Codega

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini





Premessa

- 1. Conclusioni definitive*
- 2. Operazioni peritali*
- 3. Identificazione del compendio immobiliare*

3.1 Identificazione dei lotti

LOTTO 1

3.2 Descrizione del lotto, identificazione dei beni oggetto di vendita

3.3 Identificazione catastale e confini

4. Descrizione sintetica dei beni

4.1 Caratteristiche della zona

4.2 Caratteristiche dei beni

5. Descrizione analitica dei beni

5.1 Descrizione unità immobiliare

5.2 Superfici nette commerciali

5.3 Caratteristiche delle strutture e finiture

6. Stato di possesso

7. Provenienza dei beni

7.1 Attuale proprietà

7.2 Proprietari e titoli di provenienza nel ventennio

8. Formalità, vincoli e oneri giuridici

8.1 Oneri e vincoli pregiudizievoli

8.2 Oneri e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

9. Conformità urbanistico/edilizia

9.1 Pratiche edilizie

10. Conformità catastale



11. Valutazione dei beni, criteri e metodi generali di stima, fonti d'informazione e considerazioni.

11.1 Stima per MCA

11.2 Adeguamenti e correzioni alla stima

11.3 Prezzo base d'asta

Allegati



Giudice Dott. Antonio Codega

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



**PREMESSA**

Con Decreto di Nomina del 27/03/2024, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 03/09/2024.

Il compendio immobiliare è composto da nr. 5 unità costituite da nr. 2 fabbricati ed un terreno situati nel comune di Mede (PV) e nr. 2 fabbricati situati nel comune di Cisliano (MI) identificate come segue:

- Mede (PV) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 7, Particella 125, Subalterno 2;
- Mede (PV) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 7, Particella 125, Subalterno 3;
- Mede (PV) Catasto Terreni, Foglio 7, Particella 38;
- Cisliano (MI) Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 107, Subalterno 6;
- Cisliano (MI) Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 107, Subalterno 8.

Vista la natura dei beni, la loro ubicazione nel territorio e la possibilità di raggruppamento, la sottoscritta ritiene opportuna la suddivisione nei seguenti lotti:

- LOTTO 1, Mede (PV), Sezione Urbana A, Catasto Fabbricati, Foglio 7, Particella 125, Subalterni 2 e 3 e Catasto Terreni Foglio 7 Particella 38;
- LOTTO 2, Cisliano (MI) Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 107, Subalterni 6, e 8.



**1. CONCLUSIONI DEFINITIVE - LOTTO 1**

- Abitazione indipendente di 3 piani fuori terra di 4 vani oltre accessori, cantina e autorimessa poste al piano terra e locale sottotetto al piano secondo, oltre a terreno seminativo di pertinenza siti in Mede (PV) Strada Frati nr.1.
- Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mede alla Sezione Urbana A, Foglio 7, Particella 125, Subalterni 2 e 3; Catasto Terreni del Comune di Mede, Foglio 7, Particelle 38;
- Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a

_____.

- Al momento della compravendita del 06/11/2015 l'esecutata risultava separata come da decreto del Tribunale di Pavia del 17/04/2014 R.G. 5282/2013.

- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 23/02/2024, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili, del 23/02/2024, RG 1631 RP 1260, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 02/02/2024 N. Repertorio 360

A FAVORE di Consorzio dei Navigli spa con sede ad Albair _____

CONTRO _____

gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà dei beni.

- Lo stato dell'immobile risulta LIBERO.
- Valore della quota di 1/2 di proprietà dei beni al Lotto 1 al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, riduzione 10% difficoltà vendita quota indivisa, spese per ripristino):

€ 121.527,33 - € 18.229,10 - € 12.152,73 - € 6.000,00 = € 85.145,50

arrotondato in **€ 85.000,00 (ottantacinquemila/00)**

- Criticità varie:

Risulta l'inefficacia parziale in seguito alla sentenza n. 522/2019 del 21/03/2019 del Tribunale di Pavia dell'atto di compravendita del 06/11/2015 n. 23252/12250 di Repertorio a favore di Consorzio dei Navigli spa.





2. OPERAZIONI PERITALI



Con Decreto di Nomina del 27/03/2024, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 03/09/2024.

