

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **248/2024**

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.01514 - UNI11558/2014 ---- Qualifica REV - IT/CNGeGL/2023/4](#)

Beni siti in Comune di Santa Giuletta (PV)

PREMESSA

Il compendio immobiliare di cui tratta la presente perizia è costituito da una porzione di fabbricato inserito nel contesto urbano centrale del Comune di Santa Giuletta, nella Via Martiri della Libertà, e da un limitrofo corpo accessorio.



Visione ortofoto (fonte Geoportale Regione Lombardia)



L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente dalla pubblica Via Martiri della Libertà, al civico 46. Il fabbricato si trova in stato fatiscente con necessari interventi di manutenzione straordinaria.



L'accesso al corpo accessorio avviene da una traversa interna della pubblica Via Martiri della Libertà, senza civico. Il fabbricato si trova in stato fatiscente, con evidenti problemi strutturali che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.



Fermo restando che i due corpi di fabbricato sono autonomi tra loro ed 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 accorpate le unità in un lotto di vendita.





4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia

Lo scrivente perito, in data 02/10/2024, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sul fabbricato d'interesse, tra cui la DIA prot. 3345 del 20.08.1997 richiamata dagli atti di compravendita.

Lo stesso Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giuletta, in evasione alla mia richiesta, con comunicazione pervenuta in data 12/12/2024, non ha rinvenuto negli archivi tale pratica edilizia.


Comune di Santa Giuletta
Provincia di Pavia
C.A.P. 27046

Codice fiscale e P.IVA 00240820183
ambiente@comune.santagiuletta.pv.it
www.comune.santagiuletta.pv.it

Via Martiri della Libertà, 7
Tel. 0383/899141
Fax 0383/899796

=====

SETTORE TERRITORIO

Prot. Gen. n° 679 Santa Giuletta, lì 12 dicembre 2024

Oggetto : Richiesta di accesso agli atti/documenti amministrativi ai sensi dell'art. 22 della L.241/1990 così come modif. e integr. dal D.P.R. 184/2006 --- Pratiche edilizie intestate --- Dichiarazione.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TERRITORIO

Facendo seguito all'istanza presentata in data 03/10/2024 – Prot. n. 003799 dal Geom. Jacopo Bricca nato a Pavia (PV) il 02/12/1973 e residente a Pavia (PV) in Via Indipendenza, 26 , in qualità di C.T.U. nominato con Decreto emesso dal Tribunale di Pavia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, in relazione agli immobili siti in Via Martiri della Libertà in Comune di Santa Giuletta (PV) in Via Martiri della Libertà n. 46 di proprietà identificati catastalmente a Catasto Fabbricati al Fg. VIII – Mappali 69 e 73,

COMUNICA CHE

agli atti (Registro Protocollo, Registro Commissione Edilizia, Registro Condoni Edilizi) dello scrivente risulta depositata in data 20/08/1997 apposta "Denuncia di Inizio Attività" concernente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti il fabbricato di cui trattasi, ma non risulta possibile estrarne copia in quanto la stessa non è stata reperita fisicamente presso l'archivio comunale,

IN CONCLUSIONE

espletate le opportune verifiche e visti gli atti d'ufficio,

DICHIARA ED ATTESTA CHE

l'edificazione dei corpi di fabbricati originari, risale ad un'epoca remota, sicuramente antecedente al primo settembre 1967, e che gli interventi realizzati in precedenza, essendo "interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria", sono da ritenersi conformi sia allo strumento urbanistico vigente alla data di presentazione della pratica edilizia, sia allo strumento urbanistico vigente alla data odierna, sia al regolamento edilizio comunale,

La presente si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla Legge.

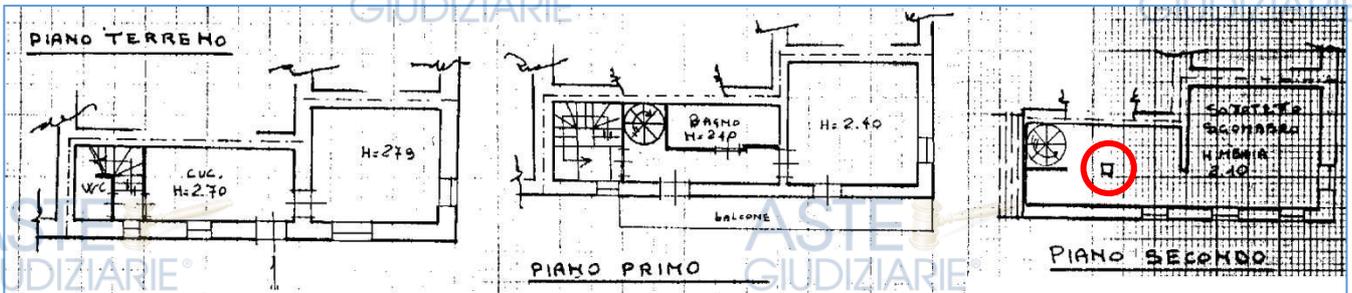
Il Responsabile del Settore Territorio
Geom. Andrea Mussi



Preso atto della dichiarazione e attestazione comunale, in merito alla conformità urbanistica il CTU non può esprimere un parere di conformità urbanistica in quanto la pratica edilizia suindicata, non essendo stata reperita, non può essere raffrontata con lo stato dei luoghi.

