

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **213/2024**

Giudice Dr. Francesca Claris Appiani

Tecnico incaricato: geom. Jacopo Bricca

iscritto all'Albo Collegio Geometri della Provincia di Pavia al N. 3431
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Pavia al N. 366

C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 02708570185

Studio: Pavia, V.le Indipendenza, 26
Telefono/fax: 038228743
email: info@bricca.eu

Lo scrivente perito dichiara di agire, nella redazione della presente valutazione, in assenza di conflitto d'interessi, non intrattenendo rapporti con la ditta intestataria, ovvero soggetti ad essa riconducibili. Dichiara inoltre di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione ai beni oggetto di valutazione.



Valutatore Certificato n.015T4 - UNI11558/2014 ---- Qualifica REV - IT/CNGL/2023/4

Beni siti in Comune di Sant'Angelo Lomellina (PV)**PREMESSA**

Il compendio immobiliare di cui tratta la presente perizia è costituito da una porzione di fabbricato, casa a schiera, inserito nel contesto urbano centrale del Comune di Sant'Angelo Lomellina, Via Perani n.26, e da un limitrofo corpo accessorio autorimessa.



Visione ortofoto (fonte Geoportale Regione Lombardia)

L'accesso alle due unità avviene direttamente dalla pubblica Via attraverso un passaggio pedonale e carraio di cui le unità godono della comproprietà.





Fermo restando che i due corpi di fabbricato sono autonomi tra loro, pur condividendo il medesimo accesso dalla pubblica Via, ed altresì allibrati come singole unità immobiliari, lo scrivente perito, valutato lo stato di conservazione degli stessi, l'appetibilità sul mercato immobiliare locale e la stagnazione in cui quest'ultimo versa, ritiene di accorpare le unità in un lotto di vendita.

Trattasi di fatto di casa a schiera, senza cortile esclusivo se non una piccola area antistante il porticato d'ingresso, con propria autorimessa.

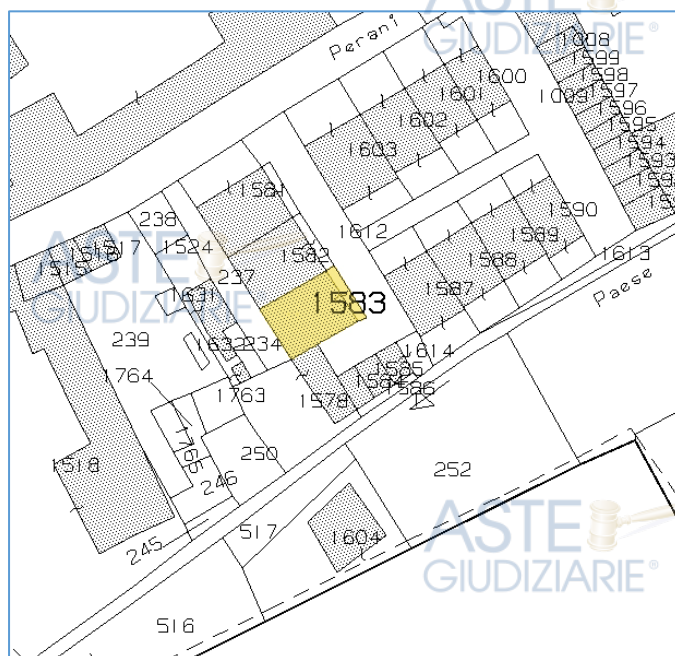
Al lotto compete quota di comproprietà, pari ad 1/11, delle parti ed enti comuni.



LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE®

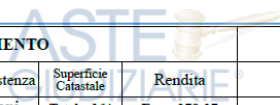
Completa l'unità il portico d'ingresso ed il piccolo sedime di proprietà antistante lo stesso.