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

- Sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione site nel comune di Mede effettuato in data 22/05/2024, non è stato possibile accedere e visionare il locale al piano secondo (sottotetto) in quanto privo di scala di accesso.
- Richiesta di rilascio CDU all'Ufficio Tecnico del Comune di Mede inoltrata in data 22/05/2024. CDU rilasciato dal Comune in data 27/05/2024.
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mede inoltrata in data 21/05/2024, ricezione delle pratiche avvenuta in data 29/05/2024.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.



3. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni oggetto di esecuzione sono situati nel Comune di Mede (PV) e Cisliano (PV). Sono costituiti da nr. 2 beni residenziali ed un terreno nel comune di Mede (PV) e nr. 2 beni residenziali nel comune di Cisliano (MI).

Gli identificativi catastali con riferimento alle note di trascrizione del pignoramento del 23/02/2024 RG 1631 RP 1260 e del 23/02/2024 RG 3077 RP 2219, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI AL LOTTO 1

Nr. 2 fabbricati e nr. 1 terreno nel Comune di Mede, così censiti:

- Sezione Urbana A, Catasto Fabbricati, Foglio 7, Particella 125, Subalterno 3 Categoria A/3; Classe 3, Consistenza Vani 8,5 Superficie Catastale Totale mq. 240,00, Totale escluse aree scoperte 223,00 mq., Rendita € 412,65, Strada Frati 1, piano T, 1 e 2;
- Sezione Urbana A, Catasto Fabbricati, Foglio 7, Particella 125, Subalterno 2 Categoria C/6; Classe 2, Consistenza 23 mq., Rendita € 42,76, Strada Frati 1, piano T;
- Catasto Terreni, Foglio 7, Particella 38, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 4, Superficie 32 are 40 centiare, Reddito Dominicale R.D. € 15,06, Reddito Agrario R.A. € 23,43.

Intestati a:

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

3.2 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Gli immobili del lotto 1, oggetto di esecuzione, sono siti in zona periferica ad Ovest del Comune di Mede.

Sono costituiti da villa singola di 4 vani oltre accessori, cantina e autorimessa poste al piano terra e locale sottotetto al piano secondo.

Gli identificativi catastali, Sezione A, Foglio 7 Particella 125 Subalterni 2 e 3 e Particella 38, con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 23/02/2024 RG 1631 RP 1260, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.



3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI



L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati il subalterno 3 deriva da variazione del 06/10/2015 Protocollo n. PV0128255 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 71346.1/2015). In precedenza i Subalterni 2 e 3 erano stati costituiti in data 11/07/1991. Al Catasto Terreni la Particella 38 deriva da frazionamento del 29/09/1976.



CONFINI

Del fabbricato e terreno in corpo unico, da Nord in senso orario: Strada Frati, Strada vicinale, Particella 318, Particella 39.



4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**4.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile oggetto del procedimento si trova nel Comune di Mede, Strada Frati nr.1.



Localizzazione del Comune di Mede (PV) nel territorio.



Localizzazione dell'immobile nel Comune di Mede (PV)

Il Comune di Mede è un comune di circa 6.500 abitanti situato a circa 40 Km a Sud/Ovest di Pavia e a circa 95 Km a Sud/Ovest di Milano.

Le strade di collegamento al territorio sono di tipo provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi, Lomello, Pieve del Cairo, Sartirana Lomellina.

Ben servito per infrastrutture e trasporti è presente la stazione ferroviaria della linea Milano-Alessandria, è previsto un regolare servizio di trasporto pubblico cittadino e autolinee di collegamento con i principali Comuni circostanti.

Sono presenti servizi di vicinato e centri commerciali, servizi alla persona, scolastici, sportivi di discreto livello e un presidio ospedaliero.

L'immobile oggetto di stima si colloca al di fuori del centro abitato, in zona periferica ed isolata, in zona agricola; dista circa 1,5 km dal Municipio.

Non vi sono altri fabbricati nelle immediate vicinanze.

4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

I beni oggetto di procedimento esecutivo sono costituiti da abitazione indipendente al piano terra, primo e secondo di 4 vani oltre accessori, sottotetto, autorimessa, area esterna e terreno di pertinenza. Nell'area esterna vi è una piscina scoperta (non assentita da pratica edilizia).

Il fabbricato è raggiungibile tramite strada sterrata da cui avviene l'ingresso pedonale e carraio entro l'area.

Nel complesso è caratterizzato da finiture di tipo civile e versa in stato di manutenzione buono.