Per quanto accertato in fase di sopralluogo, effettuato il 06/02/2025, si fa riferimento alla sola planimetria catastale, unico supporto grafico in possesso dello scrivente CTU.

Si segnala, a titolo urbanistico, che entrambi i bagni sono privi di finestre(!)

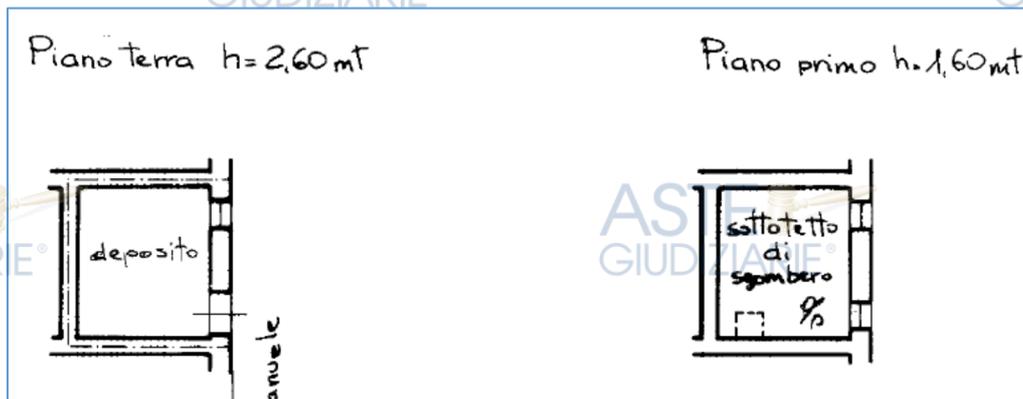


Stralcio planimetria catastale

Visto lo stato in cui si trova l'immobile, completamente rivestito da "carta stagnola", l'unica nota da segnalare in riscontro alla planimetria catastale, fermo restando le altezze interne confermate anche al piano primo, è il "quadrato" cerchiato in rosso nel vano sottotetto di cui non è chiaro cosa voglia rappresentare.



Il locale accessorio al mappale 1381, per quanto sia stato possibile visionarlo, visto le criticità strutturali di sicurezza in cui si trova, pare conforme alla planimetria catastale.



Stralcio planimetria catastale

7. CONSISTENZA:

Altezza interna media pari a mt. **2,70** al piano terra e mt. **2,40/2,50** al piano primo.

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-CUCINA | T | est | 16,40 | 100% | 16,40 |
| DISIMPEGNO-VANOSCALA | T | est | 8,30 | 100% | 8,30 |
| WC | T | interno | 2,90 | 100% | 2,90 |
| SOGGIORNO | T | nord/est | 22,00 | 100% | 22,00 |
| DISIMPEGNO | 1 | est | 10,50 | 100% | 10,50 |
| BAGNO | 1 | interno | 6,45 | 100% | 6,45 |
| CAMERA | 1 | nord/est | 21,90 | 75% | 16,43 |
| BALCONE | 1 | est | 9,55 | 30% | 2,87 |
| SOTTOIETTO | 2 | nord/est | 36,50 | 50% | 18,25 |
| LOCALE ACCESSORIO ESTERNO | T | nord | 24,50 | 25% | 6,13 |
| LOCALE ACCESSORIO ESTERNO | 1 | nord | 24,50 | 25% | 6,13 |
| SOMMANO MQ. | | | | | 116,34 |

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.

I valori OMI riportano solamente tipologie edilizie in stato conservativo scarso/pessimo, mentre i valori FIMAA, riportano tipologie similari al corpo in esame con valore medio pari tra € 200-400/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 390,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