[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®

foglio 3, mappale 1583, categoria A/7, classe 1, vani 7, sup. cat. Mg. 164, rendita € 278,37

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	1583				A/7	1	7 vani	Totale: 164 m² Totale: escluse aree scoperte**: 154 m²	Euro 278,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA PERANI Piano T - 1										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella cea sez fgl 3 pla 747 cub per allineamento mappe											



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Coerenze dell'unità:

NORD: mappale 1612**SUD:** mappale 1586**OVEST:** mappale 1578**EST:** mappale 1585ASTE
GIUDIZIARIE®

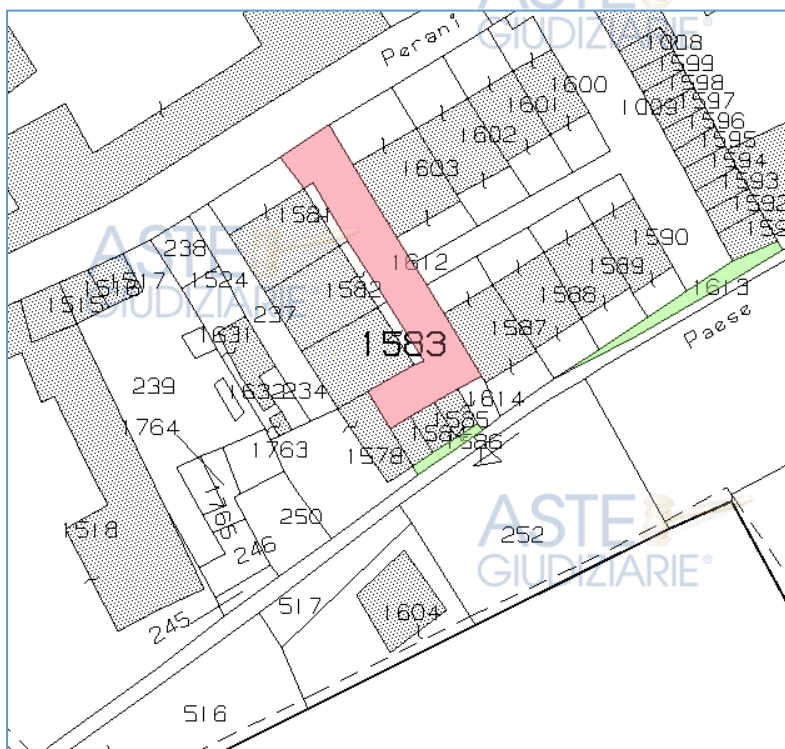
ASTE
GIUDIZIARIE®

Al lotto compete altresì quota di comproprietà, per 1/11, delle parti ed enti comuni così come specificato negli atti di provenienza.

Quali siano queste parti ed enti comuni gli atti non lo chiariscono espressamente se non facendo riferimento ad un allegato "A" presente nell'atto di prima provenienza, Notaio xxxxxx del 26/07/1999, nn.12272/192330 di rep., la cui copia è stata reperita dallo scrivente CTU ma purtroppo vi erano solo allegate le schede catastali che non aiutano a meglio comprendere.

Riconducendo quindi la ricerca alla sola identificazione catastale una parte comune, necessaria e fondamentale per l'accesso pedonale e carraio è sicuramente l'area di transito al mappale 1612 del foglio 3. Su quest'area, tra l'altro, vi sono anche i contatori del gas ed acqua del presente lotto (tinta rosa nel sottostante stralcio di mappa).

Vi sono poi due mappali, 1586 e 1613, che catastalmente vengono ricondotti alla comproprietà degli esecutati (tinta verde nel sottostante stralcio di mappa). Sono di fatto due reliquati di terreno dietro e/o limitrofi ai corpi autorimesse. In loco, durante il sopralluogo, non vi è stato modo di accedervi.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	1612				F/1					Variazione del 23/12/2014 Pratica n. PV0227287 in atti dal 23/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 140056.1/2014)	
Indirizzo			VIA PERANI Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58			
Annotazioni			di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez figl 3 pla 744 sub per allineamento mappe										

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		3	1586				F/1		12 m²			Variazione del 23/12/2014 Pratica n. PV0227069 in atti dal 23/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 139941.1/2014)
Indirizzo			VIA PERANI Piano T									
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. figl 3 pla 751 sub per allineamento mappe										