L'area esterna ad uso giardino si presenta in parte piantumata, lo stato di manutenzione è buono.

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

5.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

I beni oggetto del procedimento, come sopra descritti, risultano così articolati:

Unità abitativa, al piano terra: locale ingresso dotato di porta di ingresso affacciata a Sud, locale soggiorno dotato di finestre con affaccio a Nord e a Sud, disimpegno cieco, bagno dotato di due finestre con affaccio Nord, cucina dotata di finestre con affaccio a Nord. Altezza dei vani m.2,71. Locale veranda dotato di finestre con affaccio a Est e a Sud, altezza m. 2,80. Locale di sgombero dotato di finestre con affaccio a Est e a Ovest, altezza media 4,25 m.

Al primo piano: disimpegno dotato di portafinestra esposta a Sud verso balcone affacciato su cortile e area verde privata e di finestra esposta a Nord. Camera matrimoniale su due livelli dotata di finestra e portafinestra affacciate a Nord e a Sud, bagno dotato di finestra affacciata a Sud, due camera dotate di finestre e portafinestra esposte a Sud verso balcone affacciato su cortile e area verde privata, locale bagno con finestra esposta a Nord. Altezza dei locali 2,73 m. Altezza media dei locali camera matrimoniale e bagno 3,62 m.

Al secondo piano: locale sottotetto non abitabile dotato di finestre affacciate a Nord e a Sud. Il locale non è accessibile in quanto privo di scala di accesso.

Autorimessa posta al piano terra dotato di basculante affacciata a Est e di finestra affacciata a Ovest.

Centrale termica dotata di porta di ingresso affacciata a Sud e di finestra esposta ad Ovest.

Piscina esterna con area circostante piastrellata (non assentita da pratiche edilizie).

5.2 SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione

Locale/elemento	Piano	Superficie netta utile	Altezza netta o media	Esposizione	Condizioni manutenzione
Ingresso	P. T	13,93 mq	2,70 m	S	Buono
Ripostiglio	P. T	0,37 mq	2,70 m	///	Buono
Soggiorno	P. T	32,64 mq	2,70 m	N/S	Buono
Disimpegno	P. T	7,51 mq	2,70 m	///	Buono
Bagno	P. T	8,73 mq	2,70 m	N	Buono
Cucina	P. T	16,41 mq	2,70 m	N	Buono
Veranda (aut. portico)	P. T	46,79 mq	2,80 m	O/S/E	Buono

Locale di sgombero	P. T	18,75 mq	4,25 m media	O/E	Buono
Centrale termica	P. T	16,80 mq	///	S/O	Buono
Disimpegno	P. 1	19,99 mq	2,73 m	N	Buono
Camera	P. 1	11,02 mq	2,73 m	S	Buono
Camera	P. 1	9,35 mq	2,73 m	S	Buono
Bagno	P. 1	5,96 mq	2,73 m	N	Buono
Camera	P. 1	22,84 mq	3,47/3,78 m	N/S	Buono
Bagno	P. 1	8,88 mq	3,47/3,78 m	S	Buono
Terrazzo	P. 1	50,71 mq	///	S	Buono
Balcone	P. 1	11,62 mq	///	S	Buono
Sottotetto	P. 2	31,03 mq	2,40 m media (catastale)	N/S	Buono
Autorimessa	P. T	23,46 mq	2,20 m	O/E	Buono
Area esterna	P. T	3.240 mq	///	///	Buono

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Abitazione	P. T/1	211,58 mq	1,00	211,58 mq
Veranda (aut. portico)	P. T	53,23 mq	0,40	21,29 mq
Cantine	P. T	45,83 mq	0,30	13,75 mq
Sottotetto	P. 2	44,90 mq	0,30	13,47 mq
Balcone/Terrazzo	P. 1	62,33 mq	0,25	15,58 mq
Autorimessa	P. T	28,67 mq	0,50	14,33 mq
Area esterna	P. T	3.240 mq	0,05	162 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ESCLUSA AREA ESTERNA (arrotondata)				290 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				452 mq

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



5.3 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

- Fondazioni: non verificabili.
- Solai: non verificabile, stato apparentemente integro.
- Strutture verticali: in muratura portante, stato apparentemente integro.
- Copertura: in legno a falde inclinate e finitura in tegole, stato apparentemente integro.
- Facciata esterna: intonacata e tinteggiata, prospetti stato discreto: in alcuni punti sul lato Nord ed Est sono presenti scrostamenti.
- Area esterna: giardino in parte piantumato, stato discreto.
- Piscina estera: stato non verificabile
- Area circostante alla piscina: pavimentata, gazebo eterno in legno con copertura in pvc., stato di manutenzione sufficiente.
- Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: discreto.