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 | | | | | tabella indici mercantili | | |
|--|----------------|-----------------------|--------------------|-----------|--|-------------|--------------------------------------|
| Superfici e rapporti mercantili superficiali | | Superfici Comparabile | | Subject | Saggio annuo di variazione dei prezzi | | 0,020 |
| | | Unità A | Unità B | S | Saggio livello di piano | | 0,010 |
| Sup. principale | | 200,00 | 90,00 | 66,55 | Rapporto compl. area edificata/edificabile | | 0,00 |
| Sup. principale (<H) | 0,75 | | | 21,90 | Prezzo medio area edificata | | 0,00 |
| Sup. balcone - portici | 0,30 | | | 9,55 | Calcolo pr. marginale sup. principale | | |
| Sup. autorimessa | 0,50 | | 16,00 | | Prezzo medio comparabile A | | € 375,44 |
| Sup. loc. sottotetto | 0,50 | | | 36,50 | Prezzo medio comparabile B | | € 653,06 |
| Sup. accessoria | 0,25 | | | 49,00 | Prezzo marginale | | € 375,44 |
| Superficie esterna <= sup.pric. | 0,10 | 200,00 | | | Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale | | |
| Superficie esterna > sup.pric. | 0,02 | 320,00 | | | (Eurosistema) Nord Ovest - scostamento | | -8,40% |
| Determinazione della superficie commerciale | | | | | Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche | | |
| Superficie commerciale | m ² | 226,40 | 98,00 | 116,34 | 70% di € 375,44 | = | € 262,80 x Sup. commerc. € 30.575,00 |
| Tabella dati | | | | | Analisi dei prezzi marginali | | |
| Prezzo e caratteristiche | | Unità A | Unità B | Subject | Prezzo marginale | Unità A | Unità B |
| | | Ag. Immobiliare | Ag. Immobiliare | S | | | |
| Prezzo totale | | € 85.000,00 | € 64.000,00 | incognita | | | |
| Data | | -€ 7.140,00 | -€ 5.376,00 | 0 | Data | € 141,67 | € 106,67 |
| Sup. principale | | 200,00 | 90,00 | 66,55 | Sup. principale | € 375,44 | € 375,44 |
| Sup. principale (<H) | | 0,00 | 0,00 | 21,90 | Sup. principale (<H) | € 281,58 | € 281,58 |
| Sup. balcone - portici | | 0,00 | 0,00 | 9,55 | Sup. balcone - portici | € 112,63 | € 112,63 |
| Sup. autorimessa | | 0,00 | 16,00 | 0,00 | Sup. autorimessa | € 187,72 | € 187,72 |
| Sup. loc. sottotetto | | 0,00 | 0,00 | 36,50 | Sup. loc. sottotetto | € 187,72 | € 187,72 |
| Sup. accessoria | | 0,00 | 0,00 | 49,00 | Sup. accessoria | € 93,86 | € 93,86 |
| Superficie esterna <= sup.pric. | | 200,00 | 0,00 | 0,00 | Superficie esterna <= sup.pric. | € 37,54 | € 37,54 |
| Superficie esterna > sup.pric. | | 320,00 | 0,00 | 0,00 | Superficie esterna > sup.pric. | € 7,51 | € 7,51 |
| Servizi igienici | | 1 | 1 | 1 | Servizi igienici | € 0,00 | € 0,00 |
| Servizi speciali | | 0 | 0 | 0 | Impianto condizionamento | € 0,00 | € 0,00 |
| Livello del piano | | 0 | 2 | 0 | Livello del piano | € 850,00 | € 633,66 |
| Stato manutenzione | | 1 | 2 | 1 | Stato manutenzione (arrotondato) | € 0,00 | € 30.575,00 |
| Altra caratteristica (centralità) | | 0 | 0 | 1 | Altra caratteristica | € 10.000,00 | € 10.000,00 |
| Tabella di valutazione | | | | | 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. | | |
| Prezzo e caratteristica (euro) | | Unità A | Unità B | | Sintesi conclusiva | | |
| Prezzo totale | | € 85.000,00 | € 64.000,00 | | Determinazione variazione % assoluta | | 6,58% |
| Data | | -€ 7.140,00 | -€ 5.376,00 | | Prezzo corretto medio €/m ² | | € 388,52 |
| Sup. principale | | -€ 50.102,69 | -€ 8.804,11 | | Calcolo del valore atteso | | |
| Sup. principale (<H) | | € 6.166,63 | € 6.166,63 | | Ponderazione | Unità A | Unità B |
| Sup. balcone - portici | | € 1.075,64 | € 1.075,64 | | Attribuzione pesi % | 50% | 50% |
| Sup. autorimessa | | € 0,00 | -€ 3.003,53 | | Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100% | | |
| Sup. loc. sottotetto | | € 6.851,81 | € 6.851,81 | | Prezzo corretto medio ponderato | | € 45.103,08 |
| Sup. accessoria | | € 4.599,16 | € 4.599,16 | | Valore di mercato arrotondato € 45.200,00 | | |
| Superficie esterna <= sup.pric. | | -€ 7.508,83 | € 0,00 | | | | |
| Superficie esterna > sup.pric. | | -€ 2.402,83 | € 0,00 | | | | |
| Servizi igienici | | € 0,00 | € 0,00 | | | | |
| Servizi speciali | | € 0,00 | € 0,00 | | | | |
| Livello del piano | | € 0,00 | -€ 1.267,33 | | | | |
| Stato manutenzione | | € 0,00 | -€ 30.575,00 | | | | |
| Altra caratteristica (centralità) | | € 10.000,00 | € 10.000,00 | | | | |
| PREZZI CORRETTI | | € 46.538,89 | € 43.667,27 | | | | |

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO

| Destinazione | Sup. parametrizzata | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|
| residenziale | Mq. 116.34 | € 45.200,00 | € 45.200,00 |
| TOTALE | | € 45.200,00 | € 45.200,00 |

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 € 45.200,00 x 15% € **6.780,00**

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € **0,00**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **45.200,00**

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 € **38.420,00**

Pavia, lì 18 febbraio 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca

