

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **366/2024**

Giudice Dr.ssa 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.

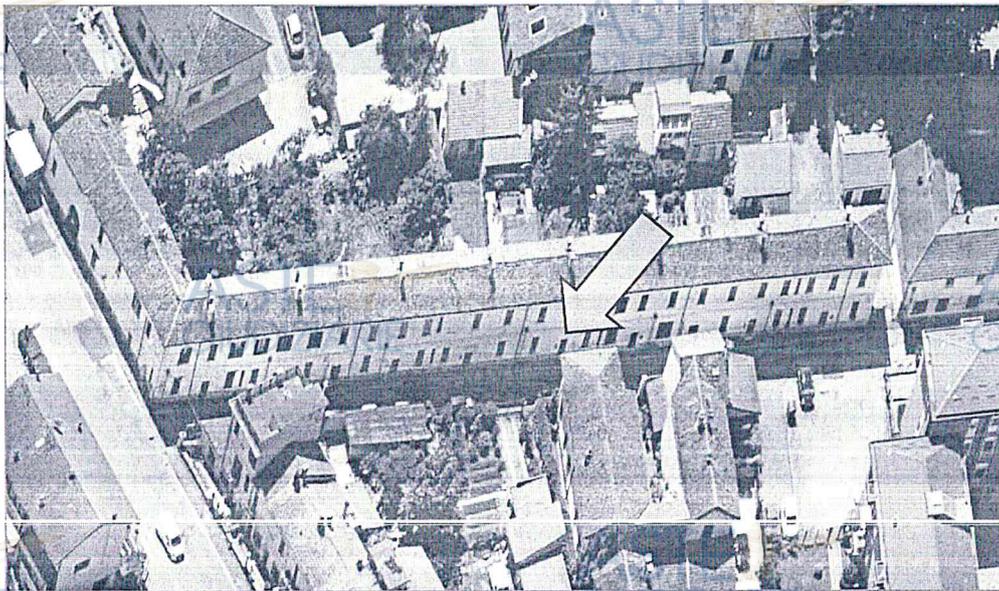


Valutatore Certificato n.01514 - UNI11558/2014 — Qualifica REV – IT/CNGeGL/2023/4

Beni siti in Comune di Binasco (MI)

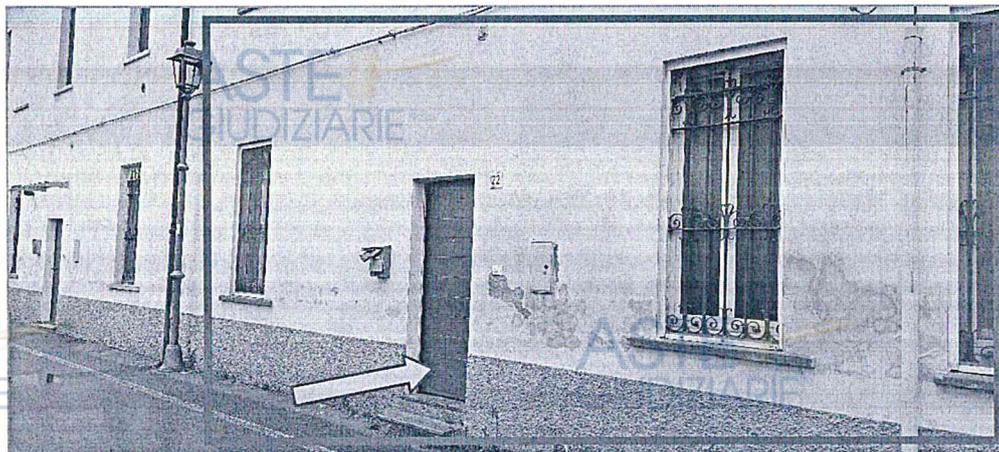
PREMESSA

L'immobile di cui tratta la presente perizia è costituito da un appartamento, posto al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale inserito nel contesto urbano centrale del Comune di Binasco.



Visione aerea (fonte BingMaps)

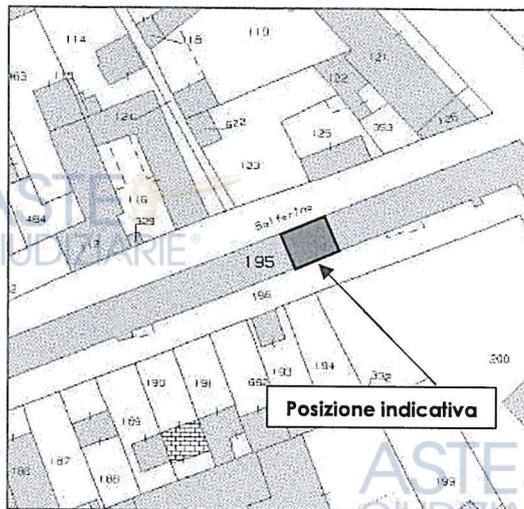
L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente dalla pubblica Via Solferino, al civico n.22.



