

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **380/2024**

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.

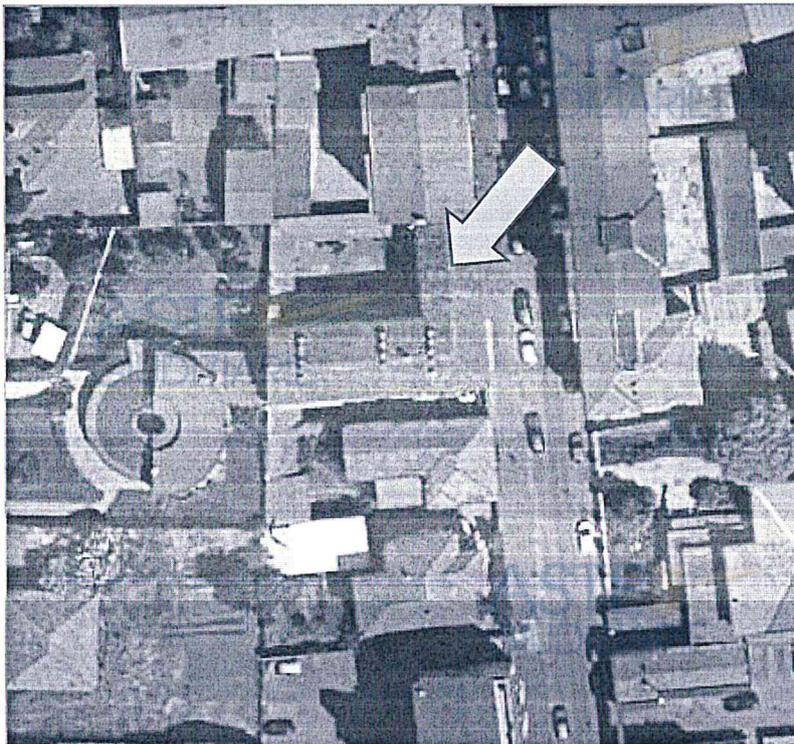


Valutatore Certificato n.01514 - UNI11558/2014 — Qualifica REV – IT/CNGeGL/2023/4

Beni siti in Comune di Vigevano (PV)

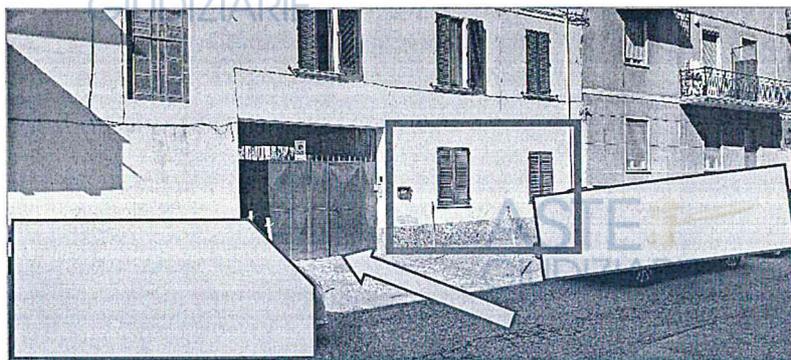
PREMESSA

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 Vigevano.



Visione aerea (fonte Geoportale regione Lombardia)

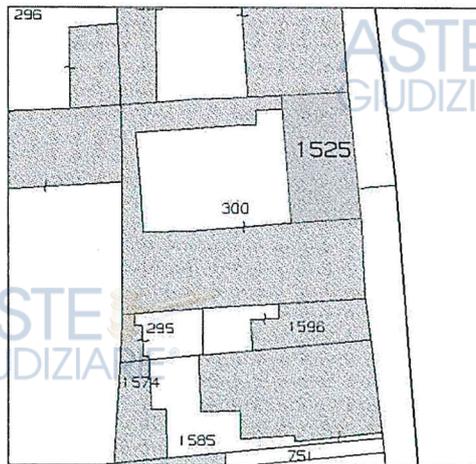
L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente dalla pubblica Via Donizetti, al civico n.3.