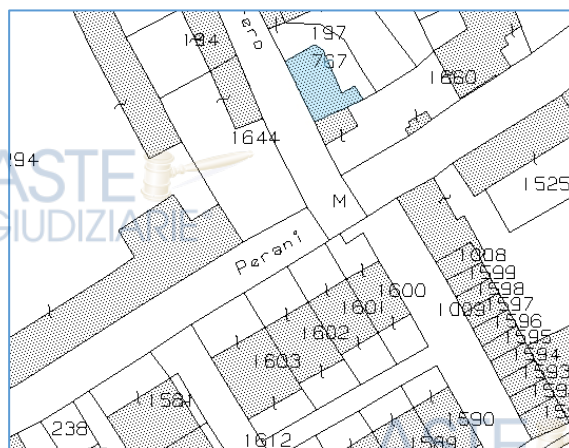
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	1613				F/1					Variazione del 23/12/2014 Pratica n. PV0227291 in atti dal 23/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 140065.1/2014)
Indirizzo			VIA PERANI Piano T									
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. figl 3 pla 756 sub per allineamento mappe										

	(1) Proprieta' 6/132
	(1) Proprieta' 6/132

Dalle visure catastali tutte e tre le particelle sono classate F/1 (area urbana) ma la relativa scheda, o per meglio elaborato planimetrico, non è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pavia.

Infine, sempre da verifiche catastali, vi sarebbe un'ultima area urbana allibrata al mappale 767 del medesimo foglio. La quota di comproprietà risulta essere sempre di 1/11 ma, di fatto, tale area corrisponde sulle mappe catastali ad un fabbricato posto in zona limitrofa alla Via Perani.

Facilmente potrebbe trattarsi di qualche refuso catastale, tanto che la visura della stessa particella indica che la continuità storica sia da verificare.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: urbana centrale con parcheggi comuni destinati alle residenze

3. STATO DI POSSESSO:

Unità abitativa libera.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili:

richiamando gli atti provenienza, Notaio xxxxxx del 10/02/2010 nn.45838/128370 di rep., trascritto in data 26/02/2010 al n. 1738/1094, e Notaio xxxxxx del 26/07/1999 nn. 192330/12272 di rep., trascritto il 02/08/1999 ai nn.7093/483, si precisa quanto indicato.

E' compresa nella vendita la quota di comproprietà
indivisa pari ad 1/11 sugli spazi, strade ed aree
comuni.
Per la migliore identificazione degli enti immobiliari compravenduti viene fatto espresso riferimento al tipo planimetrico che, previa visione e approvazione da parte dei comparenti, omessa la lettura della legenda, per espressa dispensa avuta, viene qui allegato sotto "A", tipo nel quale gli enti stessi figurano tinteggiati in giallo, fatta avvertenza che tale tipo è soltanto indicativo, nonostante le misure da esso ricavabili.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

AS
GIU
STUD
CON. C

ASTE GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Fr
Perito: geo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Concessione edilizia PE n.16 del 04/05/1990 per demolizione di fabbricati, sistemazione rustici e sistemazione di recinzione



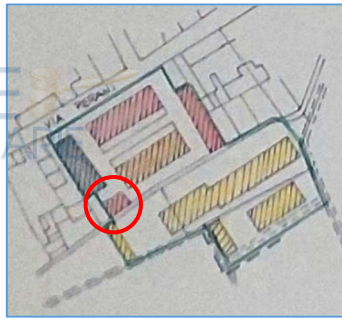
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Concessione edilizia PE n.9, prot. 284 del 14/02/1992 per costruzione di villette a schiera denominate "Residenziale Giuseppina" (d'interesse per la procedura è la sola costruzione dell'autorimessa)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Concessione edilizia PE n.07 del 07/03/1992 in variante alla concessione PE n.14/1990 (d'interesse per la procedura è la soluzione progettuale finale per la costruzione della casa a schiera)
- Denuncia di ultimazione lavori prot. 1373 del 20/07/1992