Beni siti in Comune di Binasco (MI)
LOTTO UNICO

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

1. Unità abitativa, in contesto condominiale, posta nel Comune di Binasco, in Via Solferino n.22.
 Risulta composta, al piano terra, da ingresso/soggiorno/cucina, bagno e due camere.
 Completano l'unità al piano sottotetto, accesso dal retro del civico n.18, due piccoli ripostigli sottotetto.



Proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 di piena proprietà in
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 di piena proprietà in

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio 3, mappale 195 sub.702, categoria A/4, classe 3, vani 3, sup. cat. Mq. 61, rendita € 154,94.

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	195	702			A/4	3	3 vani	Totale: 61 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 61 m ²	Euro 154,94	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SOLFERINO n. 22 Piano T-2			Paritta		Mod.58					
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (dm. 701/94)										

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

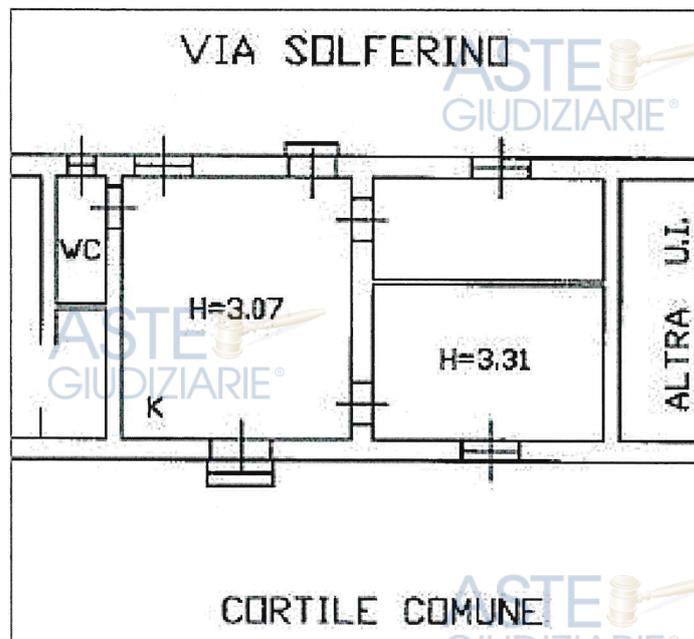
Conformità urbanistico edilizia

Premesso che lo stabile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, indicativamente nei primi anni del '900 (1904), lo scrivente perito, in data 10/02/2025, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sul fabbricato d'interesse. L'Ufficio Tecnico del Comune di Binasco, in evasione alla richiesta, in data 26/02/2025 comunicava mezzo pec che non era stato possibile reperire alcuna pratica edilizia presso i loro archivi.

Lo scrivente CTU pertanto, non avendo reperito nulla presso il preposto Ufficio, non può esprimere alcun parere di conformità urbanistica. Lo stesso dicasi circa il reperimento del certificato di abitabilità/agibilità.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile è stato possibile soltanto un confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenda delle Entrate di Milano, Ufficio Territoriale.

Si segnala che il locale bagno ha una superficie di circa 2,50 mq., quindi inferiore ai minimi di legge, oggi in vigore. Sarà quindi necessario provvedere all'adeguamento igienico/sanitario nel momento in cui si ritenesse di voler compiere opere di ristrutturazione o manutenzione straordinaria che interessino tale ambiente.

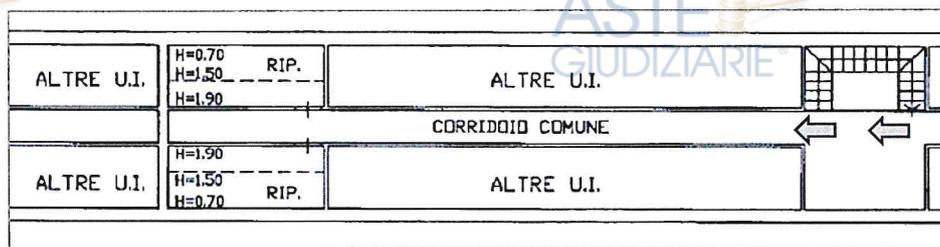


Stralcio planimetria catastale unità abitativa.

Per quanto concerne la conformità catastale si rileva che non vi sono particolari e/o significative difformità tali da rendere necessario un adeguamento della planimetria stessa.



In merito ai vani accessori, ripostigli posti nel vano sottotetto, da cui si accede dal retro del civico n.18 mediante vano scala condominiale, si rileva che per gli stessi non è stato possibile provvedere ad una precisa individuazione in loco in quanto vi era impossibile l'accesso.



Stralcio planimetria catastale ripostigli accessori in sottotetto.



7. CONSISTENZA:

Altezza interna media unità residenziale pari a mt. 3,05.

Altezza interna media vani ripostigli nel sottotetto pari a circa mt. 1,30.