Beni siti in Comune di Vigevano (PV)
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

1. Unità abitativa, in contesto condominiale, posta nel Comune di Vigevano, in Via Donizetti n.3
 Risulta composta, al piano terra, da ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e camera.



Proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/1 di piena proprietà

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

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio 51, mappale 397 sub.11 unito al mappale 1525 sub.1, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, sup. cat. Mq. 48, rendita € 142,03.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		51	397 1525	11 1			A/3	3	2,5 vani	Totale: 48 m² Totale: escluse aree scoperte**: 48 m²	Euro 142,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GAETANO DONIZETTI n. 3 Piano T										
Notifica						Parriva		Mod.58				
Annotazioni		di studio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl 51 pla 397 sub 1 per allineamento mappale -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Coerenze dell'intero LOTTO:

- NORD:** mappale 1626
- SUD:** androne comune al mappale 1525
- OVEST:** cortile comune al mappale 1525
- EST:** Via Donizetti

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: **Nessuna**

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria rep. n.71196/10677 del 27/07/2007 iscritta ai nn. 2834/11025 del 03/08/2007 a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sull'intera quota di proprietà.

(I dati catastali indicati, mappale 297 sub.1 unito al mappale 397 sub.11, sono stati oggetto di bonifica catastale in data 21/05/2013).

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare del 07/10/2024, rep. 3106/2024, trascritto il 08/10/2024 ai nn. 9003/6784 a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sull'intera quota di proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastaleConformità urbanistico edilizia

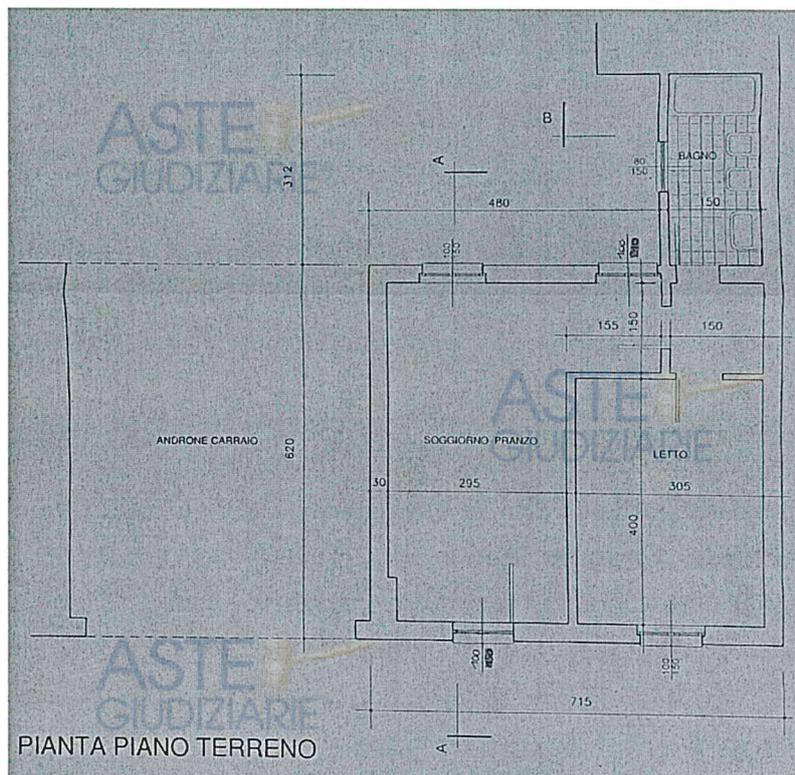
Premesso che lo stabile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, ciò a conferma che lo stesso atto di prima divisione risale al 1949, lo scrivente perito, in data 11/02/2025, ha depositato formale

richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sul fabbricato d'interesse.

Dal riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano, in evasione alla mia richiesta, sono state recuperate e visionate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. n.767/2000 prot. 17860 del 27/06/2000 per lavori di ricorso del tetto condominiale
- D.I.A. n.1115/2002 prot. 22924 del 02/08/2002 per lavori di ristrutturazione immobiliare con cambio di destinazione da negozio ad unità residenziale.
- D.I.A. n.236/2004 prot. 9803 del 29/03/2004, in variante alla n.1115/2002, per lavori di trasformazione di finestra in porta e di porta d'ingresso in finestra.