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

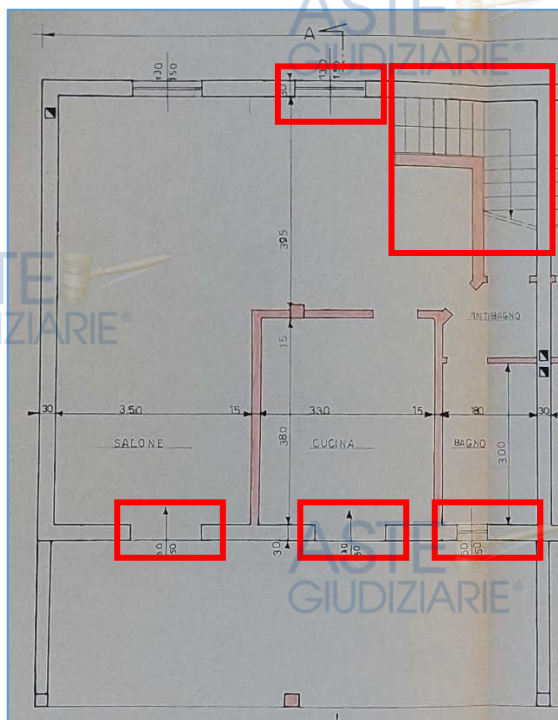
ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente CTU **non** ha reperito, in quanto non presente nei documenti visionati, il certificato di agibilità per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

ASTE
GIUDIZIARIE®

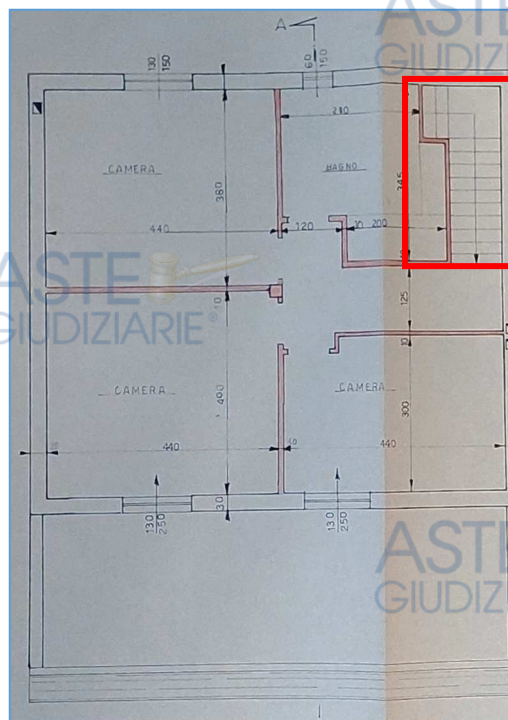
ASTE
GIUDIZIARIE®

In merito alla conformità urbanistica il CTU, fatto salvo la verifica da compiersi per quanto concerne lo stato legittimo dell'immobile, art. 9-bis, c.1-bis e 1-ter, DPR 380/2001 s.m.i., rimette lo stralcio dell'ultima tavola progettuale, PE n.07/1992 con evidenza delle principali difformità.



PIANO TERRA

Stralcio tavola progettuale



PIANO PRIMO

Dal sopralluogo effettuato il posizionamento delle finestre del piano terra risulta decentrato rispetto al progetto, inoltre la scala di collegamento tra i piani ha uno sviluppo leggermente diverso sia nel conteggio pedate sia per un piè d'oca presente.

L'altezza interna non è $h=2.75$ mt. come indicato ma bensì $h=2.67$ mt. al piano terra e $h=2.70$ mt. al piano primo.

Il portico esterno è stato "chiuso" con una struttura leggera precaria di legno e pvc trasparente. Essendo la stessa abusiva, non sanabile ed in stato di fatiscenza, si invita alla pronta eliminazione.

Si ritiene necessario procedere con una SCIA in sanatoria, atta a regolarizzare le difformità, con l'attenzione alle altezze interne secondo regolamento edilizi locali. Si preveda anche la redazione di un certificato d'idoneità statica per la traslazione delle "bucature" delle finestre.

Si quantifica l'onere professionale in € 2.000,00, oltre oneri e sanzioni amministrative, quantificando queste ultime, nella sanzione minima pari ad € 516,00.

Si segnala infine che l'altezza interna del locale autorimessa non è $h=2.70$ mt. come indicato nella sezione progettuale, bensì $h=2.60$ mt.

The figure displays two architectural floor plans. The left plan, labeled 'PIANO PRIMO', shows a staircase in the upper left corner, a room labeled 'B.' (Bathroom) to its right, and a large open area labeled 'H. 2.75' (Hallway) at the bottom. The right plan, labeled 'PIANO TERRA', shows a staircase in the upper left corner, a room labeled 'B.' (Bathroom) to its right, a room labeled 'K.' (Kitchen) below the bathroom, and a large open area labeled 'H. 2.15' (Hallway) at the bottom. To the right of the hallway in the ground floor plan is a vertical strip labeled 'CORTE' (Courtyard). Both plans include a watermark for 'ASTE GIUDIZIARIE'.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	abitazione		muratura - c.a.			non verificate
copertura	abitazione	muratura - legno	a falde	coppo lombardo	non verificato	sufficienti
facciate	abitazione			intonaco civile	non verificato	mediocri-scare
finiture interne	abitazione			intonaco civile	non verificato	sufficienti
infissi esterni	abitazione	legno	vetro doppio	persiane		scarse
infissi interni	abitazione	tamburati	semplice			discrete
pavimentazione	abitazione	ceramica			non verificato	discrete
impianti particolari	abitazione	nessuno				
Impianto Gas metano	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
impianto elettrico	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto riscaldamento	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto riscaldamento (componenti)	abitazione	autonomo	termosifoni		alluminio	da verificare
Strutture verticali	autorimessa		c.a.			non verificate
copertura	autorimessa	c.a.	piana	guaina bituminosa	non verificato	sufficienti
facciate	autorimessa			intonaco civile	non verificato	discrete
finiture interne	autorimessa			intonaco civile	non verificato	sufficienti
infissi esterni	autorimessa	metallo	basculante			discrete
pavimentazione	autorimessa	battuto di cemento			non verificato	sufficienti
impianti particolari	autorimessa	nessuno				
impianto elettrico	autorimessa	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				



7. CONSISTENZA:**CALCOLO SUPERFICI**

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonché da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
INGRESSO-SOGGIORNO	T	est/ovest	47,75	100%	47,75
VANO SCALA	T	interno	6,15	100%	6,15
BAGNO	T	est	6,85	100%	6,85
CUCINA	T	est	14,50	100%	14,50
SOTTOSCALA	T	interno	2,50	100%	2,50
DISIMPEGNO	T	interno	3,20	100%	3,20
PORTICO	T	est	28,40	30%	8,52
AREA ESCLUSIVA	T	- -	18,50	10%	1,85
CAMERA	1	est	13,95	100%	13,95
CAMERA	1	est	21,75	100%	21,75
CAMERA	1	ovest	21,55	100%	21,55
BAGNO	1	ovest	10,00	100%	10,00
DISIMPEGNO	1	interno	7,65	100%	7,65
TERRAZZO	1	est	26,20	30%	7,86
AUTORIMESSA	T	nord	18,00	50%	9,00
				SOMMANO MQ.	183,08

8. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso. Nello specifico si è scelto quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali				
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject
		Unità A	Unità B	S
Sup. principale		275,00	140,00	155,85
Sup. principale (<H)	0,75			
Sup. balcone - portici	0,30			54,60
Sup. autorimessa	0,50	40,00	13,00	18,00
Sup. loc. Sottotetto/interrato	0,50	50,00		
Sup. accessoria	0,25		20,00	
Superficie esterna <= sup.pric.	0,10	275,00	140,00	18,50
Superficie esterna > sup.pric.	0,02	725,00	405,00	
Determinazione della superficie commerciale				
Superficie commerciale	m²	362,00	173,60	183,08
Tabella dati				
Prezzo e caratteristiche	Unità A		Unità B	Subject
	Ag. Immobiliare		Ag. Immobiliare	S
Prezzo totale	€ 250.000,00		€ 135.000,00	incognita
Data	-€ 21.000,00		-€ 11.340,00	0
Sup. principale	275,00		140,00	155,85
Sup. principale (<H)	0,00		0,00	0,00
Sup. balcone - portici	0,00		0,00	54,60
Sup. autorimessa	40,00		13,00	18,00
Sup. loc. Sottotetto/interrato	50,00		0,00	0,00
Sup. accessoria	0,00		20,00	0,00
Superficie esterna <= sup.pric.	275,00		140,00	18,50
Superficie esterna > sup.pric.	725,00		405,00	0,00
Servizi igienici	2		2	2
Mancaza Certificato Agibilità	1		1	0
Livello del piano	0		2	0
Stato manutenzione	1		2	2
Altra caratteristica (quote parti comuni a forfait)	0		0	1
Tabella di valutazione				
Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A		Unità B	
Prezzo totale	€ 250.000,00		€ 135.000,00	
Data	-€ 21.000,00		-€ 11.340,00	
Sup. principale	-€ 82.285,91		€ 10.946,13	
Sup. principale (<H)	€ 0,00		€ 0,00	
Sup. balcone - portici	€ 11.312,15		€ 11.312,15	
Sup. autorimessa	-€ 7.596,69		€ 1.726,52	
Sup. loc. Sottotetto/interrato	-€ 17.265,19		€ 0,00	
Sup. accessoria	€ 0,00		-€ 3.453,04	
Superficie esterna <= sup.pric.	-€ 17.714,09		-€ 8.390,88	
Superficie esterna > sup.pric.	-€ 10.013,81		-€ 5.593,92	
Servizi igienici	€ 0,00		€ 0,00	
Mancaza Certificato Agibilità	-€ 5.000,00		-€ 5.000,00	
Livello del piano	€ 0,00		-€ 2.673,27	
Stato manutenzione	€ 18.965,00		€ 0,00	
Altra caratteristica (quote parti comuni a forfait)	€ 5.000,00		€ 5.000,00	
PREZZI CORRETTI	€ 124.401,46		€ 127.533,69	

tabella indici mercantili			
Saggio annuo di variazione dei prezzi			0,020
Saggio livello di piano			0,010
Rapporto compl. area edificata/edificabile			0,00
Prezzo medio area edificata			0,00
Calcolo pr. marginale sup. principale			
Prezzo medio comparabile A			€ 690,61
Prezzo medio comparabile B			€ 777,65
Prezzo marginale			€ 690,61
Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento			-8,40%
Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche			
15% di € 690,61	=	€ 103,59 x Sup. commerc.	€ 18.965,25
Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo marginale	Unità A		Unità B
Data	€ 416,67		€ 225,00
Sup. principale	€ 690,61		€ 690,61
Sup. principale (<H)	€ 517,96		€ 517,96
Sup. balcone - portici	€ 207,18		€ 207,18
Sup. autorimessa	€ 345,30		€ 345,30
Sup. loc. Sottotetto/interrato	€ 345,30		€ 345,30
Sup. accessoria	€ 172,65		€ 172,65
Superficie esterna <= sup.pric.	€ 69,06		€ 69,06
Superficie esterna > sup.pric.	€ 13,81		€ 13,81
Servizi igienici	€ 0,00		€ 0,00
Impianto condizionamento	€ 5.000,00		€ 5.000,00
Livello del piano	€ 2.500,00		€ 1.336,63
Stato manutenzione (arrotondato)	€ 18.965,00		€ 0,00
Altra caratteristica	€ 5.000,00		€ 5.000,00
MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.			
Sintesi conclusiva			
Determinazione variazione % assoluta		2,52%	
Prezzo corretto medio €/m²		€ 688,22	
Calcolo del valore atteso			
Ponderazione	Unità A		Unità B
Attribuzione pesi %	50%		50%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%			
Prezzo corretto medio ponderato		€ 125.967,58	
Valore di mercato arrotondato			€ 126.000,00

I valori OMI riportano tipologie edilizie similari, in stato conservativo normale, con valore medio pari tra € 720-770/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 715,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità. Le quote di parti comuni imputabili al lotto in esame sono state conteggiate a forfait.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 183,08	€ 126.000,00	€ 126.000,00
TOTALE		€ 126.000,00	€ 126.000,00

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore di quota € 126.000,00 x 15% € 18.900,00

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € 3.016,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, SENZA RIDUZIONI, CON ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto degli adeguamenti € 122.984,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA RIDOTTO, CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 104.084,00

Pavia, lì 20 febbraio 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca