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-K	T	est/ovest	27,80	100%	27,80
CAMERA	T	interno	11,40	100%	11,40
CAMERA	T	est	16,30	100%	16,30
BAGNO	T	sud	3,50	100%	3,50
RIPOSTIGLI IN SOTTOTETTO (H>1,50)	2	interno	9,00	25%	2,25
SOMMANO MQ.					61,25

8. DATI CONDOMINIALI E SPESE DI GESTIONE:

Condominio xxxxxxxxxxxxxx

Lo scrivente perito rimette le indicazioni pervenute dall'amministratore condominiale pro-tempore:

Millesimi di proprietà 52,63/1000

Saldo passività da versare a congeglio consuntivo 2024 pari ad € 15.539,42

Bilancio preventivo gestione 2025, totle gestione pari ad € 551,30

Per un totale ad oggi, da versare al Condominio xxxxxxxxxxxxxx, pari ad € 16.090,72

9. 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.

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	55,00	90,00	59,00		Rapporto compl. area edificata/edificabile	0,00	
Sup. principale (<H)	0,75				Prezzo medio area edificata	0,00	
Sup. balcone - portici	0,30	5,00			Calcolo pr. marginale sup. principale		
Sup. autorimessa	0,50				Prezzo medio comparabile A	€ 1.727,27	
Sup. loc. Sottotetto/interrato	0,25				Prezzo medio comparabile B	€ 1.748,63	
Sup. accessoria (H>1,50mt)	0,25		9,00		Prezzo marginale	€ 1.727,27	
Superficie esterna <= sup.pric.	0,10				Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale		
Superficie esterna > sup.pric.	0,02				(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento	-8,40%	
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche		
Superficie commerciale	m ²	55,00	91,50	61,25	30% di € 1.727,27	=	€ 518,18 x Sup. commerc. € 31.738,00
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali		
Prezzo e caratteristiche	Unità A		Unità B		Prezzo marginale		
	Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	Subject		Unità A	Unità B	
Prezzo totale	€ 95.000,00	€ 160.000,00	incognita				
Data	-€ 7.980,00	-€ 13.440,00	0		Data	€ 158,33	€ 266,67
Sup. principale	55,00	90,00	59,00		Sup. principale	€ 1.727,27	€ 1.727,27
Sup. principale (<H)	0,00	0,00	0,00		Sup. principale (<H)	€ 1.295,45	€ 1.295,45
Sup. balcone - portici	0,00	5,00	0,00		Sup. balcone - portici	€ 518,18	€ 518,18
Sup. autorimessa	0,00	0,00	0,00		Sup. autorimessa	€ 863,64	€ 863,64
Sup. loc. Sottotetto/interrato	0,00	0,00	0,00		Sup. loc. Sottotetto/interrato	€ 431,82	€ 431,82
Sup. accessoria (H>1,50mt)	0,00	0,00	9,00		Sup. accessoria (H>1,50mt)	€ 431,82	€ 431,82
Superficie esterna <= sup.pric.	0,00	0,00	0,00		Superficie esterna <= sup.pric.	€ 172,73	€ 172,73
Superficie esterna > sup.pric.	0,00	0,00	0,00		Superficie esterna > sup.pric.	€ 34,55	€ 34,55
Servizi igienici	1	1	1		Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00
Mancanza Certificato Agibilità	1	1	0		Mancanza Certificato Agibilità	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Livello del piano	0	0	0		Livello del piano	-€ 950,00	-€ 1.600,00
Stato manutenzione	2	2	1		Stato manutenzione (arrotondato)	€ 31.740,00	€ 31.740,00
Altra caratteristica (centralità)	1	0	1		Altra caratteristica (centralità)	€ 0,00	€ 5.000,00
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	€ 95.000,00	€ 160.000,00			Determinazione variazione % assoluta		
Data	-€ 7.980,00	-€ 13.440,00			Prezzo corretto medio €/m ²		
Sup. principale	€ 6.909,09	-€ 53.545,45			Calcolo del valore atteso		
Sup. principale (<H)	€ 0,00	€ 0,00			Ponderazione	Unità A	Unità B
Sup. balcone - portici	€ 0,00	-€ 2.590,91			Attribuzione pesi %	50%	50%
Sup. autorimessa	€ 0,00	€ 0,00			Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	100%	
Sup. loc. Sottotetto/interrato	€ 0,00	€ 0,00			Prezzo corretto medio ponderato	€ 63.822,73	
Sup. accessoria (H>1,50mt)	€ 3.886,36	€ 3.886,36			Valore di mercato arrotondato	€ 63.900,00	
Superficie esterna <= sup.pric.	€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna > sup.pric.	€ 0,00	€ 0,00					
Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00					
Mancanza Certificato Agibilità	-€ 3.000,00	-€ 3.000,00					
Livello del piano	€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione	-€ 31.740,00	-€ 31.740,00					
Altra caratteristica (centralità)	€ 0,00	€ 5.000,00					
PREZZI CORRETTI	€ 63.075,45	€ 64.570,00					