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

- Ingresso: portoncino doppia anta in legno, stato buono.
- Infissi esterni: ante di colore marrone, stato buono.
- Infissi interni: serramenti di colore marrone con doppio vetro, soglie e davanzali in pietra, contorni delle aperture in mattoni paramano, stato buono.
- Porte interne: a battente in legno con anta lavorata o vetrata, stato buono. Nelle camere e in un bagno al piano primo porte non presenti.
- Pavimenti zona giorno e bagni: piastrelle in ceramica di vari colori e formati, stato buono.
- Pavimenti camere: in listelli di legno di vario formato, stato buono.
- Rivestimenti: piastrelle in ceramica di vari colori e formati, stato buono.
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente buono.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, stato funzionante.
- Impianto TV: non verificabile.
- Telefonico: non verificabile.
- Citofonico: non verificabile.
- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punti acqua in cucina e nei bagni, stato funzionante.





- Apparecchi idrosanitari: in ceramica, lavabi, vasi, bidet, vasca, doccia completi di rubinetteria finitura cromata, stato buono.
 - Gas: impianto ad uso cucina e riscaldamento, stato funzionante.
 - Termico: riscaldamento autonomo con caldaia, radiatori in alluminio, stato non verificabile.
- Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'abitazione: buono.



**6. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/05/2024, l'immobile risultava disabitato.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Pavia, non risultano registrati contratti di locazione in essere o alla data del pignoramento per i beni oggetto del presente procedimento.

Lo stato dell'immobile risulta LIBERO.





7. PROVENIENZA DEI BENI



7.1 ATTUALE PROPRIETA'

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

[REDACTED] _____
per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

Al momento della compravendita del 06/11/2015 l'esecutata risultava separata come da decreto del Tribunale di Pavia del 17/04/2014 R.G. 5282/2013.

N.B. risulta l'inefficacia parziale in seguito alla sentenza n. 522/2019 del 21/03/2019 del Tribunale di Pavia dell'atto di compravendita del 06/11/2015 n. 23252/12250 di Repertorio a favore di Consorzio dei Navigli spa.

7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 23/02/2024 si riporta

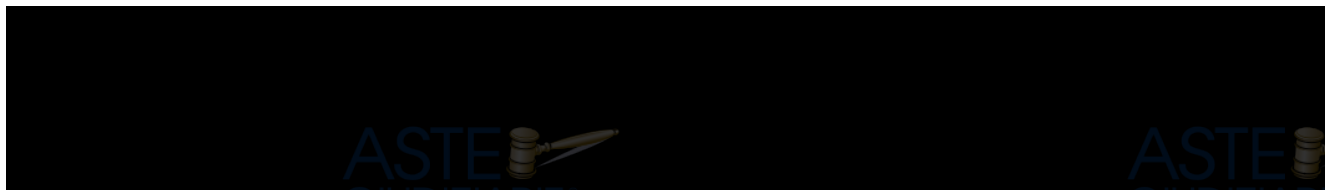
[REDACTED] _____
Piena proprietà dei beni, essendo già proprietaria per 1/2, pervenuta in virtù di cessione di diritti reali a titolo gratuito per atto a rogito Notaio Marco Selvino Schiavi del 06/11/2015 n. 23252/12250 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 16/11/2015 RG 8351 RP 5769, da [REDACTED] _____, titolare della

[REDACTED] _____
Annotazione presentata il 05/06/2019 RG 4904 RP 741 per inefficacia totale in seguito alla sentenza n. 522/2019 del 21/03/2019 del Tribunale di Pavia che ha dichiarato inefficace l'atto di cessione sopra citato.

