

**Esecuzione Forzata**



Sede legale: Pavia  
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **401/2019**

**Giudice Dr. Francesco Rocca**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico incaricato: geom. Jacopo Bricca**

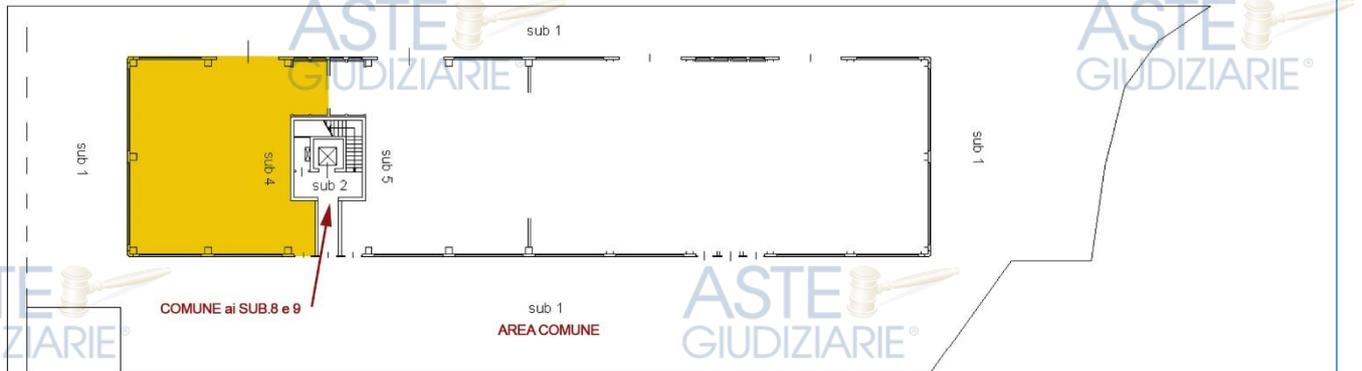
iscritto all'Albo Collegio Geometri della Provincia di Pavia al N. 3431  
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 366

[Qualifica REV - IT/CNGeGL/2023/4](#)

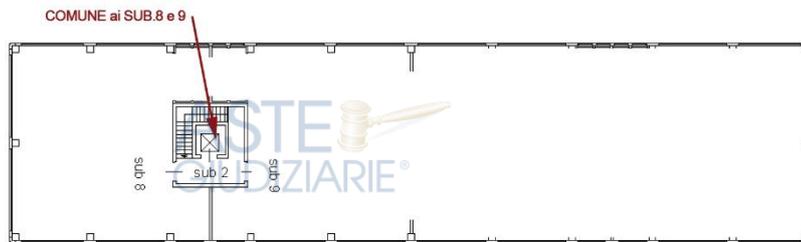
C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 02708570185

con studio in Pavia, V.le Indipendenza, 26  
Telefono/fax: 038228743  
email: [info@bricca.eu](mailto:info@bricca.eu)

**Beni siti in Lacchiarella – Via Milano n.7  
Lotto 1**



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Capannone/laboratorio artigianale sito in Lacchiarella – Via Milano n.7**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla

Composta da:

al piano terra: capannone/laboratorio artigianale

comete quota di comproprietà dell'area esterna comune individuata al sub.1 del mapp.235

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **204**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 4, mappale 235, subalterno 4, categoria D/7, rendita: 984,00 €

Coerenze dell'unità:

NORD: altra u.i.u. al sub.5 e vano scala comune al sub.2

SUD: cortile comune al sub.1

OVEST: cortile comune al sub.1

EST: cortile comune al sub.1

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale

## 3.STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni notarili: **Nessuno**

4.1.4. Precisazioni condominiali: si evidenzia che all'interno del complesso ove è ubicato l'immobile esiste una spesa di "condominio", non meglio specificata, che comprende la sorveglianza dello stesso complesso con pagamento annuo in unica soluzione

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 21/06/2007 ai nn. 15005/3789, per concessione di mutuo edilizio del 15/06/200

9185/6528 a favor

ella

oggetto di stima.

Si segnala annotamento di restrizione beni n.13037/1757 del 17/08/2012 ove vengono liberate le u.i.u. ai sub.1, 2, 3 del mapp.235 (beni comuni non censibili)

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento del 25/06/2019 rep. n. 20590, trascritto il 31/07/2019 nn.13959/9143, a favore di

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Ese

#### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Anno di costruzione 2006.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lacchiarella sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire per lavori di nuova costruzione edificio artigianale prot.15258 P.E. 11/06
- Dia del 17/06/2008 prot. n. 7993 P.E. 67/08 in variante al permesso di costruire P.E. 11/06
- Domanda di agibilità del 01/07/2011 prot. n.9600

Dal sopralluogo effettuato in data 07/02/2020 lo scrivente perito non ha riscontrato difformità all'interno dell'unità immobiliare.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 07/02/2020 lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), non ha riscontrato difformità.

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente l'immobile risulta essere di proprietà dell' [redacted] quale è divenuta proprietaria per atto di acquisto del 19/06/2012 Notaio De Rosa rep.24947/18456, trascritto il 16/07/2012 ai nn. 11250/7869 contro l' [redacted]

Il terreno identificato al fg.4 mapp.235 era pervenuto alla soci [redacted] con atto di [redacted]

[redacted] l'originario mapp.51 del fg.4, era pervenuto per atto di compravendita del 30/09/1997 N. [redacted] p. 18452, trascritto il 10/10/1997 ai nn. 12803/8816, e successiva rettifica (relativa ad altro immobile, mapp. 152) del 29/04/1999 Notaio [redacted] n. 22089, trascritto il 17/05/1999 ai nn. 6257/4420, dalla società Bakelite Italia S.p.a.

#### 6. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

##### A. Capannone/laboratorio artigianale sito in Lacchiarella - Via Milano n.7

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla [redacted]

Composta da:

al piano terra: capannone/laboratorio artigianale

4

Giudice Dott. Francesco Rocca

Perito: geom. Jacopo Bricca



compete quota di comproprietà dell'area esterna comune individuata al sub.1 del mapp.235

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **204**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 4, mappale 235, subalterno 4, categoria D/7, rendita: 984,00 €

Coerenze dell'unità:

NORD: altra u.i.u. al sub.5 e vano scala comune al sub.2

SUD: cortile comune al sub.1

OVEST: cortile comune al sub.1

EST: cortile comune al sub.1

### CALCOLO SUPERFICI

Altezza interna h=m.4.55

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Sup. netta mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
capannone	Sud-ovest-est	191,40	180,10	1,00	191,40
bagni	ovest	12,60	9,70	1,00	12,60
<b>totale</b>		<b>204,00</b>			<b>204,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di porzione di fabbricato artigianale composto da 8 unità immobiliari.

L'unità oggetto di stima è posta al piano terra con accesso autonomo in lato est/ovest del fabbricato.

L'immobile si presenta in buone condizioni con finiture standard per la destinazione d'uso.

*Strutture verticali* materiale: prefabbricati e c.a.

*Copertura* tipologia: a tetto - materiale: struttura in travi a doppia pendenza prefabbricate con tegoli in cap

*Infissi esterni* tipologia: alluminio doppio vetro - condizioni: buone.

tipologia: porte d'accesso pedonale/carraia - materiale: alluminio e alluminio/vetro - condizioni: buone

*Infissi interni* tipologia: porte interni - materiale: legno tamburato - condizioni: sufficienti - ubicazione: bagni

Pavim. interna

materiale: piastrelle di ceramica – condizioni: buone – ubicazione:  
bagni

materiale: battuto cemento – condizioni: buone – ubicazione:  
capannone

Gas metano (impianto):

assente

Elettrico (impianto):

conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto  
installato, mezzo professionista del settore abilitato.

Termico (impianto):

riscaldamento assente.

## 7. 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 sceglie 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.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

I valori OMI riportano tipologie similari al fabbricato facente parte del presente lotto, laboratori artigianali, con valore medio pari ad € 700,00/mq. per stato di conservazione normale.

Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 715,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

Il valore finale indicato ricomprende quota proporzionale dell'area esterna quale bene comune non censibile al sub.1

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

Ese

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteris					ella indici mercantili			
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject	Saggio annuo di variazione dei prezzi			
		Unità A	Unità B	S				
Sup. principale		320,00	290,00	204,00	0,020			
Sup. balcone	0,50				Saggio livello di piano			
Sup. terrazza	0,30				0,010			
Sup. cantina	0,33				Rapporto compl. area edificata/edificabile			
Sup. autorimessa	0,50				0,00			
Sup. sottotetto	0,25				Prezzo medio area edificata			
Sup. portico	0,35				0,00			
Superficie esterna esclusiva	0,10							
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	320,00	290,00	204,00	Prezzo medio comparabile A	€ 500,00		
					Prezzo medio comparabile B	€ 758,62		
					Prezzo marginale	€ 500,00		
					<b>Livello stato manutenzione</b>			
					25% di € 500,00	=	€ 125,00 x Sup. commerc.	€ 40.000,00
<b>Tabella dati</b>					<b>Analisi dei prezzi marginali</b>			
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale			
		atto 2068/1641/18	atto 214972/9291/18	S				
Prezzo totale		€ 160.000,00	€ 220.000,00	incognita				
Data		16	20	0	Data	€ 266,67	€ 366,67	
Sup. principale		320,00	290,00	204,00	Sup. principale	€ 500,00	€ 500,00	
Sup. balcone		0,00	0,00	0,00	Sup. balcone	€ 250,00	€ 250,00	
Sup. terrazza		0,00	0,00	0,00	Sup. terrazza	€ 150,00	€ 150,00	
Sup. cantina		0,00	0,00	0,00	Sup. cantina	€ 165,00	€ 165,00	
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa	€ 250,00	€ 250,00	
Sup. sottotetto		0,00	0,00	0,00	Sup. sottotetto	€ 125,00	€ 125,00	
Sup. portico		0,00	0,00	0,00	Sup. portico	€ 175,00	€ 175,00	
Superficie esterna esclusiva		0,00	0,00	0,00	Superficie esterna esclusiva	€ 50,00	€ 50,00	
Servizi igienici		1	2	2	Servizi igienici	€ 5.000,00	€ 0,00	
Impianto condizionamento		0	0	0	Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00	
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano	€ 1.600,00	€ 2.200,00	
Stato manutenzione (1-finitura al rustico)		2	3	3	Stato manutenzione	€ 40.000,00	€ 0,00	
Altra caratteristica (impiantistica)		2	3	2	Altra caratteristica	€ 0,00	€ 20.000,00	
<b>Tabella di valutazione</b>					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		<b>Sintesi conclusiva</b>			
Prezzo totale		€ 160.000,00	€ 220.000,00		Determinazione variazione % assoluta		4,86%	
Data		-€ 4.266,67	-€ 7.333,33		Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 146.200,00	
Sup. principale		-€ 58.000,00	-€ 43.000,00		Calcolo del valore atteso			
Sup. balcone		€ 0,00	€ 0,00		Ponderazione	Unità A	Unità B	
Sup. terrazza		€ 0,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %		50% 50%	
Sup. cantina		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio ponderato		€ 146.200,00	
Sup. sottotetto		€ 0,00	€ 0,00		<b>Valore di mercato</b>		arrotondato € 146.200,00	
Sup. portico		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna esclusiva		€ 0,00	€ 0,00					
Servizi igienici		€ 5.000,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione (1-finitura al rustico)		€ 40.000,00	€ 0,00					
Altra caratteristica (impiantistica)		€ 0,00	-€ 20.000,00					
PREZZI CORRETTI		€ 142.733,33	€ 149.666,67					

#### SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO

Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone/laboratorio	204,00	€ 146.200,00	€ 146.200,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 146.200,00</b>	<b>€ 146.200,00</b>

**9. 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 lotto € 146.200,00 x 15% € **21.930,00**

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

**PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI**

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **146.200,00**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **124.270,00**

Pavia, li 18 maggio 2020

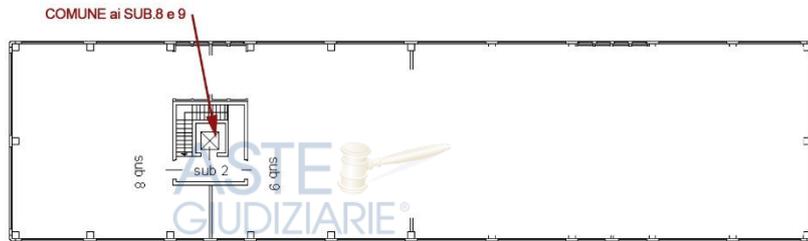
Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Lacchiarella – Via Milano n.7  
Lotto 2**



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Capannone/laboratorio artigianale sito in Lacchiarella – Via Milano n.7**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 all

Composta da:

al piano terra: capannone/laboratorio artigianale

comete quota di comproprietà dell'area esterna comune individuata al sub.1 del mapp.235

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **204**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 4, mappale 235, subalterno 5, categoria D/7, rendita: 984,00 €

Coerenze dell'unità:

Esec

NORD: altra u.i.u. al sub.6

SUD: altra u.i.u. al sub.4 e vano scala comune al sub.2

OVEST: cortile comune al sub.1

EST: cortile comune al sub.1

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla ditta individuale [REDACTED] in contratto d'affitto stipulato con validità a decorrere dal 01/10/2010 al 30/09/2016, modificato con riduzione canone e subentro locatore/locatario in data 19/01/2016 reg.n.192 S.3, con rinnovo tacito alla prima scadenza per ulteriori anni 6, prima registrazione a Pavia il 27/10/2010 al n.5907 serie 3.

Lo scrivente perito, in ragione della data di registrazione e della verifica del canone "vile", ritiene tale contratto opponibile alla procedura e da considerarsi valido.

Il Custode immobiliare ha già provveduto alla disdetta dello stesso.

## 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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni notarili: **Nessuno**

4.1.4. Precisazioni condominiali: si [redacted] sso ove è ubicato l'immobile esiste una spesa di "condominio", non meglio specificata, che comprende la sorveglianza dello stesso complesso con pagamento annuo in unica soluzione

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

4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 21/06/2007 ai nn. 15005/3789, per concessione di mutuo edilizio del 15/06/2007 [redacted] 9185/6528 a [redacted]

[redacted] immobile [redacted] 757 del 17/08/2012 ove vengono liberate le u.i.u. ai sub.1, 2, 3 del mapp.235 (beni comuni non censibili)

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento del 25/06/2019 rep. n. 20590, trascritto il 31/07/2019 nn.13959/9143, a favore di [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

#### **4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Anno di costruzione 2006.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lacchiarella sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire per lavori di nuova costruzione edificio artigianale prot.15258 P.E. 11/06
- Dia del 17/06/2008 prot. n. 7993 P.E. 67/08 in variante al permesso di costruire P.E. 11/06
- Domanda di agibilità del 01/07/2011 prot. n.9600

Dal sopralluogo effettuato in data 07/02/2020 lo scrivente perito non ha riscontrato difformità all'interno dell'immobile.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 07/02/2020 lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), non ha riscontrato difformità.

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente l'immobile risulta essere di proprietà dell' [redacted] uale è divenuta proprietaria per atto di acquisto del 19/06/2012 Notaio [redacted].24947/18456, trascritto il 16/07/2012 ai nn. 11250/7869 contro l' [redacted].  
Il terreno identificato al fg.4 mapp.23 [redacted] con atto di compravendita del 26/04/2007 Notaio [redacted] rep. n. 9023/6387, trascritto il 16/05/2007 ai nn. 11682/6581 dall' [redacted].  
All' [redacted] eno individuato con l'originario mapp.51 del fg.4, era pervenuto per atto di compravendita del 30/09/1997 Notaio [redacted] rep. 18452, trascritto il 10/10/1997 ai nn. 12803/8816, e successiva rettifica (relativa ad altro immobile, mapp. 152) del 29/04/1999 Notaio [redacted] rep. n. 22089, trascritto il 17/05/1999 ai nn. 6257/4420, dalla società Bakelite Italia S.p.a.

## 6. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Capannone/laboratorio artigianale sito in Lacchiarella – Via Milano n.7

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla [redacted]

Composta da:

al piano terra: capannone/laboratorio artigianale

compete quota di comproprietà dell'area esterna comune individuata al sub.1 del mapp.235

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **204**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 4, mappale 235, subalterno 5, categoria D/7, rendita: 984,00 €

Coerenze dell'unità:

NORD: altra u.i.u. al sub.6

SUD: altra u.i.u. al sub.4 e vano scala comune al sub.2

OVEST: cortile comune al sub.1

EST: cortile comune al sub.1

### **CALCOLO SUPERFICI**

Altezza interna h=m.4.55

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Sup. netta mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
capannone	ovest-est	191,40	180,10	1,00	191,40
bagni	ovest	12,60	9,70	1,00	12,60
	<b>totale</b>	<b>204,00</b>			<b>204,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di porzione di fabbricato artigianale composto da 8 unità immobiliari.

L'unità oggetto di stima è posta al piano terra con accesso autonomo in lato est/ovest del fabbricato.

L'immobile si presenta in buone condizioni con finiture standard per la destinazione d'uso.

*Strutture verticali  
Copertura*

materiale: prefabbricati e c.a.

tipologia: a tetto – materiale: struttura in travi a doppia pendenza prefabbricate con tegoli in cap

*Infissi esterni*

tipologia: alluminio doppio vetro - condizioni: sufficienti.

*Infissi interni*

tipologia: porte interne - materiale: alluminio - condizioni: sufficienti - ubicazione: capannone

tipologia: porta interna - materiale: legno tamburato - condizioni: sufficienti – ubicazione: bagni

*Pavim. interna*

materiale: piastrelle di ceramica – condizioni: sufficienti – ubicazione: bagni

*Gas (impianto):*

materiale: battuto cemento – condizioni: sufficienti – ubicazione: capannone  
assente

*Elettrico (impianto):*

conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

*Termico (impianto):*

conformità: riscaldamento assente.

**7. 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 sceglie 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.



Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 715,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

Il valore finale indicato ricomprende quota proporzionale dell'area esterna quale bene comune non censibile al sub.1

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

## 8. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Si riporta la sintesi della valutazione effettuata a valore intero ed a valore ridotto in funzione del contratto d'affitto commerciale, registrato a Pavia il 27/10/2010 al n.5907 S.3. per la durata di anni 6+6 con decorrenza 30/09/2016 e successivamente modificato e registrato a Magenta il 19/01/2016 al n.192 S.3

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
Capannone/laboratorio	204,00	€ 146.200,00	€ 146.200,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 146.200,00</b>	<b>€ 146.200,00</b>

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE RIDOTTO PER CONTRATTO D'AFFITTO			
Destinazione	Valore intero	% di riduzione per contratto	Valore ridotto
Capannone/laboratorio	€ 146.200,00	15%	€ 124.270,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 124.270,00</b>

## 9. 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

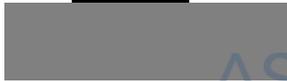
Valore lotto € 124.270,00 x 15% **€ 18.640,50**

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

**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:** **Nessuna**

### **PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI**

Valore del lotto nello stato in cui si trova **€ 146.200,00**



**PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE RIDOTTO, SENZA ADEGUAMENTI (15%)**

Valore del lotto nello stato in cui si trova, con riduzione per contratto d'affitto  
in corso di validità, al netto delle spese di regolarizzazione

**€ 124.270,00**

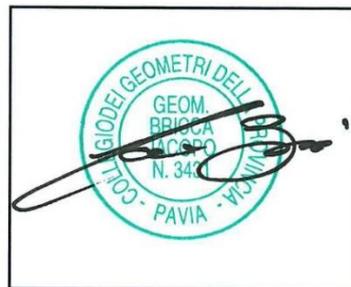
**PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE RIDOTTO, CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI**

Valore del lotto nello stato in cui si trova, con riduzione per contratto d'affitto  
in corso di validità, al netto di adeguamenti e correzioni

**€ 105.629,50**

Pavia, li 18 maggio 2020

Il perito  
geom. Jacopo Bricca

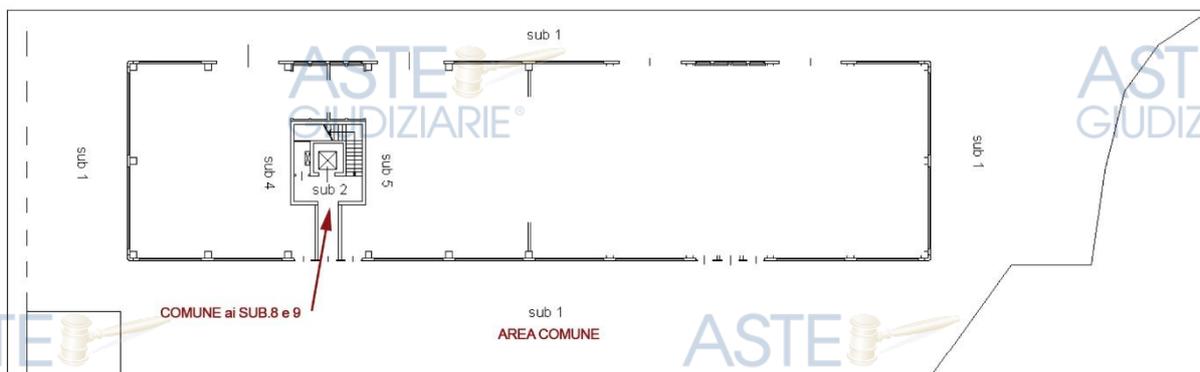


Ese

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Beni siti in Lacchiarella – Via Milano n.7  
Lotto 3**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Capannone/laboratorio artigianale sito in Lacchiarella – Via Milano n.7

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla

Composta da:

al piano primo: capannone/laboratorio artigianale (parzialmente al rustico).

compete quota di comproprietà dell'area esterna comune individuata al sub.1 del mapp.235 oltre alla quota del vano scala ed ascensore al sub.2 del mapp.235.

Si precisa che il vano scala ed ascensore sono al rustico con mancanza dell'impianto ascensore, elettrico e finiture.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **208**

Identificata al catasto fabbricati come segue:



foglio 4, mappale 235, subalterno 8, categoria D/7, rendita: 994,00 €

Coerenze dell'unità:

NORD: altra u.i.u. al sub.9 e vano scala comune al sub.2

SUD: cortile comune p.t. al sub.1

OVEST: cortile comune p.t. al sub.1

EST: cortile comune p.t. al sub.1

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni notarili: **Nessuno**

4.1.4. Precisazioni condominiali: si evidenzia che all'interno il complesso ove è ubicato l'immobile esiste una spesa di "condominio", non meglio specificata, che comprende la sorveglianza dello stesso complesso con pagamento annuo in unica soluzione

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1.

*Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta il 21/06/2007 ai nn. 15005/3789, per concessione di mutuo edilizio del 15/06/2007 Notaio [REDACTED] n. 9185/6528 a favore [REDACTED] durata di 15 anni gravante sull'immobile oggetto di stima.

Si segnala annotamento di restrizione beni n.13037/1757 del 17/08/2012 ove vengono liberate le u.i.u. ai sub.1, 2, 3 del mapp.235 (beni comuni non censibili)

4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento del 25/06/2019 rep. n. 20590, trascritto il 31/07/2019 nn.13959/9143, a favore di [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Anno di costruzione 2006.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lacchiarella sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire per lavori di nuova costruzione edificio artigianale prot.15258 P.E. 11/06
- Dia del 17/06/2008 prot. n. 7993 P.E. 67/08 in variante al permesso di costruire P.E. 11/06
- Domanda di agibilità del 01/07/2011 prot. n.9600

Dal sopralluogo effettuato in data 07/02/2020 lo scrivente perito non ha riscontrato difformità all'interno dell'immobile.

Si segnala che i locali bagno risultano essere al rustico con mancanza di finiture, impianti e serramenti interni. Inoltre come già precisato il vano scala e corpo ascensore d'ingresso all'unità risultano anch'essi al rustico con mancanza dell'impianto ascensore, elettrico e rivestimenti.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 07/02/2020 lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), non ha riscontrato difformità.

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente l'immobile risulta essere di proprietà della [REDACTED] quale è divenuta proprietaria per atto di acquisto del 19/06/2012 Notaio De Rosa rep.24947/18456, trascritto il 16/07/2012 ai nn. 11250/7869 contro la [REDACTED]

Il terreno identificato al fg.4 mapp.235 era pervenuto alla [REDACTED] con atto di compravendita del 26/04/2007 Notaio [REDACTED] rep. n. 9023/6387, trascritto il 16/05/2007 ai nn. 11682/6581 dalla [REDACTED]

All [REDACTED] reno individuato con l'originario mapp.51 del fg.4, era pervenuto per atto di compravendita del 30/09/1997 Notaio [REDACTED] rep. 18452, trascritto il 10/10/1997 ai nn. 12803/8816, e successiva rettifica (relativa ad altro immobile, mapp. 152) del 29/04/1999 Notaio [REDACTED] rep. n. 22089, trascritto il 17/05/1999 ai nn. 6257/4420, dalla società Bakelite Italia S.p.a.

## 6. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

A. Capannone/laboratorio artigianale sito in Lacchiarella – Via Milano n.7

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 all'

Composta da:

al piano primo: capannone/laboratorio artigianale (parzialmente al rustico).

comprete quota di comproprietà dell'area esterna comune individuata al sub.1 del mapp.235 oltre alla quota del vano scala ed ascensore al sub.2 del mapp.235.

Si precisa che il vano scala ed ascensore sono al rustico con mancanza dell'impianto ascensore, elettrico e finiture.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **208**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

folio 4, mappale 235, subalterno 8, categoria D/7, rendita: 994,00 €

Coerenze dell'unità:

NORD: altra u.i.u. al sub.9 e vano scala comune al sub.2

SUD: cortile comune p.t. al sub.1

OVEST: cortile comune p.t. al sub.1

EST: cortile comune p.t. al sub.1

#### CALCOLO SUPERFICI

Altezza interna massima h=m.6.00

Altezza interna minima h=m.5.35

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Sup. netta mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
capannone	Sud-ovest-est	195,40	183,60	1,00	195,40
bagni	ovest	12,60	9,70	1,00	12,60
comproprietà sub.2	interno	58,00	42,55	0,50	29,00
	<b>totale</b>	<b>266,00</b>			<b>237,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di porzione di fabbricato artigianale composto da 8 unità immobiliari.

L'unità oggetto di stima è posta al piano primo con accesso condiviso con il sub.9 in lato est del fabbricato.

L'immobile si presenta in buone condizioni con finiture standard per la destinazione d'uso. Si ricorda la parziale finitura al rustico dei locali bagni, degli impianti e delle parti comuni d'accesso alle unità.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE**

Strutture verticali

materiale: prefabbricati e c.a.

Copertura

tipologia: a tetto – materiale: struttura in travi a doppia pendenza prefabbricate con tegole in cap

Infissi esterni

tipologia: alluminio doppio vetro - condizioni: sufficienti.

Infissi interni

assenti

Pavim. interna

materiale: battuto cemento – condizioni: sufficienti – ubicazione: capannone

Gas (impianto):

assente

Elettrico (impianto):

assente

Termico (impianto):

assente

## 7. 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 sceglie 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.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

I valori OMI riportano tipologie simili al fabbricato facente parte del presente lotto, laboratori artigianali, con valore medio pari ad € 700,00/mq. per stato di conservazione normale.

Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 602,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

Il valore finale indicato ricomprende quota proporzionale dell'area esterna quale bene comune non censibile al sub.1

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

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

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		320,00	290,00	208,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. balcone	0,50				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. terrazza	0,30							
Sup. cantina	0,33							
Sup. autorimessa	0,50							
Sup. sottotetto	0,25							
Sup. portico	0,35							
Sup. interna comune al 50%	0,50			58,00				
					<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
					Prezzo medio comparabile A		€ 500,00	
					Prezzo medio comparabile B		€ 758,62	
					Prezzo marginale		€ 500,00	
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Livello stato manutenzione</b>			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	320,00	290,00	237,00	25% di € 500,00	=	€ 125,00 x Sup. commerc.	€ 40.000,00
<b>Tabella dati</b>					<b>Analisi dei prezzi marginali</b>			
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B
		atto 2068/1641/18	atto 214972/9291/18	S				
Prezzo totale		€ 160.000,00	€ 220.000,00	incognita				
Data		16	20	0	Data		€ 266,67	€ 366,67
Sup. principale		320,00	290,00	208,00	Sup. principale		€ 500,00	€ 500,00
Sup. balcone		0,00	0,00	0,00	Sup. balcone		€ 250,00	€ 250,00
Sup. terrazza		0,00	0,00	0,00	Sup. terrazza		€ 150,00	€ 150,00
Sup. cantina		0,00	0,00	0,00	Sup. cantina		€ 165,00	€ 165,00
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 250,00	€ 250,00
Sup. sottotetto		0,00	0,00	0,00	Sup. sottotetto		€ 125,00	€ 125,00
Sup. portico		0,00	0,00	0,00	Sup. portico		€ 175,00	€ 175,00
Sup. interna comune al 50%		0,00	0,00	58,00	Sup. interna comune al 50%		€ 250,00	€ 250,00
Servizi igienici	1	2	2	2	Servizi igienici		€ 5.000,00	€ 0,00
Impianto condizionamento	0	0	0	0	Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano	0	0	0	0	Livello del piano		€ 1.600,00	€ 2.200,00
Stato manutenzione (1-finitura al rustico)	2	3	2,75	2,75	Stato manutenzione		€ 40.000,00	€ 40.000,00
Altra caratteristica (impiantistica)	2	3	2	2	Altra caratteristica		€ 0,00	€ 20.000,00
Altra caratteristica (finitura parti comuni interne)	3	3	2	2	Altra caratteristica al 50%		€ 10.000,00	€ 10.000,00
<b>Tabella di valutazione</b>					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					
Prezzo totale		€ 160.000,00	€ 220.000,00					
Data		-€ 4.266,67	-€ 7.333,33					
Sup. principale		-€ 56.000,00	-€ 41.000,00					
Sup. balcone		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. terrazza		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. cantina		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. sottotetto		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. portico		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. interna comune al 50%		€ 14.500,00	€ 14.500,00					
Servizi igienici		€ 5.000,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione (1-finitura al rustico)		€ 30.000,00	-€ 10.000,00					
Altra caratteristica (impiantistica)		€ 0,00	-€ 20.000,00					
Altra caratteristica (finitura parti comuni interne)		-€ 10.000,00	-€ 10.000,00					
PREZZI CORRETTI		€ 139.233,33	€ 146.166,67					
					<b>Sintesi conclusiva</b>			
					Determinazione variazione % assoluta		4,98%	
					Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 142.700,00	
					Calcolo del valore atteso			
					Ponderazione	Unità A	Unità B	
					Attribuzione pesi %	50%	50%	
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 142.700,00	
					<b>Valore di mercato arrotondato</b>		<b>€ 142.700,00</b>	

### SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO

Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone/laboratorio	237,00	€ 142.700,00	€ 142.700,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 142.700,00</b>	<b>€ 142.700,00</b>

**9. 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 lotto € 142.700,00 x 15% € **21.405,00**

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

**PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI**

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **142.700,00**

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

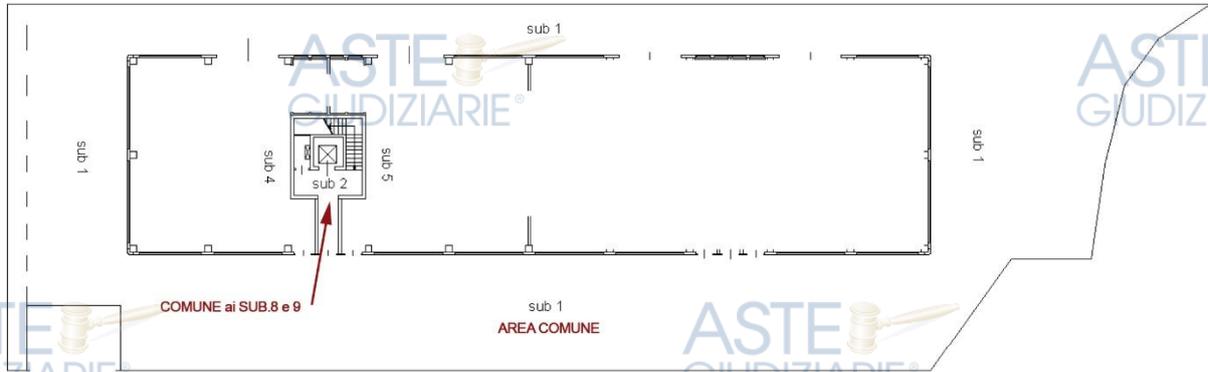
Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **121.295,00**

Pavia, li 18 maggio 2020

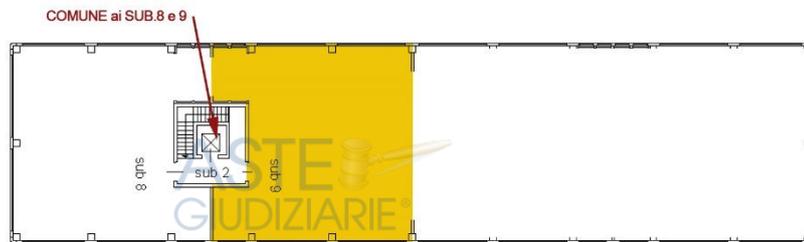
Il perito  
geom. Jacopo Bricca



Beni siti in Lacchiarella – Via Milano n.7  
Lotto 4



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Capannone/laboratorio artigianale sito in Lacchiarella – Via Milano n.7

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1

Composta da:

al piano primo: capannone/laboratorio artigianale (parzialmente al rustico).

compete quota di comproprietà dell'area esterna comune individuata al sub.1 del mapp.235 oltre alla quota del vano scala ed ascensore al sub.2 del mapp.235.

Si precisa che il vano scala ed ascensore sono al rustico con mancanza dell'impianto ascensore, elettrico e finiture.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **208**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Es

foglio 4, mappale 235, subalterno 9, categoria D/7, rendita: 994,00 €

Coerenze dell'unità:

NORD: altra u.i.u. al sub.10

SUD: altra u.i.u. al sub. 8 e vano scala comune al sub.2

OVEST: cortile comune al sub.1

EST: cortile comune al sub.1

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni notarili: **Nessuno**

4.1.4. Precisazioni condominiali: si evidenzia che all'interno il complesso ove è ubicato l'immobile esiste una spesa di "condominio", non meglio specificata, che comprende la sorveglianza dello stesso complesso con pagamento annuo in unica soluzione

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 21/06/2007 ai nn. 15005/3789

15/06/2007 Notaio [redacted] ep. n. 9185/6528 a favore di [redacted]

[redacted] della durata di 15 anni gravante sull'immobile

oggetto di stima.

Si segnala annotamento di restrizione beni n.13037/1757 del 17/08/2012 ove vengono liberate le u.i.u. ai sub.1, 2, 3 del mapp.235 (beni comuni non censibili)

4.2.2.

Trascrizioni:

[redacted] 13959/9143, a favore di

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Anno di costruzione 2006.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lacchiarella sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire per lavori di nuova costruzione edificio artigianale prot.15258 P.E. 11/06
- Dia del 17/06/2008 prot. n. 7993 P.E. 67/08 in variante al permesso di costruire P.E. 11/06
- Domanda di agibilità del 01/07/2011 prot. n.9600

Dal sopralluogo effettuato in data 07/02/2020 lo scrivente perito non ha riscontrato difformità all'interno dell'immobile.

Si segnala che i locali bagno risultano essere al rustico con mancanza di finiture, impianti e serramenti interni. Inoltre come già precisato il vano scala e corpo ascensore d'ingresso all'unità risultano anch'essi al rustico con mancanza dell'impianto ascensore, elettrico e rivestimenti.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 07/02/2020 lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), non ha riscontrato difformità.

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente l'immobile risulta essere di proprietà della società [REDACTED] ale è divenuta proprietaria per atto di acquisto del 19/06/2012 Notaio [REDACTED] rep.24947/18456, trascritto il 16/07/2012 ai nn. 11250/7869 contro la [REDACTED]

Il terreno identificato al fg.4 mapp.235 era pervenuto alla società TM Immobiliare S.r.l. con atto di compravendita del 26/04/2007 Notaio [REDACTED] rep. n. 9023/6387, trascritto il 16/05/2007 ai nn. 11682/6581 dalla [REDACTED]

Alla [REDACTED], il terreno individuato con l'originario mapp.51 del fg.4, era pervenuto per atto di compravendita del 30/09/1997 [REDACTED] rep. 18452, trascritto il 10/10/1997 ai nn. 12803/8816, e successiva rettifica (relativa ad altro immobile, mapp. 152) del 29/04/1999 Notaio [REDACTED] rep. n. 22089, trascritto il 17/05/1999 ai nn. 6257/4420, dalla società Bakelite Italia S.p.a.

## 6. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

A. Capannone/laboratorio artigianale sito in Lacchiarella – Via Milano n.7

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla

Composta da:

al piano primo: capannone/laboratorio artigianale (parzialmente al rustico).

comprete quota di comproprietà dell'area esterna comune individuata al sub.1 del mapp.235 oltre alla quota del vano scala ed ascensore al sub.2 del mapp.235.

Si precisa che il vano scala ed ascensore sono al rustico con mancanza dell'impianto ascensore, elettrico e finiture.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **208**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

folio 4, mappale 235, subalterno 9, categoria D/7, rendita: 994,00 €

Coerenze dell'unità:

NORD: altra u.i.u. al sub.10

SUD: altra u.i.u. al sub. 8 e vano scala comune al sub.2

OVEST: cortile comune al sub.1

EST: cortile comune al sub.1

#### CALCOLO SUPERFICI

Altezza interna massima h=m.6.00

Altezza interna minima h=m.5.35

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Sup. netta mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
capannone	Sud-ovest-est	195,40	183,60	1,00	195,40
bagni	ovest	12,60	9,70	1,00	12,60
comproprietà sub.2	interno	58,00	42,55	0,50	29,00
	<b>totale</b>	<b>266,00</b>			<b>237,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di porzione di fabbricato artigianale composto da 8 unità immobiliari.

L'unità oggetto di stima è posta al piano primo con accesso condiviso con il sub.8 in lato est del fabbricato.

L'immobile si presenta in buone condizioni con finiture standard per la destinazione d'uso. Si ricorda la parziale finitura al rustico dei locali bagni, degli impianti e delle parti comuni d'accesso alle unità.

Strutture verticali

Copertura

materiale: prefabbricati e c.a.

tipologia: a tetto – materiale: struttura in travi a doppia pendenza prefabbricate con tegole in cap

Infissi esterni

tipologia: alluminio doppio vetro - condizioni: sufficienti.

Infissi interni

assenti

Pavim. interna

materiale: battuto cemento – condizioni: sufficienti – ubicazione: capannone

Gas (impianto):

assente

Elettrico(impianto):

assente

Termico(impianto):

assente

## 7. 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 sceglie 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.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

I valori OMI riportano tipologie similari al fabbricato facente parte del presente lotto, laboratori artigianali, con valore medio pari ad € 700,00/mq. per stato di conservazione normale.

Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 602,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

Il valore finale indicato comprende quota proporzionale dell'area esterna quale bene comune non censibile al sub.1

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		320,00	290,00	208,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. balcone	0,50				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. terrazza	0,30							
Sup. cantina	0,33							
Sup. autorimessa	0,50				<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Sup. sottotetto	0,25				Prezzo medio comparabile A	€ 500,00		
Sup. portico	0,35				Prezzo medio comparabile B	€ 758,62		
Sup. interna comune al 50%	0,50			58,00	Prezzo marginale	€ 500,00		
					<b>Livello stato manutenzione</b>			
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					25% di € 500,00	=	€ 125,00 x Sup. commerc.	€ 40.000,00
Superficie commerciale m <sup>2</sup>					320,00		290,00	237,00
					<b>Analisi dei prezzi marginali</b>			
<b>Tabella dati</b>					Prezzo marginale	Unità A	Unità B	
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject				
		atto 2068/1641/18	atto 214972/9291/18	S				
Prezzo totale		€ 160.000,00	€ 220.000,00	incognita				
Data		16	20	0	Data	€ 266,67	€ 366,67	
Sup. principale		320,00	290,00	208,00	Sup. principale	€ 500,00	€ 500,00	
Sup. balcone		0,00	0,00	0,00	Sup. balcone	€ 250,00	€ 250,00	
Sup. terrazza		0,00	0,00	0,00	Sup. terrazza	€ 150,00	€ 150,00	
Sup. cantina		0,00	0,00	0,00	Sup. cantina	€ 165,00	€ 165,00	
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa	€ 250,00	€ 250,00	
Sup. sottotetto		0,00	0,00	0,00	Sup. sottotetto	€ 125,00	€ 125,00	
Sup. portico		0,00	0,00	0,00	Sup. portico	€ 175,00	€ 175,00	
Sup. interna comune al 50%		0,00	0,00	58,00	Sup. interna comune al 50%	€ 250,00	€ 250,00	
Servizi igienici		1	2	2	Servizi igienici	€ 5.000,00	€ 0,00	
Impianto condizionamento		0	0	0	Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00	
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano	€ 1.600,00	€ 2.200,00	
Stato manutenzione (1-finitura al rustico)		2	3	2,75	Stato manutenzione	€ 40.000,00	€ 40.000,00	
Altra caratteristica (impiantistica)		2	3	2	Altra caratteristica	€ 0,00	€ 20.000,00	
Altra caratteristica (finitura parti comuni interne)		3	3	2	Altra caratteristica al 50%	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
					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.			
<b>Tabella di valutazione</b>					<b>Sintesi conclusiva</b>			
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B		Determinazione variazione % assoluta		4,98%	
Prezzo totale		€ 160.000,00	€ 220.000,00		Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 142.700,00	
Data		-€ 4.266,67	-€ 7.333,33		Calcolo del valore atteso			
Sup. principale		-€ 56.000,00	-€ 41.000,00		Ponderazione	Unità A	Unità B	
Sup. balcone		€ 0,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %	50%	50%	
Sup. terrazza		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	100%		
Sup. cantina		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio ponderato		€ 142.700,00	
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00		<b>Valore di mercato arrotondato € 142.700,00</b>			
Sup. sottotetto		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. portico		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. interna comune al 50%		€ 14.500,00	€ 14.500,00					
Servizi igienici		€ 5.000,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione (1-finitura al rustico)		€ 30.000,00	-€ 10.000,00					
Altra caratteristica (impiantistica)		€ 0,00	-€ 20.000,00					
Altra caratteristica (finitura parti comuni interne)		-€ 10.000,00	-€ 10.000,00					
PREZZI CORRETTI		€ 139.233,33	€ 146.166,67					

## SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO

Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone/laboratorio	237,00	€ 142.700,00	€ 142.700,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 142.700,00</b>	<b>€ 142.700,00</b>

## 8. 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 lotto € 142.700,00 x 15% € **21.405,00**

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

### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **142.700,00**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **121.295,00**

Pavia, li 18 maggio 2020

I perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Casorate Primo  
Lotto 5**

Il presente lotto è riferito ai terreni allibrati al Foglio 2 mapp. 88, 200, 201, atto di pignoramento 25/06/2019 rep. n. 20590, della superficie catastale di mq. 22.980.

Da indagini documentali effettuate presso il Comune di Casorate Primo si è riscontrata la presenza di un Piano Integrato d'Intervento denominato "██████████" la costruzione di un complesso residenziale formato principalmente da tre corpi di fabbrica.

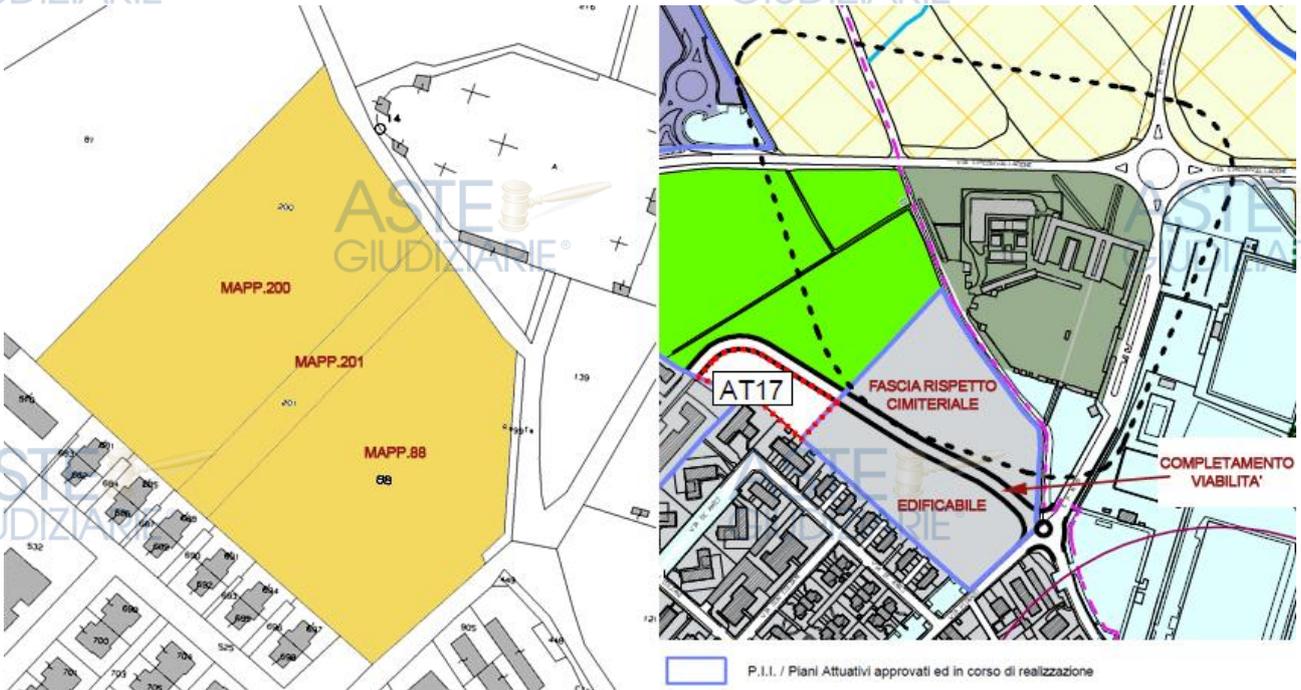


La convenzione edilizia sottoscritta il 04.02.2011, e registrata il 14.02.2011, risulta essere in scadenza tra 12 mesi circa in quanto ha validità di anni 10. Si valuti con l'Amministrazione comunale l'eventuale proroga di anni 3 in funzione del Decreto del Fare (D.L. 69/2019 – Legge 09/08/2013, n.98).

La suddetta convenzione, al fine di meglio valutare l'interesse al presente lotto, viene espressamente richiamata quale parte integrante allo stesso, ALLEGATO "A", in quanto disciplina l'uso delle aree, le cessioni e le opere da compiersi verso l'Amministrazione Comunale.

Si dovrà prevedere cessione di standard urbanistici, quali verde attrezzato e di mitigazione, parcheggio pubblico e viabilità pubblica, strade e marciapiedi.

La tavola di progetto convenzionata è stata così modulata in quanto la parte nord dei terreni, al di là della nuova strada in progetto, rientra nella fascia di rispetto dell'area cimiteriale e quindi non è previsto intervento edificatorio.



Mappa catastale e stralcio vigente PGT



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE DI PROPRIETA' Foglio 2 part. 88, 200, 201	mq 22.980,63
VOLUMETRIA MASSIMA AMMISSIBILE mq 22.980,63 x 1,08 It = 1,08 mq/mq	mc 24.819,08
SUPERFICIE A STANDARD DA CEDERE V. assegnata/100mq/abit=24.819,08/100=248,19mq n.abitanti x 26,5mq = 248,19 x 26,5 =	mq 6.577,04
SUPERFICIE A STANDARD QUALITATIVO mq 22.980,63 x 0,60=	mq 13.788,38

DATI DI PROGETTO	
SLP DI PROGETTO	
Fabbricato A residenziale mq 2.674,11 uffici mq 640,95	mq 8.075,85
Fabbricato B residenziale mq 2.472,35 uffici mq 219,60	mq 2.215,28 uffici mq 1.882,98 part. al 10,70%
Fabbricato C residenziale mq 2.068,83 uffici mq 0,00	mq 2.068,83
VOLUMETRIA DI PROGETTO	
Fabbricato A residenziale mc uffici mc	mc 9.945,21
Fabbricato B residenziale mc uffici mc	mc 8.075,85
Fabbricato C residenziale mc uffici mc	mc 6.206,49

STANDARD DI CESSIONE	
verde attrezzato e di mitigazione	mq 10.692,83
parcheggio pubblico	mq 828,20
viabilità pubblica strade e marciapiedi	mq 1.894,68

STANDARD QUALITATIVO	
struttura sociale	mq 201,36

VERIFICA PARCHEGGI n.abitanti = 248,19 248,19 x 3,00 mq = 744,57 mq minimi di parcheggio parcheggi in progetto mq 127,42 x 6,50 = 828,23 mq 828,23 mq < 744,57 mq	
--	--

Stralcio tavola progettuale convenzionata

Si precisa che qualora la convenzione dovesse scadere vi è la possibilità che l'Amministrazione Comunale richieda nuova convenzione edilizia con adeguamento degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, e contributi al costo di costruzione finora versati.

Ad oggi non sono state presentate pratiche edilizie, permessi di costruire e quant'altro, atte a poter iniziare lavori.

Infine si evidenzia che il presente lotto riguarda la sola quota del 59% di proprietà dei terreni.

Lo scrivente perito, visto il P.I.I. in corso di validità, ritiene che il bene non risulti comodamente divisibile in quanto lo stesso Piano Integrato d'Intervento deve essere realizzato nella sua integrità senza alcuna possibilità di frazionamento.



Sopralluogo effettuato 07.02.2020

33

Giudice Dott. Francesco Rocca

Perito: geom. Jacopo Bricca



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. terreno sito in Casorate Primo**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 59/100 alla

Restante quota NON oggetto di pignoramento

Composta da:

terreno

il terreno ha una superficie catastale lorda complessiva di mq. **9.980**

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 2, mappale 88, qualità seminativo irriguo, mq.9.980, r.d. 118,55 € r.a. 69,58 €

ditta catastale:

Proprietà per la quota di 59/100 all

Proprietà per la quota di 41/100 all

Coerenze dell'unità:

NORD: strada cimiteriale e roggia

SUD: mapp.525, 697, 694, 691, 688

OVEST: mapp.201

EST: strada comunale

**B. terreno sito in Casorate Primo**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 59/100 alla

Restante quota NON oggetto di pignoramento

Composta da:

terreno

il terreno ha una superficie catastale lorda complessiva mq. **11.000**

E

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 2, mappale 200, qualità seminativo irriguo, mq.11.000, r.d. 130,66 € r.a. 76,69 €

ditta catastale:

Proprietà per la quota di 59/100 alla

Proprietà per la quota di 41/100 alla

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Coerenze dell'unità:

NORD: strada comunale

SUD: mapp.688, 685, 681, 570

OVEST: mapp.81

EST: mapp.201

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**C. terreno sito in Casorate Primo**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 59/100 alla società

Restante quota NON oggetto di pignoramen

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Composta da:

terreno

il terreno ha una superficie catastale lorda complessiva mq. **2.000**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 2, mappale 201, qualità seminativo irriguo, mq.2.000, r.d. 23,76 € r.a. 13,94 €

ditta catastale:

Proprietà per la quota di 59/100 alla

Proprietà per la quota di 41/100 alla

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Coerenze dell'unità:

NORD: strada comunale

SUD: mapp. 688

OVEST: mapp.200

EST: mapp.88

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

35

Giudice Dott. Francesco Rocca

Perito: geom. Jacopo Bricca

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-centrale a traffico locale

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: trascrizione del 16/02/2011 ai nn. 27071594, nascente da convenzione edilizia del 04/02/2011 Notaio [REDACTED] rep. n. 23626/17441 a favore del Comune di Casorate Primo e contro le [REDACTED]

Nel 2018, per scissione societaria, la quota dell' [REDACTED] ceduta alla società [REDACTED]

**Si rimanda all'ALLEGATO "A", parte integrante del presente lotto, per le specifiche di convenzione**

4.1.3. Precisazioni notarili: **Nessuno**

4.1.4. Servitù: **Nessuna**

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1.

*Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta il 28/01/2015 ai nn. 885/132, per concessione di mutuo del 23/01/2015

Notaio [REDACTED] ep. n. 67001/32865 a favore [REDACTED]

ella durata di 20 anni avente oggetto l'immobile oggetto di

4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento del 25/06/2019 rep. n. 20590, trascritto il 31/07/2019 nn.13959/9143, a favore di

[REDACTED] er la quota di 59/100

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

*Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:*

Da certificato di destinazione urbanistica del 16/12/2019 prot. 0014432 si evince che i terreni ricadono nei seguenti ambiti urbanistici:

- P.I.I.(Programmi Integrati di Intervento)/Piani attuativi approvati ed in corso di realizzazione
- Fascia di rispetto cimiteriale (in parte)
- Completamento della viabilità locale (in parte)

Con riferimento ai suindicati ambiti si riporta l'art.40 e 51 delle NTA del PGT approvato con delibera n.13 del 12/03/2019:

Art. 40 Efficacia dei Piani Attuativi (o dei P.I.I.), delle previsioni convenzionali e dei progetti S.U.A.P. approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole

A) Recepimento dei Piani Attuativi (o dei P.I.I.), delle previsioni convenzionali e dei progetti di Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) approvati prima dell'adozione del P.d.R.

Il presente Piano delle Regole recepisce:

- i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) e i Piani Attuativi, tanto di iniziativa pubblica che privata, approvati prima della sua adozione, già in corso di attuazione alla data di adozione del previgente P.G.T.;

- i Piani Attuativi, tanto di iniziativa pubblica che privata, approvati prima della sua adozione, per l'attuazione delle trasformazioni relative agli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano del previgente P.G.T.;

- i Piani Attuativi e gli Interventi edilizi diretti la cui attuazione era subordinata alla stipula di apposita convenzione urbanistica di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005, approvati prima della sua adozione;

- i progetti di Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.), presentati ai sensi del d.P.R. 447/1998 e successivo d.P.R. 160/2010, i cui procedimenti sono definitivamente conclusi prima della sua adozione; facendone salve le relative previsioni, che – salvo diverse e più specifiche norme stabilite nella disciplina dei singoli ambiti – verranno portate a termine applicando gli indici e parametri urbanistico-edilizi previsti da ciascun Piano Attuativo, P.I.I., Permesso di costruire convenzionato e progetto S.U.A.P. o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, verificandoli secondo le modalità previste da quest'ultimo.

Gli edifici già realizzati, nel periodo di efficacia della relativa convenzione potranno essere oggetto unicamente di interventi di cui alle seguenti categorie: Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, senza modifica delle destinazione d'uso. E' fatta salva la possibilità del "recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto" in edifici residenziali ove il relativo Piano e/o la Convenzione non lo escludano.