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



Stralcio progettuale D.I.A. 2004

In merito alla conformità urbanistica, 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., per quanto è stato possibile valutare in fase di sopralluogo, stante l'unità immobiliare in condizioni scarse/pessime con necessari interventi di manutenzione straordinaria, lo scrivente perito ritiene che non vi siano significative difformità da segnalare.

Per quanto concerne invece la conformità catastale si rileva che la planimetria presente in banca dati riporta ancora il penultimo stato derivante dalla D.I.A. comunale del 2002, quindi senza l'inversione della porta d'accesso.



Stralcio planimetria catastale

Per equiparare lo stato comunale con lo stato catastale sarebbe opportuno predisporre una denuncia di variazione DocFa per modifiche degli spazi interni all'unità immobiliare.

Si quantificano le spese professionali per i necessari adeguamenti pari ad € 500,00 oltre oneri.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente l'unità immobiliare risulta di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 pervenuta per atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxx del 27/07/2007 nn.10676/71195 di rep., trascritto il 03/08/2007 RG 11024 RP 6684, da potere xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la proprietà è pervenuta per atto Notaio xxxxxxxxxxxx del 01/04/2005 nn. 4550/21133 di rep., trascritto il 04/04/2005 RG 3163 RP 2025, da potere xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la proprietà è pervenuta per atto Notaio xxxxxxxx del 23/06/2003 nn. 3648/16180 di rep., trascritto il 27/06/2003 RG 7543 RP 5012, da potere xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Trattasi di unità residenziale autonoma, posta al piano terra, inserita in contesto condominiale.

Risulta composta da ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e camera.

In generale l'unità si trova in scarse/pessime condizioni con necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si rileva altresì umidità capillare di risalita lungo i muri.

La caldaia del riscaldamento potrebbe non essere funzionante ed il contatore gas, nel vano esterno del fabbricato, è stato rimosso.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	abitazione		muratura			sufficienti
copertura	abitazione	muratura - legno	a falde	coppo lombardo	non verificato	sufficienti
facciate	abitazione			intonaco civile	assente	sufficienti
finiture interne	abitazione			intonaco civile	assente	pessime
infissi esterni	abitazione	legno	vetro doppio	persiane		scarse
infissi interni	abitazione	tamburati	semplice			pessime
pavimentazione	abitazione	ceramica			non verificato	scarse
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	non funzionante

7. CONSISTENZA:

Altezza interna media pari a mt. 3,00.

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 lordi 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	22,50	100%	22,50
DISIMPEGNO	T	interno	3,00	100%	3,00
CAMERA	T	est	14,00	100%	14,00
BAGNO	T	sud	6,00	100%	6,00
SOMMANO MQ.					45,50

8. DATI CONDOMINIALI E SPESE DI GESTIONE:**Condominio xxxxxxxxxxxx**

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

I millesimi dell'unità in oggetto sono 50/1000

Il dovuto per l'anno 2024/2025 (da 1/5/24 a 30/4/25) ammonta ad € 295,73

Il Conguaglio alla data del 30/4/2024 ammontava ad 2.427,97

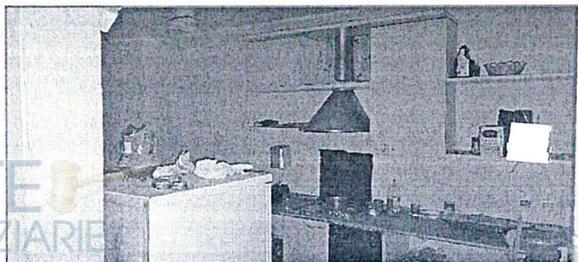
Per l'anno 24/25 il titolare della proprietà avrebbe dovuto pertanto versare € 2.723,70; in realtà niente è stato sino ad ora versato.