[REDACTED] _____
- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano del 05/04/2018, RG 3041 RP 2038 di Domanda Giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, Tribunale di Pavia atto giudiziale del 05/03/2018 repertorio n.1.



acquisto della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Giuseppe De Rosa del 30/11/1992 n. 11143 di Repertorio,





8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI



8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 23/02/2024, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:
- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano del 16/11/2015, RG 8351 RP 5769 di cessione di diritti reali a titolo gratuito per atto a rogito Notaio Marco Selvino Schiavi del 06/11/2015 n. 23252/12250 di Repertorio



Annotazione presentata il 05/06/2019 RG 4904 RP 741 per inefficacia totale in seguito alla sentenza n. 522/2019 del 21/03/2019 del Tribunale di Pavia che ha dichiarato inefficace l'atto di cessione sopra citato.



- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano del 05/04/2018, RG 3041 RP 2038 di Domanda Giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, Tribunale di Pavia atto giudiziale del 05/03/2018 repertorio n.1.



- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NESSUNA**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nell'atto notarile del Notaio Marco Schiavi del 06/11/2015 n. 23252/12250 di repertorio, Trascritto a Vigevano il 16/11/2015 RG 8351 RP 5769, negli allegati viene riportata decreto del Tribunale di Pavia del 17/04/2015 RG 5282/2013 di omologazione del verbale di separazione personale dei coniugi _____ e _____ del 27/03/2014.
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **NESSUNO**





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

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 23/02/2024, si riporta quanto segue:

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano del 23/02/2024, RG 1631 RP 1260 di verbale di pignoramento immobili per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 02/02/2024 N. Repertorio 360

gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà dei beni.



Giudice Dott. Antonio Codega

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

I beni oggetto di procedura sono individuati dal PGT vigente nell'Elaborato PdR_03.01:Cascine Storiche – Art. 38 Tessuto per strutture agricole esistenti.

Il terreno alla Particella 38, risulta da CDU del 27/05/2024: P.G.T. Vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 17 giugno 2013, a: "Tessuto per strutture agricole esistenti – Cascine Storiche" (art. 38 Norme di Attuazione del Piano delle Regole); "Viabilità" (art. 49 bis Norme di Attuazione del Piano delle Regole) – per una piccola porzione; Classe geologica: 2 Edificabilità con modeste limitazioni.

Tutto il territorio comunale è compreso nella Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) Risaie della Lomellina – Rete Natura 2000.

9.1 PRATICHE EDILIZIE

In seguito alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita la seguente documentazione, per cui il fabbricato risulta oggetto dei seguenti provvedimenti:

- Autorizzazione in Sanatoria n. 15/86 prot. 3488 del 30/04/1986 e rilasciata dal Comune di Mede in data 25/05/1990, per la costruzione di: cucina, bagno, locale bruciatore, camera al piano primo ed un balcone e locali ad uso autorimessa e ripostiglio. Presentata da _____ e _____.
- Concessione Edilizia n.08/1993 prot. 37 del 04/01/1993 e rilasciata dal Comune di Mede in data 02/02/1993, per modifica e ampliamento recinzione esistente. Presentata da _____ e _____.
- Concessione Edilizia n. 27/1994 prot. 2359 del 24/03/1994 e rilasciata dal Comune di Mede in data 02/02/1995, per ristrutturazione edilizia. Presentata da _____ e _____.

Si riscontrano le seguenti difformità rispetto a quanto visionato al sopralluogo:

Piano terra: il locale adibito a centrale termica è stato adibito a bagno/lavanderia. Occorre ripristinare lo stato autorizzato rimuovendo i sanitari e la lavatrice. La spesa per tali opere è computata forfettariamente in € 1.500,00.

Il locale veranda/portico è stato chiuso con l'installazione di un serramento verso il lato Sud e di muratura e una finestra sul lato Ovest. Occorre ripristinare lo stato autorizzato rimuovendo i serramenti e ripristinando le murature originali. La spesa per tali opere è computata forfettariamente in € 4.500,00.

Nel locale di sgombero adiacente all'autorimessa è stata aperta una finestra sul lato Nord e il serramento sul lato Sud è stato realizzato più piccolo.

In cucina manca il serramento che collega il locale con la veranda.

Il bagno è stato ampliato verso il sottoscala.

Il portoncino di ingresso è più piccolo rispetto a quello autorizzato.

Piano primo: è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni. Il bagno della camera matrimoniale è più grande rispetto a quello autorizzato.

Le difformità rilevate sono sia relative a modifiche interne, sia relative a modifiche di facciata, per le quali occorre la verifica puntuale aggiornata alla normativa vigente al momento dell'eventuale sanatoria.

Si riscontra la realizzazione di una piscina esterna, priva di titolo autorizzativo.

Per la eventuale sanabilità occorre la verifica puntuale aggiornata alla normativa vigente al momento dell'eventuale sanatoria.

NON CONFORME – SANABILE PREVIA VERIFICA AGGIORNATA

**10.7. CONFORMITA' CATASTALE**

Dal punto di vista catastale risultano alcune difformità.

Le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio risultano NON CONFORMI in quanto necessitano di aggiornamento rispetto allo stato assentito o in seguito a eventuale sanatoria, come esposto al capitolo precedente.

NON CONFORME - SANABILE

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

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

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

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

Vista la tipologia, le caratteristiche e la conformazione del bene, la stima viene effettuata sui beni del LOTTO 1.

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



11.1 STIMA PER MCA

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

Sono stati individuati nr. 2 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Mede, appartenenti allo stesso segmento di mercato, con caratteristiche simili; vista la peculiarità del bene oggetto di stima costituito da villa singola ma collocata in zona periferica e agricola, non è stato possibile individuare comparabili con la medesima collocazione territoriale.

- Subject

Comune di Mede, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 7, Particella 125, Subalterno 2 e 3 e Catasto Terreni, Foglio 7, Particella 38, Strada Frati n. 1, abitazione indipendente di 3 piani fuori terra di 4 vani oltre accessori, cantina e autorimessa poste al piano terra e locale sottotetto al piano secondo, oltre a terreno seminativo di pertinenza.

- Comparabile A

Comune di Mede, Sezione Urbana A, Foglio 18 Particella ____, Subalterno __, Strada Vecchia Caccialupa __, abitazione indipendente di 2 piani fuori terra di 4 vani oltre accessori, cantina posta al piano terra con annesso cortile circostante di pertinenza. Atto di compravendita a rogito Notaio Gianluca Catalano del 07/03/2024 n. _____ di Repertorio, trascritto a Pavia in data 12/03/2024 RG ____ RP ____.

- Comparabile B

Comune di Mede, Sezione Urbana A, Foglio 18 Particella ____, Subalterno __ e __, Via Achille Grandi __, abitazione indipendente di 2 piani fuori terra di 3 vani oltre accessori, cantina e autorimessa poste al piano terra con annesso cortile circostante di pertinenza. Atto di compravendita a rogito Notaio Gianluca Catalano del 19/07/2023 n. _____ di Repertorio, trascritto a Pavia in data 24/07/2023 RG ____ RP ____.



Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Comparabile A	Comparabile B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	100.000,00	100.000,00	
dati DAT (mesi)	5	12	0,00
superficie SUP (mq)	109,94	107,36	211,58
Balconi BAL (mq)	3,67	10,42	62,33
Portico POR (mq)	0,00	0,00	53,23
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	44,90
Autorimessa BOX (mq)	0,00	59,52	28,67
Cantina CAN (mq)	109,94	47,20	45,83
Superficie est. SUE (mq)	249,42	303,49	3.240
Servizi SER (n)	1	2	3

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - $p(\text{DAT})/\text{PRZ} \backslash (\text{annuale})$	-0,010
Coefficiente mercantile balcone - $p(\text{BAL})/p(\text{SUP})$	0,250
Coefficiente mercantile portico - $p(\text{POR})/p(\text{SUP})$	0,400
Coefficiente mercantile sottotetto - $p(\text{SOT})/p(\text{SUP})$	0,300
Coefficiente mercantile autorimessa - $p(\text{BOX})/p(\text{SUP})$	0,500
Coefficiente mercantile cantina - $p(\text{CAN})/p(\text{SUP})$	0,300
Rapporto area esterna	0,050

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	143,84
SUP commerciale comparabile B	153,89
SUP commerciale subject S	290,01

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	695,22
Prezzo medio comparabile B	649,84
Prezzo marginale	649,84

Calcolo del prezzo marginale della superficie esterna	€/mq
SUE comparabile A	20,05
SUE comparabile B	16,48
Prezzo marginale	16,48

Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	6000
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1200

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	
p(DAT) (euro/mese)	-83,33	-83,33	
p(SUP) (euro/mq)	649,84	649,84	
p(BAL) (euro/mq)	162,46	162,46	
p(POR) (euro/mq)	259,93	259,93	
p(SOT) (euro/mq)	194,95	194,95	
p(BOX) (euro/mq)	324,92	324,92	
p(CAN) (euro/mq)	194,95	194,95	
p(SUE) (euro)	16,48	16,48	
p(SER) (euro)	1.200,00	1.200,00	