Nessuna spesa straordinaria è stata deliberata e quindi imputata alla Proprietà dell'unità in oggetto

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.

I valori OMI riportano tipologie edilizie simili in stato conservativo normale con valore massimo pari ad € 820,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 815,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.



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		
		Unità A	Unità B	S			
Sup. principale		100,00	72,00	45,50	Saggio livello di piano	0,020	
Sup. principale (<H)	0,75				Rapporto compl. area edificata/edificabile	-0,010	
Sup. balcone - portici	0,30				Prezzo medio area edificata	0,00	
Sup. autorimessa	0,50				Calcolo pr. marginale sup. principale		
Sup. loc. Sottotetto/interrato	0,25	4,00			Prezzo medio comparabile A	€ 940,59	
Sup. accessoria	0,25				Prezzo medio comparabile B	€ 902,78	
Superficie esterna <= sup.pric.	0,10				Prezzo marginale	€ 902,78	
Superficie esterna > sup.pric.	0,02				Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale		
					(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento	-8,40%	
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche		
Superficie commerciale	m ²	101,00	72,00	45,50	0% di € 0,00	= € 0,00 x sup. commerc. € 0,00	
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	€ 95.000,00	€ 65.000,00	incognita				
Data	-€ 7.980,00	-€ 5.460,00	0		Data	€ 158,33	€ 108,33
Sup. principale	100,00	72,00	45,50		Sup. principale	€ 902,78	€ 902,78
Sup. principale (<H)	0,00	0,00	0,00		Sup. principale (<H)	€ 677,08	€ 677,08
Sup. balcone - portici	0,00	0,00	0,00		Sup. balcone - portici	€ 270,83	€ 270,83
Sup. autorimessa	0,00	0,00	0,00		Sup. autorimessa	€ 451,39	€ 451,39
Sup. loc. Sottotetto/interrato	4,00	0,00	0,00		Sup. loc. Sottotetto/interrato	€ 225,69	€ 225,69
Sup. accessoria	0,00	0,00	0,00		Sup. accessoria	€ 225,69	€ 225,69
Superficie esterna <= sup.pric.	0,00	0,00	0,00		Superficie esterna <= sup.pric.	€ 90,28	€ 90,28
Superficie esterna > sup.pric.	0,00	0,00	0,00		Superficie esterna > sup.pric.	€ 18,06	€ 18,06
Servizi igienici	1	1	1		Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00
Mancanza Certificato Agibilità	1	0	0		Mancanza Certificato Agibilità	€ 3.000,00	€ 0,00
Livello del piano	2	4	0		Livello del piano	-€ 959,60	-€ 656,57
Stato manutenzione	1	1	1		Stato manutenzione (arrotondato)	€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica	0	0	0		Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00
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	€ 65.000,00			Determinazione variazione % assoluta	6,72%	
Data	-€ 7.980,00	-€ 5.460,00			Prezzo corretto medio €/m ²	€ 815,38	
Sup. principale	-€ 49.201,39	-€ 23.923,61			Calcolo del valore atteso		
Sup. principale (<H)	€ 0,00	€ 0,00			Ponderazione	Unità A Unità B	
Sup. balcone - portici	€ 0,00	€ -			Attribuzione pesi %	50% 50%	
Sup. autorimessa	€ 0,00	€ 0,00			Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	100%	
Sup. loc. Sottotetto/interrato	-€ 902,78	€ 0,00			Prezzo corretto medio ponderato	€ 37.038,84	
Sup. accessoria	€ 0,00	€ 0,00			Valore di mercato	arrotondato € 37.100,00	
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	€ 0,00					
Livello del piano	€ 1.919,19	€ 2.626,26					
Stato manutenzione	€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00					
PREZZI CORRETTI	€ 35.835,03	€ 38.242,65					

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

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 45,50	€ 37.100,00	€ 37.100,00
TOTALE		€ 37.100,00	€ 37.100,00

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 € 37.100,00 x 15% € **5.565,00**

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € **500,00**

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 € **36.600,00**

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 € **31.035,00**

Pavia, lì 27 marzo 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca