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	100.000,00	100.000,00
DAT (euro)	416,67	1.000,00
SUP (euro)	66.049,32	67.725,90
BAL (euro)	9.529,84	8.433,25
POR (euro)	13.836,31	13.836,31
SOT (euro)	8.753,29	8.753,29
BOX (euro)	9.315,40	-10.023,72
CAN (euro)	-12.498,29	-267,08
SUE (euro)	49.269,83	48.379,02
SER (euro)	2.400,00	1.200,00
PREZZI CORRETTI	247.072,36	239.036,96

SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 247.072,36	€ 239.036,96
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 243.054,66	
€/MQ	€ 838,09	

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	3,36%	VERIFICATO

La divergenza percentuale assoluta misura la qualità della stima effettuata ed è calcolata, in percentuale, pari a (prezzo corretto massimo – prezzo corretto minimo)/ prezzo corretto minimo. È ritenuto accurato il valore di stima rientrante nel parametro del 10%.

I dati di riferimento delle quotazioni OMI Anno 2023 Semestre 2 per la zona extraurbana agricola, ville e villini in stato conservativo normale, sono variabili da €/mq 750 a 850; dal valore stimato

con metodo MCA deriva €/mq 838,09, in linea con le quotazioni OMI riferite alla zona: la sottoscritta ritiene congrua la valutazione, considerata la peculiarità del bene e la sua localizzazione.

Al paragrafo successivo si applicano le riduzioni per vincoli, quote e per determinare il valore di mercato *con assunzione*, ovvero il valore di *vendita forzata*.

11.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

La stima è stata innanzitutto svolta per l'intero Lotto 1 costituito da villa singola, cantina, autorimessa e area esterna di proprietà: è necessario procedere alla valutazione della quota di 1/2 di proprietà oggetto di pignoramento, alle riduzioni per difficoltà di vendita di quota indivisa, per vendita forzata e per spese.

La sottoscritta osserva che i beni al presente Lotto 1 rappresentano in natura idealmente un lotto unico, soprattutto nel mercato di riferimento provinciale in cui si collocano; non è considerabile la comoda divisibilità dei beni vista la disposizione dei locali e dei relativi impianti, per cui l'eventuale divisione implicherebbe opere interne per la ristrutturazione che risulterebbero onerose, non essendo in natura il bene divisibile senza eseguire lavorazioni edili e impiantistiche; inoltre l'eventuale esito comporterebbe un taglio al di fuori degli standard della tipologia in oggetto e pertanto una forte svalutazione delle due nuove unità risultanti, sia nel valore di vendita che nell'appetibilità di mercato.

Il valore della quota di 1/2 di proprietà dei beni al Lotto 1 è di € 121.527,33.

La riduzione per difficoltà di vendita di quota indivisa è calcolata in ragione del 10%, quindi pari a € 12.152,73

Al valore della quota di 1/2 di proprietà di € 121.527,33 si applicano le seguenti riduzioni e spese:

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 18.229,10
Riduzione per difficoltà di vendita di quota indivisa del 10%	€ 12.152,73
Spese per ripristino stato assentito	€ 6.000,00

La sottoscritta ritiene di non quantificare il valore aggiunto che può rappresentare la presenza di una piscina di pregio, compensando il costo dell'eventuale sanatoria, qualora fattibile.



11.3 PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 1 QUOTA 1/2

Valore della quota di 1/2 del Lotto 1 al netto di riduzioni e spese:

€ 121.527,33 - € 18.229,10 - € 12.152,73 - € 6.000,00 = € 85.145,50

che si arrotonda in

€ 85.000,00 (ottantacinquemila/00)



Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza



Abbiategrosso, 27/08/2024



L'Esperto Valutatore

Arch. Vanessa Stampini

(documento firmato digitalmente)





1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Provenienza
4. Visure catastali storiche
5. Planimetrie catastali
6. Estratto di mappa catastale
7. Ispezioni ipotecarie
8. Richiesta esistenza locazione presso l'Agenzia delle Entrate
9. Estratto Pratiche Edilizie
10. CDU
11. Riferimenti comparabili A, B
12. Riferimento quotazioni OMI
13. Verbale sopralluogo