B) Validità della convenzione.

La convenzione urbanistica sottoscritta dai soggetti attuatori delle previsioni dei Piani Attuativi, dei P.I.I. o di altri titoli abilitativi convenzionati (sia di iniziativa privata che pubblica) di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" - come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150" - e di cui all'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio", conserva efficacia per il periodo nella stessa stabilito nel rispetto delle norme vigenti o, in mancanza, per il periodo stabilito da queste ultime.

Al cessare dell'efficacia della convenzione, l'attuazione degli interventi previsti – qualora non completata – potrà essere portata a termine solo previo rinnovo della convenzione, che, a scelta dell'Amministrazione Comunale, potrà comportare la conferma delle originarie previsioni urbanistiche del Piano Attuativo (o del P.I.I.) oppure la loro ridefinizione.

Nel solo caso che, al cessare di tale efficacia, risultino completamente assolti gli obblighi ed oneri posti dalla convenzione a carico degli aventi titolo – sia in ordine alla cessione (o monetizzazione sostitutiva) delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, sia in ordine alla realizzazione delle relative opere, e con la sola esclusione degli importi da corrispondere all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi –, l'edificazione privata, qualora non conclusa, potrà essere portata a compimento senza necessità di rinnovo della convenzione, mediante Interventi edilizi diretti.

Qualora si verifichi l'ipotesi di cui al comma precedente, ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire (o della presentazione e accettazione di altri titoli abilitativi equipollenti), verranno applicati gli indici e parametri urbanistico-edilizi previsti dal Piano Attuativo (o dal P.I.I. o dal titolo abilitativo convenzionato), in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, verificandoli secondo le modalità previste da quest'ultimo; nel caso che – sulla base degli accertamenti effettuati dall'Ufficio Tecnico Comunale – le opere di urbanizzazione precedentemente realizzate risultino in cattivo stato di conservazione e se ne renda pertanto necessario il

refacimento o la manutenzione, il rilascio dei Permessi di Costruire (o la presentazione e accettazione di altri titoli abilitativi equipollenti) per il completamento dell'edificazione privata sarà subordinato alla preventiva presentazione di atto d'obbligo – debitamente registrato e trascritto – mediante il quale i proprietari interessati si impegnano, con la costituzione di idonee garanzie finanziarie, ad effettuare entro un termine stabilito i necessari interventi di rifacimento o di manutenzione delle opere realizzate e deteriorate.

Una volta conclusa l'attuazione del Piano Attuativo (o del P.I.I. o del Permesso di costruire convenzionato), ogni intervento edificatorio (tanto di modifica di edifici e manufatti esistenti quanto di nuova costruzione) su immobili inclusi entro il perimetro dell'area relativa sarà soggetto alla disciplina specifica dell'ambito entro il quale il Piano delle Regole abbia incluso l'area stessa, ferme restando le specifiche prescrizioni – contenute nel presente Piano delle Regole – volte ad assicurare la conservazione della originaria impostazione unitaria ed omogenea dell'intervento oggetto del Piano Attuativo (o del P.I.I. o del Permesso di costruire convenzionato).

Art. 51a Cimitero e relativa fascia di rispetto

51a.01 – Descrizione

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente, attorno alle quali si sviluppa la relativa fascia di rispetto.

Il Comune di Casorate Primo, mediante la recente redazione del nuovo Piano Cimiteriale ha previsto la modifica, in ampliamento della suddetta fascia di rispetto; la fascia di rispetto viene recepita nel presente strumento urbanistico a seguito dell'approvazione definitiva del suddetto Piano.

La seguente disciplina relativa alle aree cimiteriali deve interdersi integrativa di quella di cui alla Normativa del Piano Regolatore Cimiteriale ed applicabile ove non confliggente con la suddetta.

51a.02 – Destinazioni d'uso

Tenuto conto delle disposizioni contenute nelle norme vigenti in materia (art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, modificato dalla legge 17.10.1957, n. 983, dalla legge 12 luglio 1961, n. 603, dalla legge 24 novembre 1981, n. 689 – legge 1° agosto 2002, n. 166 – Regolamento di polizia mortuaria approvato con decreto del Presidente della Repubblica 10 agosto 1990, n. 285 – legge regionale 22/2003 – regolamento regionale 06/2004 – regolamento regionale n. 01/2007), e tenuto conto della triplice finalità della fascia di rispetto cimiteriale – assicurare condizioni di igiene e di salubrità mediante la conservazione di una "cintura sanitaria" intorno al

cimitero, garantire la tranquillità e il decoro ai luoghi di sepoltura, consentire futuri ampliamenti del cimitero – sull'area del cimitero e sulle aree comprese entro la relativa fascia di rispetto è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni (atte a delimitare il perimetro del cimitero).

Il Comune può concedere l'installazione su aree pubbliche di Sua competenza di attività economiche di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato di dimensioni ridotte), strettamente pertinenti e correlate con la funzione cimiteriale (es.: vendita fiori ed affini), anche con la realizzazione di strutture edilizie coperte e chiuse al perimetro, purché con caratteristiche di provvisorietà e amovibilità e regolate da apposita concessione di cui al precedente paragrafo 50.05, ultimo capoverso.

E' vietata qualsiasi destinazione non strettamente correlata o pertinente a quella ammessa.

51a.03 – Modalità di intervento

Gli interventi potranno essere effettuati solo dall'Amministrazione Comunale, previa approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente.

51a.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

La realizzazione delle attrezzature consentite in questa zona non è subordinata a particolari indici di edificabilità ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, in relazione alle esigenze pubbliche da soddisfare.

51a.05 – Norme particolari

Nella zona è consentito completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature.

113

Non è consentito costruire, entro la fascia di rispetto, nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti (art 57, punto 3, del d.P.R. 285/90 e art. 338 del T.U.L.L.SS approvato con r.d. 27.7.1934 n. 1265).

Possono essere riconosciute ammissibili, nelle aree di rispetto cimiteriale, strutture che abbiano le seguenti caratteristiche: temporaneità, amovibilità e non incorporazione nel terreno. E' altresì opportuno limitare comunque anche questi interventi a quelli il cui uso sia legato a specifiche destinazioni di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo (rif. circolare R.L. n. 53 SAN del 1.10.1985).

È consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella zona; tuttavia si dovrà vincolare la coltivazione a colture che non richiedono permanenza di acqua sul terreno.

**Conformità catastale:**

Dal sopralluogo effettuato in data 07/02/2020 lo scrivente perito ha condotto indagine visiva per l'identificazione dei terreni oggetto del presente lotto.

Non è stato possibile verificare univ[redacted] età del presente lotto in quanto si necessita di rilievo topografico al fine della determinazione degli stessi confini.

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente i terreni risultano essere di proprietà dell [redacted] a quota di 59/100 per atto preliminare di vendita del 15/01/2007 Notaio [redacted] n. 18957 trascritto il 06/02/2007 ai nn. 3067/1780 dal Sig [redacted]

Atto di compravendita del 20/12/2007 Notaio [redacted] rep n. 20432/14851 trascritto il 31/12/2007 ai nn. 30783/17213 dal [redacted]

Atto di compravendita del 04/02/2011 Notaio [redacted] rep n. 23628/17442 trascritto il 10/02/2011 ai nn. 2210/1297 dal Sig. [redacted]

Al Sig [redacted] dicati terreni sono pervenuti come segue:

mapp.88 per la quota di 1/1 di proprietà in forza di decreto di trasferimento immobili del 09/10/1988 rep.n. 539 trascritto il 23/04/1999 ai nn. 5075/3605 da potere del [redacted]

mapp.201(ex 88/b) e mapp.200(ex 88/a) per la quota di 1/1 di proprietà in forza di sentenza di riscatto n. 129 emessa il [redacted] le di Pavia trascritta il 09/06/1997 ai nn. 3749/3003 da potere dell [redacted]

#### 6. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

##### A. terreno sito in Casorate Primo

in ragione di:

Proprietà per la quota di 59/100 alla [redacted]  
Restante quota NON oggetto di pignoramento

Composta da:  
terreno

il terreno ha una superficie catastale lorda complessiva di mq. **9.980**

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 2, mappale 88, qualità seminativo irriguo, mq.9.980, r.d. 118,55 € r.a. 69,58 €

ditta catastale:

Proprietà per la quota di 59/100 all [redacted]

Proprietà per la quota di 41/100 all [redacted]



Coerenze dell'unità:

NORD: strada cimiteriale e roggia

SUD: mapp.525, 697, 694, 691, 688

OVEST: mapp.201

EST: strada comunale



**B. terreno sito in Casorate Primo**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 59/100 all

Restante quota NON oggetto di pi



Composta da:

terreno

il terreno ha una superficie catastale lorda complessiva mq. **11.000**



Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 2, mappale 200, qualità seminativo irriguo, mq.11.000, r.d. 130,66 € r.a. 76,69 €

ditta catastale:

Proprietà per la quota di 59/100

Proprietà per la quota di 41/100



Coerenze dell'unità:

NORD: strada comunale

SUD: mapp.688, 685, 681, 570

OVEST: mapp.81

EST: mapp.201



**C. terreno sito in Casorate Primo**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 59/100 alla

Restante quota NON oggetto di pig



Composta da:



terreno

il terreno ha una superficie catastale lorda complessiva mq. **2.000**

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 2, mappale 201, qualità seminativo irriguo, mq.2.000, r.d. 23,76 € r.a. 13,94 €

ditta catastale:

Proprietà per la quota di 59/100 all

Proprietà per la quota di 41/100 all

Coerenze dell'unità:

NORD: strada comunale

SUD: mapp. 688

OVEST: mapp.200

EST: mapp.88

#### CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Terreno mapp.88	-	9.980,00	1,00	9.980,00
Terreno mapp.200	-	11.000,00	1,00	11.000,00
Terreno mapp.201	-	2.000,00	1,00	2.000,00
	<b>totale</b>	<b>22.980,00</b>		<b>22.980,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di terreni edificabili oggetto di convenzione per l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) | bito di intervento Via Pionnio

#### 7. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dei terreni viene attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto alla consistenza ed al potere edificatorio. Nello specifico si sceglie quale metodo il valore di trasformazione in relazione all'HBU (Highest best use), che è un procedimento di stima per aree edificabili quale differenza tra il valore di mercato di un immobile da realizzare ed il costo di trasformazione ( $V_a = V_e - C_c$ ).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del segmento residenziale si sceglie quale metodo il confronto di mercato sintetico, attraverso il confronto tra immobili simili, contrattati recentemente.

Es

La validità della stima è vincolata al m [redacted] izioni di manutenzione del bene.  
La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

calcolo superficie potenziale							
superficie lotto mq.	I.T. (mc./mq.)	Volume	H (Altezza)	SLP progetto	decremento v ani tecnici	incremento portico/balconi	S.L.P. (mq.)
22980	1,08	24819,08	3,00	8273,03	0%	10%	9.100,33
SLP generata dalle previsioni dei criteri tecnici di attuazione del P [redacted]						Sommano mq.	9.100,33
Si prev ede formazione autorimesse per quota percentuale [redacted] 20% SLP progetto						Sommano mq.	<b>10.920,40</b>
Valore di realizzo							
Valore medio di mercato dalle risultanze dei valori OMI ed alle indagini sulle offerte di mercato significativo del fatto che l'interv ento è da realizzarsi con criteri progettuali secondo la vigente normativa.							€/mq.
							<b>€ 1.600,00</b>
						Valore Lordo realizzo	<b>€ 17.472.632,32</b>
Spese commercializzazione						2%	€ 349.452,65
Detrazioni							
		Superficie (mq.)	costo €/mq.	% su realizzo	% su costo costr.	t. Eurobor+spread	computa
costo di costruzione opera		9100,33	€ 1.160,00				€ 10.556.382,03
contrib. Oneri urbanizzazione						convenzionati	€ 715.036,99
contrib. Costo di costruzione					6%		€ 633.382,92
Altri oneri, standard ect.							€ 773.676,85
Oneri professionali					10%		€ 1.055.638,20
Oneri finanziari ricorso credito 60%						1,80%	€ 139.972,75
utili promotore % realizzo				9,50%			€ 1.626.702,07
						Sommano	€ 15.500.791,81
Valore del terreno derivante da: $Va = Vm - Kp / (1 + r)^n$							
Vm è il valore di realizzo al netto delle spese di commercializzazione - Kp (Cu+Cc+P) Cu sono i costi di urbanizzazione e costruzione - Cc sono i costi di edificazione e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera - P è il profitto dell'imprenditore - r è il saggio di capitalizzazione - n è la durata dell'interv ento/v endita. Ipotizzando una durata di n.3 anni per la vendita, n.2,5 anni per la realizzazione dell'interv ento ed applicando un saggio di attualizzazione pari al 2,0% (saggio di sconto che tiene conto del rischio dell'investimento) si ottiene:							
	Vm	(1 + r) <sup>n</sup>	attualizzato	Kp	(1 + r) <sup>n</sup>	attualizzato	Vt
Valore Terreno	€ 17.123.179,67	1,061208	€ 16.135.554,64	€ 15.500.791,81	1,050752494	€ 14.752.086,63	€ <b>1.383.468,02</b>
Il più probabile valore dei terreni edificabili, ricompre [redacted]						è pari ad	<b>€ 1.383.470,00</b>

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 (59%)
terreni	<b>22.980,00</b>	€ 1.383.470,00	€ 816.247,30
<b>TOTALE</b>		€ 1.383.470,00	<b>€ 816.247,30</b>

E



**8. 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 lotto € 816.247,30 x 15% € **122.437,10**

**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 € **816.247,30**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **693.810,20**

Pavia, li 18 maggio 2020

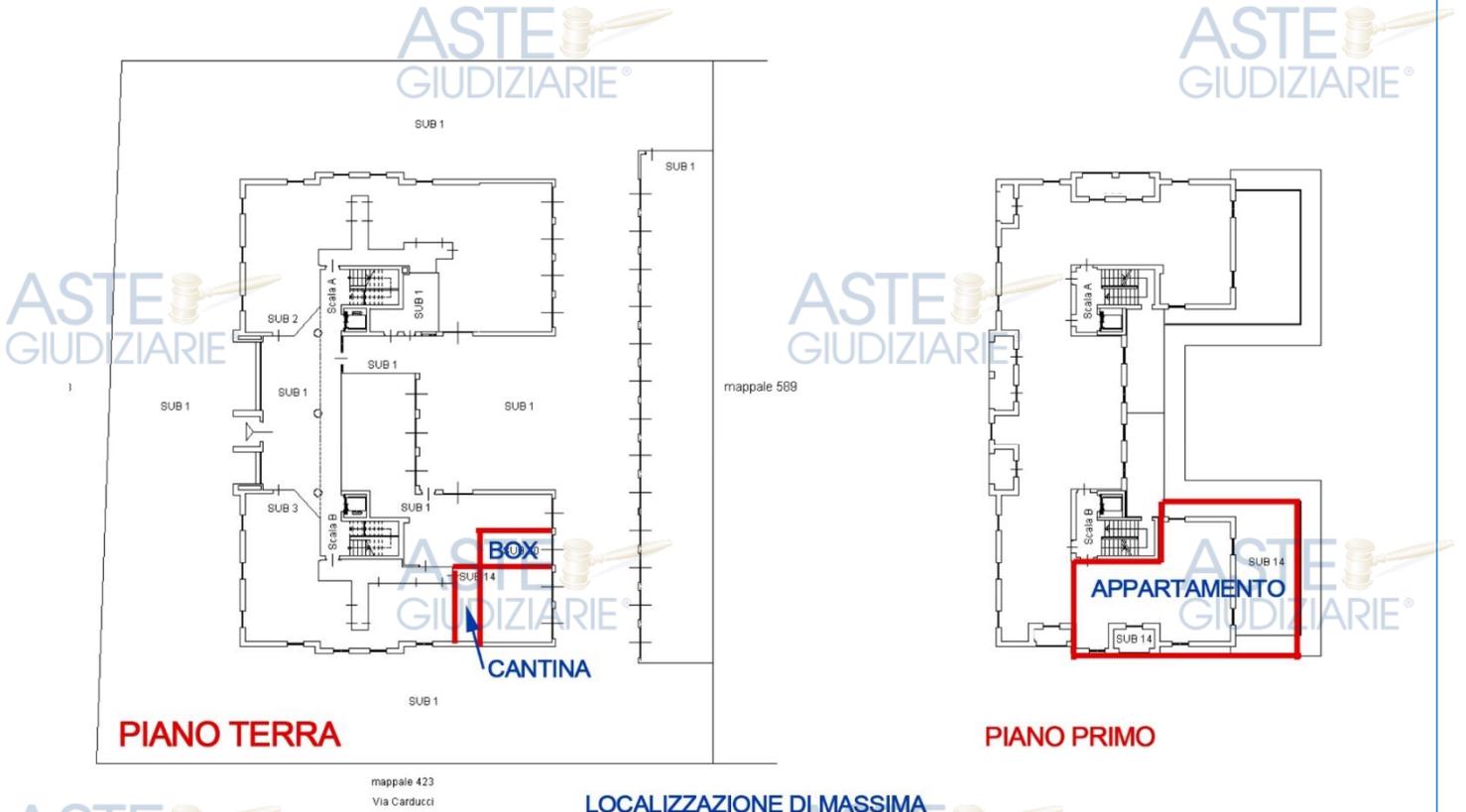
Il perito  
geom. Jacopo Bricca





**PREMESSA LOTTI 6-7**

Si riporta schema planimetrico al fine di meglio individuare i lotti oggetto di stima all'interno del complesso condominiale.



LOCALIZZAZIONE DI MASSIMA

**Beni siti in Rosate – Via Giuseppe Gallotti n. 14  
Lotto 6**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Appartamento sito in Rosate – Via Giuseppe Gallotti n.14**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1



Composta da:

al piano terra: locale cantina

al piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due bagni, balcone e terrazzo

E

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **160**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 12, mappale 591, subalterno 14, categoria A/3, cl.1, vani 6, rendita: 291,28 €

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Coerenze dell'unità:

NORD: altra u.i.u. al sub.13

SUD: cortile comune p.t. sub.1

OVEST: cortile comune p.t. al sub.1

EST: vano scala comune e cortile comune p.t. al sub.1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] proprio nucleo familiare.

Si segnala che è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita in data 23/01/2018.

Il suddetto preliminare di compravendita non risulta trascritto nei Pubblici Registri e lo stesso non si ritiene opponibile alla procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni notarili: **Nessuno**

4.1.4. Precisazioni condominiali:

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 06/04/2007 ai nn.8220/1868 a favore [REDACTED]

garanzia di mutuo concesso alla società  
60/13817

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento del 25/06/2019 rep. n. 20590, trascritto il 31/07/2019 nn.13959/9143, a favore di [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Francesco Rocca

Perito: geom. Jacopo Bricca

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

#### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Anno di costruzione 2008.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Rosate sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di inizio attività del 16/09/2008 prot. n.8421 P.E. 47/2008 per costruzione palazzine residenziali e relative autorimesse
- Domanda per certificato di agibilità parziale del 06/02/2009 prot. n.1051
- Domanda per certificato di agibilità del 05/06/2012 prot. n.4324
- Comunicazione di inizio lavori del 09/04/2019 prot.3501 per modifiche interne all'unità sub.14 del mapp.591

Dal sopralluogo effettuato in data 02/03/2020 lo scrivente perito non ha riscontrato difformità all'interno dell'immobile.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 02/03/2020 lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), non ha riscontrato difformità.

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno identificato al c.t. mapp.426 fg.12 è pervenuto alla [redacted] r atto di compravendita Notaio del 16/03/2006 Notaio [redacted] rep n. 2331425/22336 trascritto il 04/04/2006 ai nn.8785/4735 da [redacted]

I sindaci [redacted] rietari

- per per la quota di 1/20 ciascuno per successione dell [redacted] deceduta a Rosate il 28/12/1995 – denuncia registrata ad Abbiategrasso il 02/06/96 al n.2 vol.158, la stessa non risulta trascritta all'Agenzia delle Entrate – accettazione d'eredità del 17/03/2009 nn. 5320/3304;
- per la quota di 1/6 ciascuno di proprietà (stante altra quota di 2/6) perveniva alla Sig.ra [redacted] orza di successione n.99 vol. 136 presentata il 21/05/1965 e trascritta il 20/09/1965 ai nn. 5655/4212;
- per la quota di 1/30 ciascuno ai predetti dante causa e alla [redacted] per atto di cessione di quota del 20/10/1967 Notaio [redacted] rep.1135/7 [redacted] /10/1967 al n.2446 vol.233 e trascritto il 20/10/1967 ai nn.6292/4546 da potere della [redacted]

**6. CONDOMINIO – MILLESIMI E SPESE:**

Condominio Residenza Pra' del Pret

Le spese ordinarie, sottoindicate, sono a carico dell'appartamento e del box individuato nel successivo lotto 7

millesimi di proprietà appartamento: **69,43/1000**

importo spese ordinarie scadute, alla data della presente, gestione 2019/20 pari ad € **7.804,03**

importo spese straordinarie, imputabili solo all'appartamento, inerenti il rifacimento caldaia € **4.759,64** di cui € **3.883,06 (scadute)**

**7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:**

**A.** Appartamento sito in Rosate – Via Giuseppe Gallotti n.14

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 all

Composta da:

al piano terra: locale cantina

al piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due bagni e terrazzo

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **160**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 12, mappale 591, subalterno 14, categoria A/3, cl.1, vani 6, rendita: 291,28 €

Coerenze dell'unità:

NORD: altra u.i.u. al sub.13

SUD: cortile comune p.t. sub.1

OVEST: cortile comune p.t. al sub.1

EST: vano scala comune e cortile comune p.t. al sub.1

**CALCOLO SUPERFICI**

Altezza interna h=m.2.70

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Sup. netta mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
ingresso	interno	9,50	6,70	1,00	9,50
soggiorno	Sud-est	29,85	24,10	1,00	29,85
cucina	ovest	11,95	8,70	1,00	11,95
disimpegno	interno	2,05	1,45	1,00	2,05

bagno	ovest	6,50	4,65	1,00	6,50
bagno	interno	2,30	1,70	1,00	2,30
camera	ovest	13,00	10,95	1,00	13,00
camera	ovest	14,25	10,80	1,00	14,25
balcone	ovest	7,05	7,05	0,50	3,53
terrazzo	Sud-est-ovest	54,35	54,35	0,30	16,305
Cantina	interno	7,80	5,50	0,25	1,95
<b>totale</b>		<b>158,60</b>			<b>111,18</b>

### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di appartamento individuato al piano primo di una palazzina residenziale.

L'unità oggetto di stima risulta composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, terrazzo e balcone.

Completa l'unità il locale cantina al piano terra.

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via, indi percorrendo il cortile e il vano scala comune si accede all'unità.

L'immobile si presenta in buone condizioni con finiture standard per la destinazione d'uso.

*Strutture verticali*

materiale: muratura e c.a.

*Copertura*

tipologia: a tetto – struttura: c.a.

*Infissi esterni*

tipologia: legno doppio vetro – protezione: persiane in legno - condizioni: sufficienti.

*Infissi interni*

tipologia: porte interne a battente, libro e scrigno - materiale: legno tamburato - condizioni: buone

tipologia: porte d'ingresso blindata - condizioni: buone

*Pavim. interna*

materiale: piastrelle di ceramica parzialmente rivestite laminato flottante – condizioni: discrete

materiale: piastrelle in gres – condizioni: sufficienti – ubicazione: balconi

*Gas (impianto):*

conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

*Elettrico (impianto):*

conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

*Termico (impianto):*

conformità: riscaldamento e acqua calda centralizzato con parzializzatori per ciascuna unità residenziale. L'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio. Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.



**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 sceglie 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.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

I valori OMI riportano tipologie simili al fabbricato facente parte del presente lotto, abitazioni di tipo civile, con valore medio pari ad € 1.575,00/mq. per stato di conservazione ottimo.

Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 1565,00/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		85,00	68,00	89,40	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. balcone	0,50			7,05	Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. terrazza	0,30			54,35	<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Sup. cantina	0,25			7,80	Prezzo medio comparabile A		€ 1.674,44	
Sup. autorimessa	0,50				Prezzo medio comparabile B		€ 1.544,12	
Sup. sottotetto	0,25				Prezzo marginale		€ 1.544,12	
Sup. portico	0,35				<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>			
Superficie esterna esclusiva	0,10	50,00			(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-10,70%	
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Livello stato manutenzione</b>			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	90,00	68,00	111,18	20% di € 0	=	€ 0,00 x Sup. commerc. € 0,00	
<b>Tabella dati</b>					<b>Analisi dei prezzi marginali</b>			
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	S				
Prezzo totale		€ 150.700,00	€ 105.000,00	incognita				
Data		-€ 16.124,90	-€ 11.235,00	0	Data	€ 251,17	€ 175,00	
Sup. principale		85,00	68,00	89,40	Sup. principale	€ 1.544,12	€ 1.544,12	
Sup. balcone		0,00	0,00	7,05	Sup. balcone	€ 772,06	€ 772,06	
Sup. terrazza		0,00	0,00	54,35	Sup. terrazza	€ 463,24	€ 463,24	
Sup. cantina		0,00	0,00	7,80	Sup. cantina	€ 386,03	€ 386,03	
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa	€ 772,06	€ 772,06	
Sup. sottotetto		0,00	0,00	0,00	Sup. sottotetto	€ 386,03	€ 386,03	
Sup. portico		0,00	0,00	0,00	Sup. portico	€ 540,44	€ 540,44	
Superficie esterna esclusiva		50,00	0,00	0,00	Superficie esterna esclusiva	€ 154,41	€ 154,41	
Servizi igienici		1	1	2	Servizi igienici	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
Impianto condizionamento		0	0	0	Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00	
Livello del piano		0	4	1	Livello del piano	€ 1.507,00	€ 1.039,60	
Stato manutenzione		2	2	2	Stato manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	
<b>Tabella di valutazione</b>					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					
Prezzo totale		€ 150.700,00	€ 105.000,00					
Data		-€ 16.124,90	-€ 11.235,00					
Sup. principale		€ 6.794,12	€ 33.044,12					
Sup. balcone		€ 5.443,01	€ 5.443,01					
Sup. terrazza		€ 25.176,84	€ 25.176,84					
Sup. cantina		€ 3.011,03	€ 3.011,03					
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. sottotetto		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. portico		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna esclusiva		-€ 7.720,59	€ 0,00					
Servizi igienici		€ 8.000,00	€ 8.000,00					
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00					
Livello del piano		€ 1.507,00	€ 3.118,81					
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00					
PREZZI CORRETTI		€ 176.786,51	€ 171.558,81					
					<b>Sintesi conclusiva</b>			
					Determinazione variazione % assoluta		3,05%	
					Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 174.172,66	
					Calcolo del valore atteso			
					Ponderazione	Unità A	Unità B	
					Attribuzione pesi %		50% 50%	
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 174.172,66	
					<b>Valore di mercato</b> arrotondato		€ 174.200,00	

E

## 9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

SINTESI VALUTAZIONE FINALE			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
appartamento	111,18	€ 174.200,00	€ 174.200,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 174.200,00</b>	<b>€ 174.200,00</b>

## 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 lotto € 174.200,00 x 15% € **26.130,00**

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

**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:** **Nessuna**

### **PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI**

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **174.200,00**

### **PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE RIDOTTO, CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI**

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **148.070,00**

Pavia, li 18 maggio 2020

Il perito  
geom. Jacopo Bricca





**Beni siti in Rosate – Via Giuseppe Gallotti n. 14  
Lotto 7**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Autorimessa sito in Rosate – Via Giuseppe Gallotti n.14**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla



Composta da:

al piano terra: locale autorimessa

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **16,00**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 12, mappale 591, subalterno 30, categoria C/6, cl.4, mq.13, rendita: 33,57 €

Coerenze dell'unità:

NORD: altra u.i.u. al sub.28

SUD: cortile comune p.t. sub.1

OVEST: altra u.i.u. al sub.31

EST: altra u.i.u. al sub.29

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da il proprio nucleo familiare.

Si segnala che è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita in data 23/01/2018.

Il suddetto preliminare di compravendita non risulta trascritto nei Pubblici Registri e lo stesso non si ritiene opponibile alla procedura

**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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. *Precisazioni notarili:* **Nessuno**

4.1.4. *Precisazioni condominiali:*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1.

*Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta il 06/04/2007 ai nn.8220/1868 a favore

████████████████████ a garanzia

████████████████████ | 28/03/2007 rep.19260/13817

4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento del 25/06/2019 rep. n. 20590, trascritto il 31/07/2019 nn.13959/9143, a favore di

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

#### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

*Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:*

Anno di costruzione 2008.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Rosate sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di inizio attività del 16/09/2008 prot. n.8421 P.E. 47/2008 per costruzione palazzine residenziali e relative autorimesse
- Domanda per certificato di agibilità parziale del 06/02/2009 prot. n.1051
- Domanda per certificato di agibilità del 05/06/2012 prot. n.4324

Dal sopralluogo effettuato in data 02/03/2020 lo scrivente perito non ha riscontrato difformità all'interno dell'immobile.

*Conformità catastale:*

Dal sopralluogo effettuato in data 02/03/2020 lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), non ha riscontrato difformità.

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno identificato al c.t. mapp.426 fg.12 è pervenuto alla ██████████ per atto di compravendita Notaio del 16/03/2006 Notaio ██████████ rep n. 2331425/22336 trascritto il 04/04/2006 ai nn.8785/4735 dai ██████████

I suindicati ██████████ ennero proprietari

- per la quota di 1/20 ciascuno per successione dell' [redacted] deceduta a Rosate il 28/12/1995 – denuncia registrata ad Abbiategrasso il 02/06/96 al n.2 vol.158, la stessa non risulta trascritta all' Agenzia delle Entrate – accettazione d' eredità del 17/03/2009 nn. 5320/3304;
- per la quota di 1/6 ciascuno di proprietà (stante altra quota di 2/6) perveniva alla Sig.ra [redacted] forza di successione n.99 vol. 136 presentata il 21/05/1965 e trascritta il 20/09/1965 ai nn. 5655/4212;
- per la quota di 1/30 ciascuno ai predetti dante causa [redacted] r atto di cessione di quota del 20/10/1967 Notaio [redacted] rep.1135/7510 reg n.2446 vol.233 e trascritto il 20/10/1967 ai nn.6292/4546 da potere della [redacted]

#### 6. CONDOMINIO – MILLESIMI E SPESE:

Condominio Residenza Pra' del Pret

Le spese ordinarie, sottoindicate, sono a carico del box e dell'appartamento individuato nel precedente lotto 6

millesimi di proprietà autorimessa: **5,39/1000**

importo spese ordinarie scadute, alla data della presente, gestione 2019/20 pari ad € **7.804,03**

#### 7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

##### A. Autorimessa sito in Rosate – Via Giuseppe Gallotti n.14

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 all [redacted]

Composta da:

al piano terra: locale autorimessa

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **16,00**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 12, mappale 591, subalterno 30, categoria C/6, cl.4, mq.13, rendita: 33,57 €

Coerenze dell'unità:

NORD: altra u.i.u. al sub.28

SUD: cortile comune p.t. sub.1

OVEST: altra u.i.u. al sub.31

EST: altra u.i.u. al sub.29

## CALCOLO SUPERFICI

Altezza interna h=m.2.40

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Sup. netta mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
autorimessa	interno	15,70	13,50	1,00	15,70
<b>totale</b>		<b>15,70</b>			<b>15,70</b>

### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di autorimessa individuata al piano terra di una palazzina residenziale.

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via, indi percorrendo il cortile e il vano scala comune si accede all'unità.

L'immobile si presenta in buone condizioni con finiture standard per la destinazione d'uso.

*Strutture verticali*

materiale: muratura e c.a.

*Copertura*

tipologia: a tetto – struttura: c.a.

*Infissi interni*

tipologia: porte basculante - materiale: metallo - condizioni: buone

*Pavim. interna*

materiale: battuto di cemento – condizioni: buone

*Elettrico (impianto):*

conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

### 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 sceglie 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.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

I valori OMI riportano tipologie simili al fabbricato facente parte del presente lotto, autorimesse, con valore medio pari ad € 900,00/mq. per stato di conservazione normale.

Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 920,00/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).

<b>Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali</b>				<b>tabella indici mercantili</b>				
Superfici e rapporti mercantili superficiali	Superfici Comparabile		Subject					
	Unità A	Unità B	S					
Sup. principale		18,00	14,00	15,70	Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,020		
Sup. balcone	0,50				Saggio livello di piano	0,010		
Sup. terrazza	0,30				Rapporto compl. area edificata/edificabile	0,00		
Sup. cantina	0,25				Prezzo medio area edificata	0,00		
Sup. autorimessa	0,50				<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Sup. sottotetto	0,25				Prezzo medio comparabile A	€ 944,44		
Sup. portico	0,35				Prezzo medio comparabile B	€ 1.000,00		
Superficie esterna esclusiva	0,10				Prezzo marginale	€ 944,44		
				<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>				
				(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento			-10,70%	
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>				<b>Livello stato manutenzione</b>				
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	18,00	14,00	15,70	10% di € 944,4	= € 94,44 x Sup. commerc.	€ 1.700,00	
<b>Tabella dati</b>				<b>Analisi dei prezzi marginali</b>				
Prezzo e caratteristiche	Unità A		Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B
	Ag. Immobiliare		Ag. Immobiliare	S				
Prezzo totale	€ 17.000,00		€ 14.000,00	incognita				
Data	-€ 1.819,00		-€ 1.498,00	0	Data	€ 28,33	€ 23,33	
Sup. principale	18,00		14,00	15,70	Sup. principale	€ 944,44	€ 944,44	
Sup. balcone	0,00		0,00	0,00	Sup. balcone	€ 472,22	€ 472,22	
Sup. terrazza	0,00		0,00	0,00	Sup. terrazza	€ 283,33	€ 283,33	
Sup. cantina	0,00		0,00	0,00	Sup. cantina	€ 236,11	€ 236,11	
Sup. autorimessa	0,00		0,00	0,00	Sup. autorimessa	€ 472,22	€ 472,22	
Sup. sottotetto	0,00		0,00	0,00	Sup. sottotetto	€ 236,11	€ 236,11	
Sup. portico	0,00		0,00	0,00	Sup. portico	€ 330,56	€ 330,56	
Superficie esterna esclusiva	0,00		0,00	0,00	Superficie esterna esclusiva	€ 94,44	€ 94,44	
Servizi igienici	0		0	0	Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	
Impianto condizionamento	0		0	0	Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00	
Livello del piano	0		0	0	Livello del piano	€ 170,00	€ 140,00	
Stato manutenzione	1		2	2	Stato manutenzione	€ 1.700,00	€ 0,00	
Altra caratteristica	0		0	0	Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	
<b>Tabella di valutazione</b>				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					
Prezzo totale	€ 17.000,00		€ 14.000,00					
Data	-€ 1.819,00		-€ 1.498,00					
Sup. principale	€ 2.172,22		€ 1.605,56					
Sup. balcone	€ 0,00		€ 0,00					
Sup. terrazza	€ 0,00		€ 0,00					
Sup. cantina	€ 0,00		€ 0,00					
Sup. autorimessa	€ 0,00		€ 0,00					
Sup. sottotetto	€ 0,00		€ 0,00					
Sup. portico	€ 0,00		€ 0,00					
Superficie esterna esclusiva	€ 0,00		€ 0,00					
Servizi igienici	€ 0,00		€ 0,00					
Impianto condizionamento	€ 0,00		€ 0,00					
Livello del piano	€ 0,00		€ 0,00					
Stato manutenzione	€ 1.700,00		€ 0,00					
Altra caratteristica	€ 0,00		€ 0,00					
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>€ 14.708,78</b>		<b>€ 14.107,56</b>					
				<b>Sintesi conclusiva</b>				
				Determinazione variazione % assoluta		4,26%		
				Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		<b>€ 14.408,17</b>		
				Calcolo del valore atteso				
				Ponderazione		Unità A		Unità B
				Attribuzione pesi %		50%		50%
				Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%		
				Prezzo corretto medio ponderato		<b>€ 14.408,17</b>		
				<b>Valore di mercato</b>		arrotondato		<b>€ 14.500,00</b>

Es

## 9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

SINTESI VALUTAZIONE FINALE			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
autorimessa	15,70	€ 14.500,00	€ 14.500,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 14.500,00</b>	<b>€ 14.500,00</b>

## 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 lotto € 14.500,00 x 15% € **2.175,00**

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

**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:** **Nessuna**

### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **14.500,00**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **12.325,00**

Pavia, li 18 maggio 2020

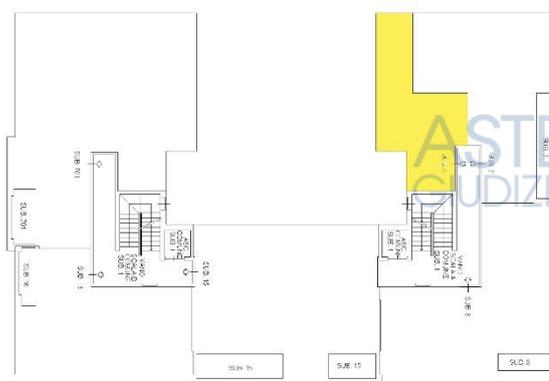
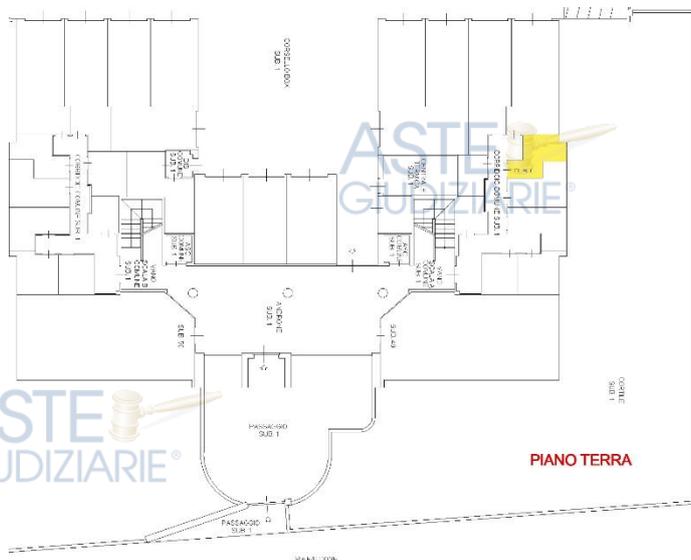
Il perito  
geom. Jacopo Bricca



Es



**Beni siti in Rosate – Via Giovanni Falcone n. 29  
Lotto 8**



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Appartamento sito in Rosate – Via Giovanni Falcone n.29**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla soci  l.

Composta da:

al piano terra: locale cantina

al piano secondo: angolo cottura, soggiorno/camera, disimpegno e bagno

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **50**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 12, mappale 641, subalterno 6, categoria A/3, cl.3, vani 2, rendita: 134,28 €

Coerenze dell'unità:

NORD: altra u.i.u. al sub.7 e cortile comune p.t. sub.1

SUD: vano scala comune sub.1

OVEST: cortile comune p.t. sub.1

EST: altra u.i.u. al sub.7

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni notarili: **Nessuno**

4.1.4. Precisazioni condominiali: **Nessuno**

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 16/11/2009 ai nn.23270/4725 a favore della

a garanzia di mutuo concesso alla società

del 28/03/2007 rep.22402/16484

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento del 25/06/2019 rep. n. 20590, trascritto il 31/07/2019 nn.13959/9143, a favore di

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Anno di costruzione 2008.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Rosate sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di inizio attività del 16/09/2008 prot. n.8421 P.E. 47/2008 per costruzione palazzine residenziali e relative autorimesse
- Domanda per certificato di agibilità parziale del 06/02/2009 prot. n.1051
- Domanda per certificato di agibilità del 05/06/2012 prot. n.4324

Dal sopralluogo effettuato in data 02/03/2020 lo scrivente perito non ha riscontrato difformità all'interno dell'immobile.

#### Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 02/03/2020 lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), non ha riscontrato difformità.

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno identificato al c.t. mapp.426 fg.12 è pervenuto al [redacted] atto di compravendita Notaio del 16/03/2006 Notaio [redacted] n. 2331425/22336 trascritto il 04/04/2006 ai nn.8785/4735 dai [redacted] I sindic [redacted] ietari

- per per la quota di 1/20 ciascuno per successione dell [redacted] eduta a Rosate il 28/12/1995 – denuncia registrata ad Abbiategr [redacted] l.158, la stessa non risulta trascritta all'Agenzia delle Entrate – accettazione d'eredità del 17/03/2009 nn. 5320/3304;
- per la quota di 1/6 ciascuno di proprietà (stante altra quota di 2/6) perveniva alla Sig.ra [redacted] orza di successione n.99 vol. 136 presentata il 21/05/1965 e trascritta il 20/09/1965 ai nn. 5655/4212;
- per la quota di 1/30 ciascuno ai predetti dante causa e alla [redacted] r atto di cessione di quota del 20/10/1967 Notaio [redacted] p.1135/7510 registrato il 07/10/1967 al n.2446 vol.233 e trascritto il 20/10/1967 ai nn.6292/4546 da potere dell [redacted]

#### 6. CONDOMINIO – MILLESIMI E SPESE:

Condominio Falcone Giovanni 29

Come da precisazione amministrativa, i millesimi di proprietà sono pari a: **23,13/1000**.

Nei rendiconti preventivi e consuntivi la presente unità immobiliare viene indicata con millesimi 33,70. Il nuovo amministratore, da poco incaricato, provvederà nei prossimi riparti alle verifiche e correzioni necessarie.

Consuntivo 2017/2018: spese a conguaglio **€ 1.188,12**

Bilancio preventivo 2018/2019 **€ 1.246,08**

Manutenzione straordinaria 2010/2019 **€ 92,68**

Si precisa che gli importi suindicati potrebbero subire variazione in quanto i rendiconti sono oggetto di controllo da parte della nuova amministrazione.

**7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:****A. Appartamento sito in Rosate – Via Giovanni Falcone n.29**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla

Composta da:

al piano terra: locale cantina

al piano secondo: angolo cottura, soggiorno/camera, disimpegno e bagno

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **50**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 12, mappale 641, subalterno 6, categoria A/3, cl.3, vani 2, rendita: 134,28 €

Coerenze dell'unità:

NORD: altra u.i.u. al sub.7 e cortile comune p.t. sub.1

SUD: vano scala comune sub.1

OVEST: cortile comune p.t. sub.1

EST: altra u.i.u. al sub.7

**CALCOLO SUPERFICI**

Altezza interna h=m.2.70

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Sup. netta mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
soggiorno/camera/k	ovest	29,10	23,43	1,00	29,10
disimpegno	interno	2,90	2,13	1,00	2,90
bagno	ovest	9,00	6,10	1,00	9,00
cantina	interno	6,94	5,35	0,25	1,74
<b>totale</b>		<b>47,94</b>			<b>42,74</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di appartamento individuato al piano secondo di una palazzina residenziale.

L'unità oggetto di stima è posta al piano secondo e risulta composta da soggiorno/camera, con angolo cottura, disimpegno e bagno.

Completa l'unità il locale cantina al piano terra.

L'accesso avviene direttamente da [redacted] endo il cortile e il vano scala comune si accede all'unità.

L'immobile si presenta in buone condizioni con finiture standard per la destinazione d'uso.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a tetto – struttura: c.a.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: legno doppio vetro – protezione: persiane in legno - condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porte interne a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: sufficienti
<i>Pavim. interna</i>	tipologia: porte d'ingresso blindata - condizioni: sufficienti materiale: piastrelle di ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Gas (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Elettrico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Termico (impianto):</i>	conformità: riscaldamento e acqua calda centralizzato con parzializzatori per ciascuna unità residenziale. L'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio. Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

## 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 sceglie 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.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

E

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative c					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		85,00	32,00	41,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. balcone	0,50		10,00		Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. terrazza	0,30				<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Sup. cantina	0,25			6,94	Prezzo medio comparabile A		€ 1.674,44	
Sup. autorimessa	0,50				Prezzo medio comparabile B		€ 1.864,86	
Sup. sottotetto	0,25				Prezzo marginale		€ 1.674,44	
Sup. portico	0,35				<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>			
Superficie esterna esclusiva	0,10	50,00			(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-10,70%	
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Livello stato manutenzione</b>			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	90,00	37,00	42,74	20% di € 0	=	€ 0,00 x Sup. commerc. € 0,00	
<b>Tabella dati</b>					<b>Analisi dei prezzi marginali</b>			
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	S				
Prezzo totale		€ 150.700,00	€ 69.000,00	incognita				
Data		-€ 16.124,90	-€ 7.383,00	0	Data		€ 251,17	€ 115,00
Sup. principale		85,00	32,00	41,00	Sup. principale		€ 1.674,44	€ 1.674,44
Sup. balcone		0,00	10,00	0,00	Sup. balcone		€ 837,22	€ 837,22
Sup. terrazza		0,00	0,00	0,00	Sup. terrazza		€ 502,33	€ 502,33
Sup. cantina		0,00	0,00	6,94	Sup. cantina		€ 418,61	€ 418,61
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 837,22	€ 837,22
Sup. sottotetto		0,00	0,00	0,00	Sup. sottotetto		€ 418,61	€ 418,61
Sup. portico		0,00	0,00	0,00	Sup. portico		€ 586,06	€ 586,06
Superficie esterna esclusiva		50,00	0,00	0,00	Superficie esterna esclusiva		€ 167,44	€ 167,44
Servizi igienici		1	1	2	Servizi igienici		€ 8.000,00	€ 8.000,00
Impianto condizionamento		0	1	0	Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 5.000,00
Livello del piano		0	1	2	Livello del piano		€ 1.507,00	€ 690,00
Stato manutenzione		2	2	2	Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica (centralità +10%)		0	1	0	Altra caratteristica		€ 0,00	€ 8.500,00
<b>Tabella di valutazione</b>					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		<b>Sintesi conclusiva</b>			
Prezzo totale		€ 150.700,00	€ 69.000,00		Determinazione variazione % assoluta		2,18%	
Data		-€ 16.124,90	-€ 7.383,00		Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		<b>€ 65.738,21</b>	
Sup. principale		-€ 73.675,56	€ 15.070,00		Calcolo del valore atteso			
Sup. balcone		€ 0,00	-€ 8.372,22		Ponderazione		Unità A	Unità B
Sup. terrazza		€ 0,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %		50%	50%
Sup. cantina		€ 2.905,16	€ 2.905,16		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio ponderato		<b>€ 65.738,21</b>	
Sup. sottotetto		€ 0,00	€ 0,00		<b>Valore di mercato</b>		<b>€ 65.800,00</b>	
Sup. portico		€ 0,00	€ 0,00		arrotondato			
Superficie esterna esclusiva		-€ 8.372,22	€ 0,00					
Servizi igienici		€ 8.000,00	€ 8.000,00					
Impianto condizionamento		€ 0,00	-€ 5.000,00					
Livello del piano		€ 3.014,00	-€ 690,00					
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica (centralità +10%)		€ 0,00	-€ 8.500,00					
PREZZI CORRETTI		<b>€ 66.446,48</b>	<b>€ 65.029,94</b>					

I valori OMI riportano tipologie simili al fabbricato facente parte del presente lotto, abitazioni di tipo civile, con valore medio pari ad € 1.575,00/mq. per stato di conservazione ottimo.

Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 1.540,00/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).

## 9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

SINTESI VALUTAZIONE FINALE			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
appartamento	42,74	€ 65.800,00	€ 65.800,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 65.800,00</b>	<b>€ 65.800,00</b>

### 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 lotto € 65.800,00 x 15% € **9.870,00**

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

**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:** **Nessuna**

### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **65.800,00**

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

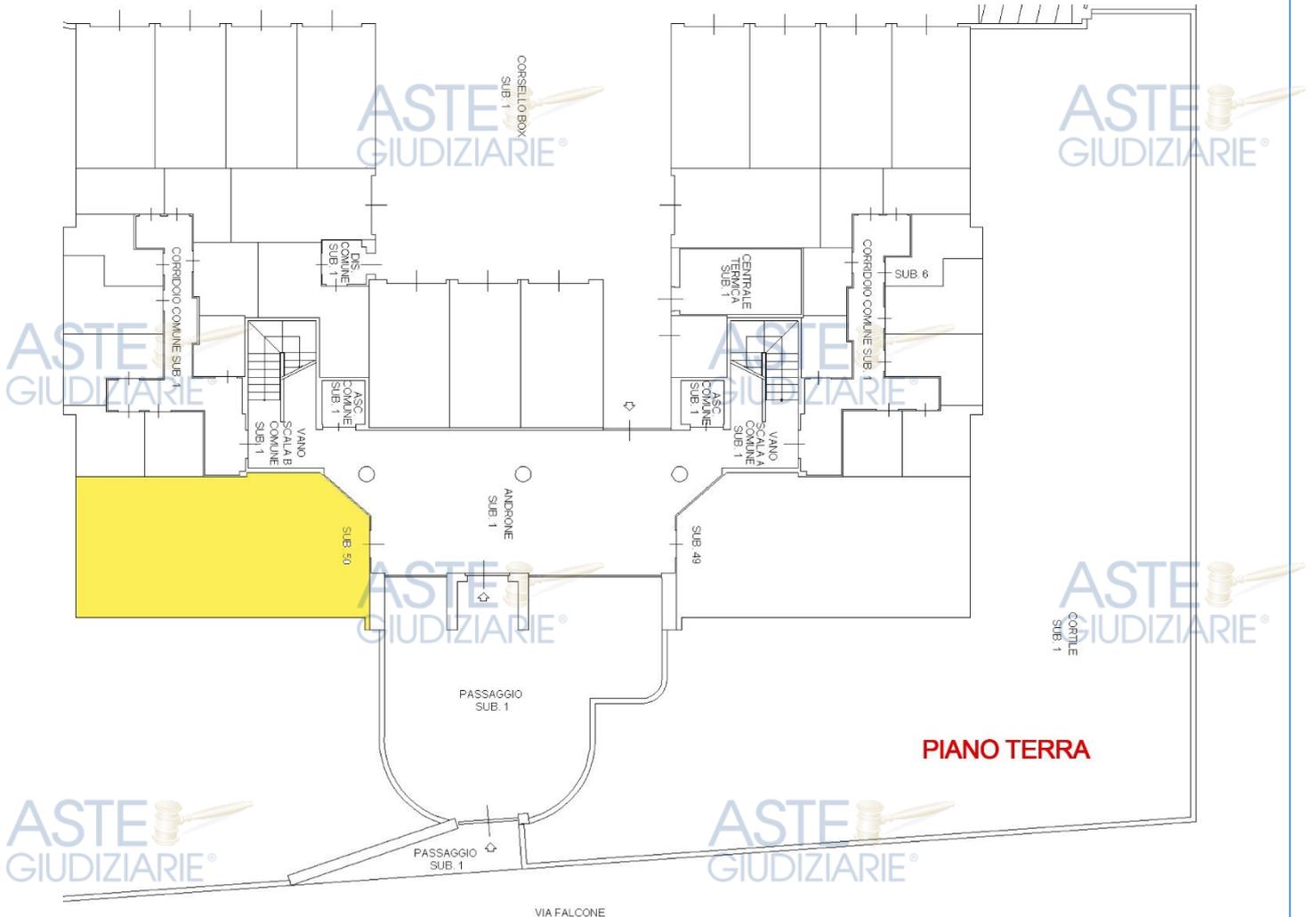
Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **55.930,00**

Pavia, li 18 maggio 2020

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Rosate – Via Giovanni Falcone n. 29  
Lotto 9**



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Locale di deposito sito in Rosate – Via Giovanni Falcone n.29

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 all



Composta da:

al piano terra: locale di deposito

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **60**

E

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 12, mappale 641, subalterno 50, categoria C/2, cl.3, mq.53, rendita: 104,01 €

Coerenze dell'unità:

NORD: vano scala e corridoi al sub.1, altre u.i.u. ai sub. 14 e 16

SUD: cortile comune sub.1

OVEST: cortile comune sub.1

EST: ingresso comune al sub.1

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

## 3.STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni notarili: **Nessuno**

4.1.4. Precisazioni condominiali: **Nessuno**

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 16/11/2009 ai nn.23270/4725 a favore

[redacted] a garanzia di mutuo concesso alla società

[redacted] 2402/16484

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento del 25/06/2019 rep. n. 20590, trascritto il 31/07/2019 nn.13959/9143, a favore di

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

66

Giudice Dott. Francesco Rocca

Perito: geom. Jacopo Bricca

Anno di costruzione 2008.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Rosate sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di inizio attività del 16/09/2008 prot. n.8421 P.E. 47/2008 per costruzione palazzine residenziali e relative autorimesse
- Domanda per certificato di agibilità parziale del 06/02/2009 prot. n.1051
- Domanda per certificato di agibilità del 05/06/2012 prot. n.4324

Dal sopralluogo effettuato in data 02/03/2020 lo scrivente perito non ha riscontrato difformità all'interno dell'immobile.

*Conformità catastale:*

Dal sopralluogo effettuato in data 02/03/2020 lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), non ha riscontrato difformità.

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno identificato al c.t. mapp.426 fg.12 è pervenuto alla [redacted] r atto di compravendita Notaio del 16/03/2006 Notaio [redacted] n. 2331425/22336 trascritto il 04/04/2006 ai nn.8785/4735 da [redacted]

I suindicat [redacted] ro proprietari

- per per la quota di 1/20 ciascuno per successione dell [redacted] ceduta a Rosate il 28/12/1995 – denuncia registrata ad Abbiategrasso il 02/06/96 al n.2 vol.158, la stessa non risulta trascritta all'Agenzia delle Entrate – accettazione d'eredità del 17/03/2009 nn. 5320/3304;
- per la quota di 1/6 ciascuno di proprietà (stante altra quota di 2/6) perveniva alla Sig.ra [redacted] orza di successione n.99 vol. 136 presentata il 21/05/1965 e trascritta il 20/09/1965 ai nn. 5655/4212;
- per la quota di 1/30 ciascuno ai predetti dante causa e alla [redacted] tto di cessione di quota del 20/10/1967 Notaio [redacted] rep.1135/7510 registrato il 07/10/1967 al n.2446 vol.233 e trascritto il 20/10/1967 ai nn.6292/4546 da potere dell [redacted]

#### 6. CONDOMINIO – MILLESIMI E SPESE:

Condominio Falcone Giovanni 29

Come da precisazione amministrativa, i millesimi di proprietà sono pari a: **14,98/1000.**

Nei rendiconti preventivi e consuntivi la presente unità immobiliare viene indicata con millesimi 33,70. Il nuovo amministratore, da poco incaricato, provvederà nei prossimi riparti alle verifiche e correzioni necessarie.

Consuntivo 2017/2018: spese a conguaglio **€ 712,12**

Bilancio preventivo 2018/2019 € 406,22

Manutenzione straordinaria 2010/2019 € 41,20

Si precisa che gli importi suindicati potrebbero subire variazione in quanto i rendiconti sono oggetto di controllo da parte della nuova amministrazione.

## 7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Locale di deposito sito in Rosate – Via Giovanni Falcone n.29

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 all

Composta da:

al piano terra: locale di deposito

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 60

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 12, mappale 641, subalterno 50, categoria C/2, cl.3, mq.53, rendita: 104,01 €

Coerenze dell'unità:

NORD: vano scala e corridoi al sub.1, altre u.i.u. ai sub. 14 e 16

SUD: cortile comune sub.1

OVEST: cortile comune sub.1

EST: ingresso comune al sub.1

### CALCOLO SUPERFICI

Altezza interna h=m.2.40

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Sup. netta mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
cantina	sud	60,52	53,10	1,00	60,52
	<b>totale</b>	<b>60,52</b>			<b>60,52</b>

### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di cantina/locale di deposito individuato al piano terra di una palazzina residenziale.

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via, indi percorrendo il cortile e l'androne comune si accede all'unità.

L'immobile si presenta in buone condizioni con finiture standard per la destinazione d'uso.

Strutture verticali

materiale: muratura e c.a.

Copertura

tipologia: a tetto – struttura: c.a.

Infissi esterni

tipologia: vasistas doppio vetro – materiale: alluminio - condizioni: buone.

Infissi interni

tipologia: porte d'ingresso blindata - condizioni: buone

Pavim. interna

materiale: piastrelle di ceramica – condizioni: sufficienti

Gas (impianto):

assente

Elettrico (impianto):

conformità: da verificarsi quanto installato mezzo professionista abilitato.

Termico (impianto):

assente

## 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 sceglie 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.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

I valori OMI non riportano tipologie similari al fabbricato facente parte del presente lotto, locali di deposito, pertanto si ritiene congruo adottare quale valore la quota percentuale pari al 50% dei locali autorimessa con valore medio pari ad € 450,00/mq. per stato di conservazione normale.

Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 490,00/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		90,00	8,00	60,40	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. balcone	0,50				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. terrazza	0,30				<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Sup. cantina	0,25				Prezzo medio comparabile A		€ 544,44	
Sup. autorimessa	0,50				Prezzo medio comparabile B		€ 500,00	
Sup. sottotetto	0,25				Prezzo marginale		€ 500,00	
Sup. portico	0,35				<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>			
Superficie esterna esclusiva	0,10				(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-10,70%	
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Livello stato manutenzione</b>			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	90,00	8,00	60,40	10% di € 0	=	€ 0,00 x Sup. commerc. € 0,00	
<b>Tabella dati</b>					<b>Analisi dei prezzi marginali</b>			
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	S				
Prezzo totale		€ 49.000,00	€ 4.000,00	incognita	Data		€ 81,67	€ 6,67
Data		-€ 5.243,00	-€ 428,00	0	Sup. principale		€ 500,00	€ 500,00
Sup. principale		90,00	8,00	60,40	Sup. balcone		€ 250,00	€ 250,00
Sup. balcone		0,00	0,00	0,00	Sup. terrazza		€ 150,00	€ 150,00
Sup. terrazza		0,00	0,00	0,00	Sup. cantina		€ 125,00	€ 125,00
Sup. cantina		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 250,00	€ 250,00
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	Sup. sottotetto		€ 125,00	€ 125,00
Sup. sottotetto		0,00	0,00	0,00	Sup. portico		€ 175,00	€ 175,00
Sup. portico		0,00	0,00	0,00	Superficie esterna esclusiva		€ 50,00	€ 50,00
Superficie esterna esclusiva		0,00	0,00	0,00	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici		0	0	0	Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		0	0	0	Livello del piano		€ 490,00	€ 40,00
Livello del piano		0	0	0	Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00
Stato manutenzione		2	2	2	Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica		0	0	0				
<b>Tabella di valutazione</b>					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		<b>Sintesi conclusiva</b>			
Prezzo totale		€ 49.000,00	€ 4.000,00		Determinazione variazione % assoluta		2,81%	
Data		-€ 5.243,00	-€ 428,00		Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		<b>€ 29.364,50</b>	
Sup. principale		-€ 14.800,00	€ 26.200,00		Calcolo del valore atteso			
Sup. balcone		€ 0,00	€ 0,00		Ponderazione	Unità A	Unità B	
Sup. terrazza		€ 0,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %		70% 30%	
Sup. cantina		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio ponderato		<b>€ 29.201,50</b>	
Sup. sottotetto		€ 0,00	€ 0,00		<b>Valore di mercato arrotondato € 29.300,00</b>			
Sup. portico		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna esclusiva		€ 0,00	€ 0,00					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00					
<b>PREZZI CORRETTI</b>		<b>€ 28.957,00</b>	<b>€ 29.772,00</b>					

E

**9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA****SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO**

Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
Locale di deposito	60,40	€ 29.300,00	€ 29.300,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 29.300,00</b>	<b>€ 29.300,00</b>

**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 lotto € 29.300,00 x 15%

€ **4.395,00**

**Spese di adeguamento catastale ed urbanistico**

€ **0,00**

**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:**

**Nessuna**

**PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI**

Valore del lotto nello stato in cui si trova

€ **29.300,00**

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

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

€ **24.905,00**

Pavia, li 18 maggio 2020

Il perito  
geom. Jacopo Bricca





foglio 12, mappale 641, subalterno 49, categoria C/2, cl.3, mq.53, rendita: 104,01 €

Coerenze dell'unità:

NORD: vano scala e corridoi al sub.1, altre u.i.u. ai sub. 3 e 4

SUD: cortile comune sub.1

OVEST: ingresso comune al sub.1

EST: cortile comune sub.1

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni notarili: **Nessuno**

4.1.4. Precisazioni condominiali: **Nessuno**

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 16/11/2009 ai nn.23270/4725 a favore di

a garanzia di mutuo concesso alla società  
402/16484

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento del 25/06/2019 rep. n. 20590, trascritto il 31/07/2019 nn.13959/9143, a favore di

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Anno di costruzione 2008.

Dalle ricerche effettuate presso il [redacted] te reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di inizio attività del 16/09/2008 prot. n.8421 P.E. 47/2008 per costruzione palazzine residenziali e relative autorimesse
- Domanda per certificato di agibilità parziale del 06/02/2009 prot. n.1051
- Domanda per certificato di agibilità del 05/06/2012 prot. n.4324

Dal sopralluogo effettuato in data 02/03/2020 lo scrivente perito non ha riscontrato difformità all'interno dell'immobile.

*Conformità catastale:*

Dal sopralluogo effettuato in data 02/03/2020 lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), non ha riscontrato difformità.

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno identificato al c.t. mapp.426 fg.12 è pervenuto alla [redacted] tto di compravendita Notaio del 16/03/2006 Notaio [redacted] rep n. 2331425/22336 trascritto il 04/04/2006 ai nn.8785/4735 dai Sig.ri [redacted]

l suindica [redacted] etari

- per per la quota di 1/20 ciascuno per successione d [redacted] eduta a Rosate il 28/12/1995 – denuncia registrata ad Abbiategrasso il 02/06/96 al n.2 vol.158, la stessa non risulta trascritta all'Agenzia delle Entrate – accettazione d'eredità del 17/03/2009 nn. 5320/3304;
- per la quota di 1/6 ciascuno di proprietà (stante altra quota di 2/6) perveniva alla Sig.ra [redacted] a di successione n.99 vol. 136 presentata il 21/05/1965 e trascritta il 20/09/1965 ai nn. 5655/4212;
- per la quota di 1/30 ciascuno ai predetti dante causa e alla [redacted] r atto di cessione di quota del 20/10/1967 Not [redacted] 1135/7510 registrato il 07/10/1967 al n.2446 vol.233 e trascritto il 20/10/1967 ai nn.6292/4546 da potere della [redacted]

#### 6. CONDOMINIO – MILLESIMI E SPESE:

Condominio Falcone Giovanni 29

Come da precisazione amministrativa, i millesimi di proprietà sono pari a: **14,98/1000.**

Nei rendiconti preventivi e consuntivi la presente unità immobiliare viene indicata con millesimi 33,70. Il nuovo amministratore, da poco incaricato, provvederà nei prossimi riparti alle verifiche e correzioni necessarie.

Consuntivo 2017/2018: spese a conguaglio **€ 712,12**

Bilancio preventivo 2018/2019 **€ 406,22**

Manutenzione straordinaria 2010/2019 € 41,20

Si precisa che gli importi suindicati potrebbero subire variazione in quanto i rendiconti sono oggetto di controllo da parte della nuova amministrazione.

## 7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Locale di deposito sito in Rosate – Via Giovanni Falcone n.29

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla

Composta da:

al piano terra: locale di deposito

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **60**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 12, mappale 641, subalterno 49, categoria C/2, cl.3, mq.53, rendita: 104,01 €

Coerenze dell'unità:

NORD: vano scala e corridoi al sub.1, altre u.i.u. ai sub. 3 e 4

SUD: cortile comune sub.1

OVEST: ingresso comune al sub.1

EST: cortile comune sub.1

### CALCOLO SUPERFICI

Altezza interna h=m.2.40

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Sup. netta mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
cantina	sud	60,52	53,10	1,00	60,52
<b>totale</b>		<b>60,52</b>			<b>60,52</b>

### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di cantina/locale di deposito individuato al piano terra di una palazzina residenziale.

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via, indi percorrendo il cortile e l'androne comune si accede all'unità.

L'immobile si presenta in buone condizioni con finiture standard per la destinazione d'uso.

Es



*Strutture verticali*

materiale: muratura e c.a.

*Copertura*

tipologia: a tetto – struttura: c.a.

*Infissi esterni*

tipologia: vasistas doppio vetro – materiale: alluminio - condizioni: buone.

*Infissi interni*

tipologia: porte d'ingresso blindata - condizioni: buone

*Pavim. interna*

materiale: piastrelle di ceramica – condizioni: sufficienti

*Gas (impianto):*

assente

*Elettrico (impianto):*

conformità: da verificarsi quanto installato mezzo professionista abilitato.

*Termico (impianto):*

assente

## 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 sceglie 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.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

I valori OMI non riportano tipologie similari al fabbricato facente parte del presente lotto, locali di deposito, pertanto si ritiene congruo adottare quale valore la quota percentuale pari al 50% dei locali autorimessa con valore medio pari ad € 450,00/mq. per stato di conservazione normale.

Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 490,00/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 c					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		90,00	8,00	60,40	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00
Sup. balcone	0,50				Prezzo medio area edificata		0,00
Sup. terrazza	0,30				<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>		
Sup. cantina	0,25				Prezzo medio comparabile A	€ 544,44	
Sup. autorimessa	0,50				Prezzo medio comparabile B	€ 500,00	
Sup. sottotetto	0,25				Prezzo marginale	€ 500,00	
Sup. portico	0,35				<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>		
Superficie esterna esclusiva	0,10				(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento	-10,70%	
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Livello stato manutenzione</b>		
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	90,00	8,00	60,40	10% di € 0	=	€ 0,00 x Sup. commerc. € 0,00
<b>Tabella dati</b>					<b>Analisi dei prezzi marginali</b>		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale	Unità A	Unità B
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	S			
Prezzo totale		€ 49.000,00	€ 4.000,00	incognita			
Data		-€ 5.243,00	-€ 428,00	0	Data	€ 81,67	€ 6,67
Sup. principale		90,00	8,00	60,40	Sup. principale	€ 500,00	€ 500,00
Sup. balcone		0,00	0,00	0,00	Sup. balcone	€ 250,00	€ 250,00
Sup. terrazza		0,00	0,00	0,00	Sup. terrazza	€ 150,00	€ 150,00
Sup. cantina		0,00	0,00	0,00	Sup. cantina	€ 125,00	€ 125,00
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa	€ 250,00	€ 250,00
Sup. sottotetto		0,00	0,00	0,00	Sup. sottotetto	€ 125,00	€ 125,00
Sup. portico		0,00	0,00	0,00	Sup. portico	€ 175,00	€ 175,00
Superficie esterna esclusiva		0,00	0,00	0,00	Superficie esterna esclusiva	€ 50,00	€ 50,00
Servizi igienici		0	0	0	Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		0	0	0	Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano	€ 490,00	€ 40,00
Stato manutenzione		2	2	2	Stato manutenzione	€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00
<b>Tabella di valutazione</b>					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				
Prezzo totale		€ 49.000,00	€ 4.000,00				
Data		-€ 5.243,00	-€ 428,00				
Sup. principale		-€ 14.800,00	€ 26.200,00				
Sup. balcone		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. terrazza		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. cantina		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. sottotetto		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. portico		€ 0,00	€ 0,00				
Superficie esterna esclusiva		€ 0,00	€ 0,00				
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00				
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00				
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00				
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00				
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00				
PREZZI CORRETTI		€ 28.957,00	€ 29.772,00				
					<b>Sintesi conclusiva</b>		
					Determinazione variazione % assoluta		2,81%
					Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 29.364,50
					Calcolo del valore atteso		
					Ponderazione	Unità A	Unità B
					Attribuzione pesi %	70%	30%
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 29.201,50
					Valore di mercato arrotondato		€ 29.300,00

## 9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

### SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO

Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
Locale di deposito	60,40	€ 29.300,00	€ 29.300,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 29.300,00</b>	<b>€ 29.300,00</b>

### 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 lotto € 29.300,00 x 15%

€ **4.395,00**

**Spese di adeguamento catastale ed urbanistico**

€ **0,00**

**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:**

**Nessuna**

### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova

€ **29.300,00**

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

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

€ **24.905,00**

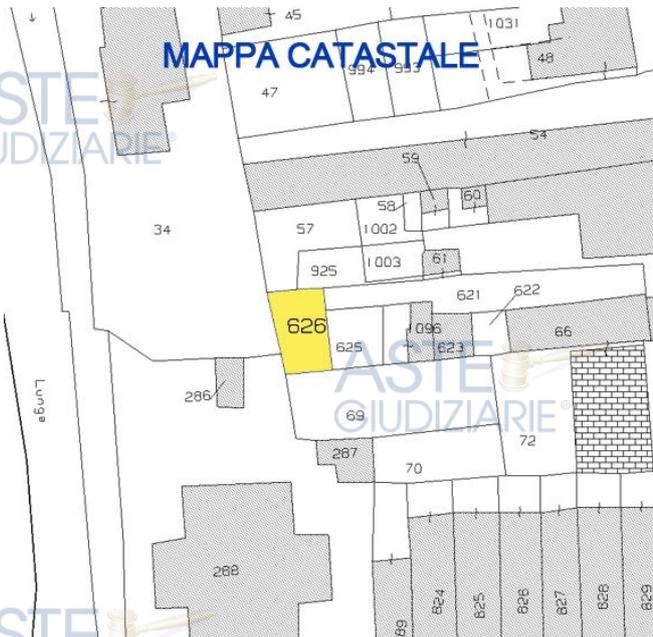
Pavia, li 18 maggio 2020

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



T Trattasi di piccolo terreno, essenzialmente utilizzato ad orto, senza alcuna potenzialità edificatoria. Sullo stesso terreno risulta esservi un piccolo capanno in legno, per ricovero attrezzi agricoli, di nessun valore commerciale. Lo stesso andrebbe comunque rimosso in quanto non previsto dai vigenti strumenti urbanistici. Si riporta schema identificativo catastale e comunale.

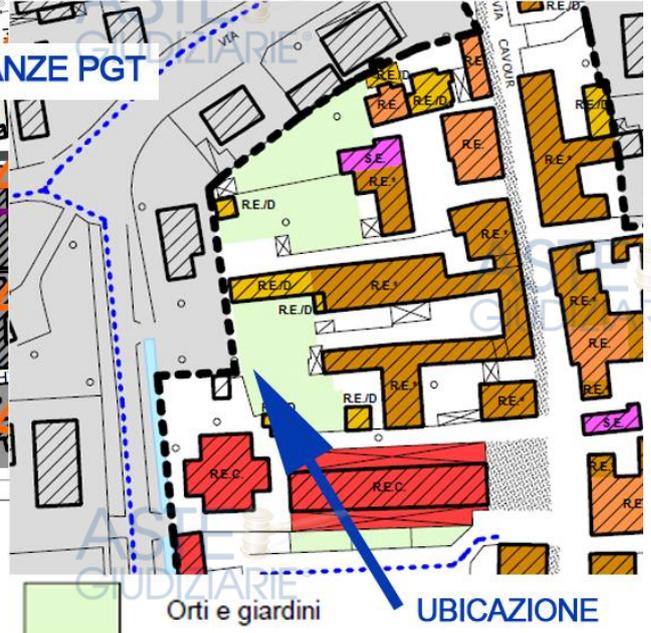
MAPPA CATASTALE



ELABORATO PLANIMETRICO



RISULTANZE PGT



TERRITORIO EDIFICATO O IN CORSO DI EDIFICAZIONE O DI PREVISTA EDIFICAZIONE

Nuclii urbani di antica formazione

Aree a rischio archeologico

Zone di interesse archeologico

UBICAZIONE

ORTI E GIARDINI

UBICAZIONE

Es

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

### A. Terreno sito in Rosate – Via Cavour

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 all'

Composta da:

terreno non edificabile

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.57

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 11, mappale 626, subalterno 701, categoria F/1, mq.57

Coerenze dell'unità:

NORD: mapp.57 e mapp.925

SUD: mapp.69

OVEST: mapp.34 e mapp.288

EST: mapp.621 e mapp.625

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni notarili: **Nessuno**

4.1.4. Precisazioni condominiali:

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1.

Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento del 25/06/2019 rep. n. 20590, trascritto il 31/07/2019 nn.13959/9143, a favore di

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

### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato, dal Comune di Rosate, in data 26/02/2020 prot. n. 1651/2020 si evince che il terreno oggetto di stima ricade negli ambiti dei nuclei urbani di antica formazione del PGT vigente.

Da sopralluogo effettuato si è riscontrata la presenza di un piccolo capanno in legno, per ricovero attrezzi agricoli. Lo stesso deve essere rimosso in quanto non previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Si riportano gli articoli di riferimento delle NTA:

Piano delle Regole

Art. 45 Nuclei urbani di antica formazione 45.01 – Descrizione. Sono così definite le porzioni del territorio urbano edificato costituite da agglomerati di antica formazione nelle quali permangono caratteri storici, artistici o di pregio ambientale. Tali agglomerati sono: 1. il nucleo di antica formazione del centro di Rosate; 2. il complesso del "Vecchio mulino" sito in Via Gallotti. 3. l'area della cascina Confaloniera. I "Nuclei urbani di antica formazione" sono stati individuati e perimetrati tenendo principalmente conto della "cartografia di prima levata" dell'Istituto Geografico Militare Italiano nonché delle cartografie dei catasti storici, avuto riguardo all'effettivo stato attuale dei luoghi e degli immobili e comprendendovi, in alcuni casi, anche aree libere da edificazione poste in stretta connessione coi predetti agglomerati, che possono pertanto considerarsi parte integrante dei medesimi. Sono compresi entro il perimetro dei "Nuclei urbani di antica formazione" i seguenti immobili annoverati fra le "attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale": – il Castello Visconteo; – la Residenza Municipale (Palazzo Cattaneo) con le relative pertinenze; – il complesso della scuola elementare e relative pertinenze; – il Centro Parrocchiale; – la Chiesa di Santo Stefano; – l'Oratorio Parrocchiale. Detti immobili sono generalmente compresi fra quelli elencati al comma successivo, al quale si rinvia per quanto concerne la disciplina degli interventi su di essi effettuabili; per quelli (o parti) non compresi in detta successiva elencazione le possibilità di intervento sono disciplinate all'articolo 16 delle N.d.A. del P.d.S. e all'articolo 50 delle presenti N.d.A.

Omissis..

Per quanto riguarda gli spazi verdi di orti e giardini si prescrive quanto segue: Il Piano delle Regole individua in linea di massima, negli elaborati grafici che ne fanno parte, gli orti e i giardini presenti nel contesto edificato all'interno dei "Nuclei urbani di antica formazione". Questi spazi verdi sono elementi costitutivi e integranti, insieme agli edifici, del tessuto edilizio e della sua struttura storica; essi rappresentano nel loro insieme e in collegamento con gli altri "vuoti", un valore paesaggistico-ambientale ed ecologico fondamentale per gli equilibri di tutto l'ambiente urbanizzato. Si prescrive pertanto la loro conservazione e valorizzazione, affidata ai Proprietari. Le aree di verde privato possono tuttavia essere parzialmente utilizzate, nei limiti e alle condizioni di seguito previste, per la realizzazione di posti auto, all'aperto o in box chiusi, di pertinenza delle unità immobiliari adiacenti.

Norme di attuazione

Art. 101 Aree a rischio archeologico Il P.G.T. – nella tavola del Piano delle Regole intitolata "Ambiti e aree assoggettati a specifica disciplina: il tessuto urbano consolidato" in scala 1 : 2.000 – definisce con apposita simbologia le "aree a rischio archeologico" di cui all'articolo 46 delle n.t.a. del PTC del parco Agricolo Sud Milano e di cui all'articolo 41 delle n.t.a. del PTCP. Si definiscono tali: – le aree urbane e suburbane presso cui vi sono stati ritrovamenti di beni di interesse archeologico; – le aree in prossimità di località scomparse. In queste aree valgono le seguenti norme di tutela: a) qualsiasi intervento di sbancamento relativo ad interventi edilizi o infrastrutturali è preventivamente segnalato all'ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano, che ne dà comunicazione alla Sovrintendenza archeologica al fine dell'eventuale esercizio dei poteri affidati dalla legislazione vigente; b) nell'uso agricolo dell'area l'aratura non deve superare i 30 cm di profondità; in caso di aratura dei terreni di profondità superiore ai 30 cm., si procede alla denuncia di cui alla lett. a); c) gli interventi di scavi o movimenti di terra devono essere effettuati attraverso l'utilizzo di mezzi idonei al fine di salvaguardare l'integrità di eventuali reperti.

Conformità catastale:

[REDACTED]

Dal sopralluogo effettuato in data 07/02/2020 lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza dell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), non ha riscontrato difformità fatto salvo quanto già dichiarato nella suindicata conformità comunale.

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno oggetto di stima è pervenuto alla società [REDACTED] di compravendita del 19/12/2000 Notaio De Rosa rep n. 8664 trascritto il 17/01/2001 ai nn.656/490 dalla società Pamaco Invest S.r.l.. Alla stessa è pervenuto per atto di compravendita del 15/12/1998 Notaio De Rosa rep.5281 trascritto il 29/12/1998 ai nn.16363/11638 [REDACTED]

#### 6. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

##### A. Terreno sito in Rosate – Via Cavour

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla [REDACTED]

Composta da:

terreno non edificabile

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.57

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 11, mappale 626, subalterno 701, categoria F/1, mq.57

Coerenze dell'unità:

NORD: mapp.57 e mapp. 925

SUD: mapp.69

OVEST: mapp.34 e mapp.288

EST: mapp.621 e mapp.625

#### CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
terreno	-	57,00	1,00	57,00
	<b>totale</b>	<b>57,00</b>		<b>57,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno, essenzialmente utilizzato ad orto, senza alcuna possibilità edificatoria.

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via, indi percorrendo androne carraio e camminamento di altre proprietà si accede al piccolo appezzamento recintato in lato est/sud/ovest.

## 7. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore del sedime viene determinato sulla comparazione dei Valori Agricoli Medi, annualità disponibile 2009, ed il valore medio delle aree fabbricabili a scopo tributario.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

Valutazione terreno agricolo in funzione dei Valori Agricoli Medi (VAM) Regione agraria n.8, annualità 2009							
identificativo	superficie lotto mq.	qualità	presenza VAM	scala variabilità	qualità comparata	Valore €/mq.	Valore finale
626 sub.701	57	area urbana	NO	0%	orto irriguo	9,19	€ 523,83

Valutazione terreno agricolo in funzione del valore medio aree fabbricabili del Comune di Rosate, anno 2018							
Dalla delibera del Consiglio Comunale n.40/2017, inerente la determinazione del valore venale delle aree 2018, si evince che all'interno dei nuclei di antica formazione, ove ubicata la particella oggetto di valutazione, il valore medio delle aree nude inedificate è pari ad € 45,00 +/- 20%. Tale valore si discosta significativamente dai valori VAM che potrebbero essere presi in considerazione in una stima similare, tenuto conto che il terreno non ha alcuna potenzialità edificatoria per natura, conformazione ed ubicazione. Si ritiene comunque di assoggettare il valore del terreno al valore medio indicato dal Comune di Rosate, a scopo tributario, applicando la riduzione del 20% in quanto tale area, essendo confinante con altri orti ed abitazioni, è potenzialmente sfruttabile quale porzione esclusiva di fusione con gli stessi.							
identificativo	superficie lotto mq.	qualità	volumetria	scala variabilità	qualità comparata	Valore €/mq.	Valore finale
626 sub.701	57	area urbana	NO	-20%	area nuda	36,00	€ 2.052,00

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

## 8. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
terreno	57,00	€ 2.052,00	€ 2.052,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 2.052,00</b>	<b>€ 2.052,00</b>

Es



### 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 lotto € 2.052,00 x 15% € 307,80

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 2.052,00

### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE RIDOTTO, CON ADEGUAMENTI (15%)

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 1.744,20

Pavia, li 18 maggio 2020

Il perito  
geom. Jacopo Bricca

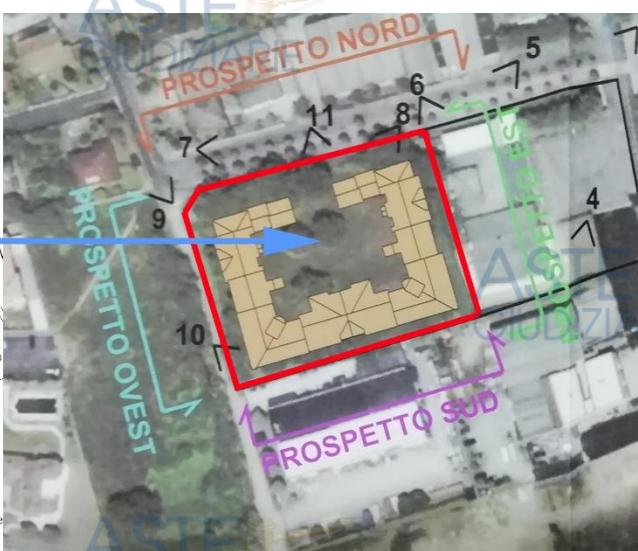
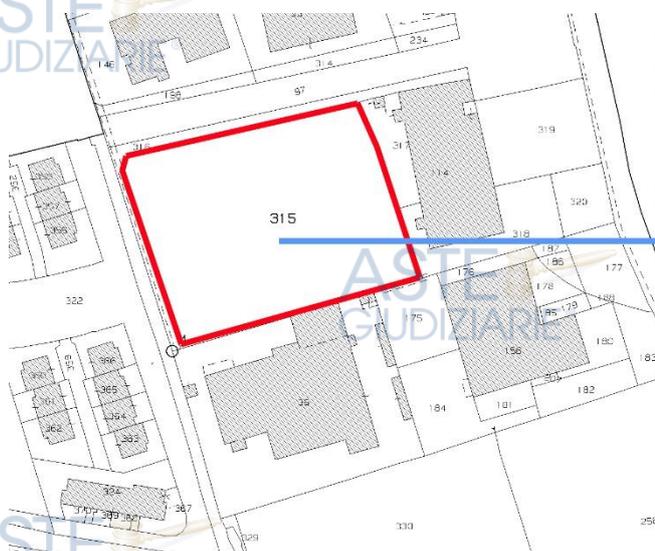


Beni siti in Motta Visconti – Via C. G. del Maino  
Lotto 12

Il presente lotto è riferito al terreno allibrato al Foglio 11 mapp. 315, atto di pignoramento 25/06/2019 rep. n. 20590, della superficie catastale di mq. 5767.

Su tale area sorge un complesso residenziale di importanti dimensioni che alla data del sopralluogo, 07.02.2020, risultava essere al rustico con lavori sospesi.

Da indagini documentali effettuate presso il Comune di Motta Visconti si è riscontrata la presenza di un Piano Integrato d'Intervento denominato "Le Contesse" per la costruzione di un complesso residenziale formato da n.60 unità abitative e n. 57 autorimesse.



La convenzione edilizia sottoscritta il 16.09.2009, e registrata il 12.10.2009, risulta essere scaduta in quanto decorsa la validità di anni 10. Si valuti con l'Amministrazione comunale l'eventuale proroga di anni 3 in funzione del Decreto del Fare (D.L. 69/2019 – Legge 09/08/2013, n.98).

La suddetta convenzione, al fine di meglio valutare l'interesse al presente lotto, viene espressamente richiamata quale parte integrante allo stesso, ALLEGATO "B", in quanto disciplina l'uso delle aree, le cessioni e le opere da compiersi verso l'Amministrazione Comunale.

Il complesso residenziale risulta edificato al rustico, ovvero sono state realizzate le strutture portanti, le coperture, i rivestimenti esterni (con cappotto isolante da verificare se rispondente alle vigenti normative in materia di risparmio energetico), le tamponature interne alle unità da realizzare e le scale di collegamento esterne tra i vari piani.

Risultano mancanti i sottofondi, pavimenti, impianti tutti, rivestimenti, serramenti, opere in ferro, di lattoneria e tutte le sistemazioni e finiture esterne.



*Proposta progettuale autorizzata*



*Vista progettuale assometrica*

Risultano depositati i progetti architettonici, i progetti dei cementi armati, le relazioni illustrative dell'opera. **Non** sono stati depositati i collaudi statici delle strutture pertanto occorrerà definire un'analisi statica dell'edificio, che potrà poi comportare adeguamenti strutturali in materia antisismica (Circolare NCT 2019). Inoltre occorre necessariamente verificare le misure di contenimento del risparmio energetico finora adottate ed integrare le stesse secondo normativa.

Infine si tenga conto che vi è la possibilità che l'Amministrazione Comunale richieda nuova convenzione edilizia con adeguamento degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, e contributi al costo di costruzione finora versati.



*Stato dei luoghi alla data di sopralluogo*

Non è stato possibile effettuare una ricognizione approfondita perché la struttura è ormai carente delle misure di sicurezza che garantiscano l'incolumità delle persone. Il sopralluogo si è soffermato in particolare sulla rilevazione visiva esterna e di una parte del fabbricato cui è stato possibile accedervi. Si rimanda all'elaborato fotografico per maggiori dettagli.

Es

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

**A.** terreno edificabile, sul quale in corso la costruzione di un complesso residenziale, sito in Motta Visconti – Via C. G. del Maino

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 all'

Composta da:

terreno edificabile, soggetto a P.I.I., con lavori sospesi per costruzione di complesso immobiliare

Sviluppa una superficie complessiva di mq. **5.767**

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 11, mappale 315, seminativo irriguo arboreo, cl.U, mq.5.767, r.d. 65,52 r.a. 55,10 €

Coerenze dell'unità:

NORD: mapp.316

SUD: mapp.36 e mapp.175

OVEST: mapp.316

EST: mapp.317 e mapp.318

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-centrale a traffico locale

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: del 16/09/2009 Notaio [REDACTED] rep. n. 61207/28257, trascritta il 12/10/2009 ai nn. 20740/12669, a favore del Comune di Motta Visconti e [REDACTED] scadenza il 16/09/2019.

**Si rimanda all'ALLEGATO "B", parte integrante del presente lotto, per le specifiche di convenzione**

4.1.3. Precisazioni notarili: **Nessuno**

4.1.4. Servitù: **Nessuna**

## 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1.

*Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria: iscritta il 17/11/2010 ai nn.21377/5099 per concessione mutuo edilizio atto Notaio [REDACTED] del 12/11/2010 rep n. 23374/17250 derivante da somma capitale pari ad € 4.300.000,00 a favore della B [REDACTED]

Si segnalano annotazioni, pe

4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento del 25/06/2019 rep. n. 20590, trascritto il 31/07/2019 nn.13959/9143, a favore di [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

*Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:*

Da certificato di destinazione urbanistica del 13/02/2020 prot. 2240 si evince che il terreno ricade nel seguente ambito urbanistico:

- Tessuto Industriale – Artigianale – Commerciale Consolidato e di Completamento attuabile mediante Piano Integrato d'Intervento (P.I.I.) - art.17 NTA

Si segnala che è presente un P.I.I. denominato "Le Contesse" approvato con delibera Comunale n.76 in data 30/06/2009 e da attuarsi come la suindicata convenzione al punto 4.1.2.

Art. 17-1 Programmi integrati di intervento

Nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano si promuove la formazione di programmi integrati di intervento – PII - al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale.

Il programma integrato di intervento è un piano attuativo – pertanto si attiene anche ai parametri di cui al precedente art. 17 - caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e Comune di Motta Visconti PGT Piano delle Regole - Le Norme AA08 28 paesaggistica. Per destinazione si deve intendere il complesso di usi principali complementari ed accessori, ammesso per gli interventi previsti dal PII. La pluralità di destinazioni va, pertanto, intesa come compresenza nel PII destinati ad usi diversi. La pluralità di funzioni va, invece, riferita all'insieme degli obiettivi che il programma persegue, tra i quali sono ad esempio da ricomprendere, oltre a quelli destinati alla residenza, commercio, funzioni terziarie e direzionali, attività produttive, ecc., altresì quelli legati alla realizzazione e al potenziamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (infrastrutture per la mobilità, servizi scolastici, socio-sanitari. Uffici postali, ecc.) e quelli relativi alla riqualificazione ambientale (essenzialmente finalizzati a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore – aria, acqua, suolo, rumore), nonché naturalistica e paesistica (ad esempio: sistemazione di aree a verde).

b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Pluralità di destinazioni e di funzioni: per destinazione si deve intendere il complesso di usi principali complementari ed accessori, ammesso per gli interventi previsti dal Programma Integrato. Integrazione di diverse tipologie e modalità di intervento: la norma si riferisce prevalentemente alla gestione e alla modalità di attuazione del PII e vuole coniugare il tradizionale aspetto della scelta sulle destinazioni con l'aspetto più marcatamente gestionale ed operativo, favorendo, tra l'altro il concorso di più soggetti operatori (privati, pubblici, della cooperazione sociale ecc.) e di modalità di finanziamento miste (pubblico/private). Nel programma potranno dunque essere ricomprese, organicamente, tutte le tipologie edilizie (ad esempio: edificazione a schiera o a condominio, ecc.) e gestionali (ad esempio: edilizia libera, convenzionata, agevolata, ecc.), nonché tutte le modalità d'intervento ammesse in base alla vigente legislazione (demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fino alla nuova edificazione). Inoltre, il Programma può prevedere la realizzazione ed il potenziamento dei servizi primari e secondari nelle diverse possibilità offerte dall'articolazione del Piano dei Servizi.

c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano. La rilevanza territoriale ai fini della riorganizzazione urbana, è da intendersi prioritariamente in senso qualitativo. Il programma acquista rilevanza territoriale, non necessariamente sulla base della sua estensione, ma soprattutto per la significatività degli interventi inclusi, tali da incidere sulla riqualificazione di un intero ambito, urbano, riflettendosi anche oltre i limiti territoriali degli interventi individuati (risolvendo, ad esempio, situazioni territoriali obsolete, di degrado, di carenza di servizi, o apportando

E

miglioramenti ambientali, ecc.); oppure per il carattere strategico (dal punto di vista della localizzazione o significatività nel contesto urbano) dell'area di intervento.

Il PII può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

Il PII si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti.

Il PII persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree degradate o dismesse.

I programmi integrati di intervento devono assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nella misura prevista dalla vigente legislazione.

Elenco pratiche edilizie reperite presso Ufficio Tecnico:

- Autorizzazione paesaggistica 163/2009
- Autorizzazione paesaggistica 9141/2011
- P.E. 107/2008 del 11/08/2009 rilasciato il 27/04/2010
- P.E. 68/2011 per modifiche in corso d'opera
- P.E. 148/2011 in variate
- Inizio lavori del 20/05/2010
- Nomina del collaudatore opere in c.a. prot.232/2011 (non è stato depositato collaudo)

*Conformità catastale:*

Lo scrivente perito non è in grado di esprimere parere in merito in quanto l'opera risulta in corso d'esecuzione con lavori sospesi. Al termine degli stessi andrà presentato regolare accatastamento presso Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio, in conformità ai progetti che verranno presentati.

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno è pervenuto all' [redacted] atto di compravendita del 12/11/2010 [redacted] 23373/17249 trascritto il 17/11/2010 ai nn.21376/12627 dai [redacted] uali, a loro volta, l'originario terreno ex mapp.94 pervenne per acquisto del 10/05/1974 Notaio [redacted] ep. 10184/4634, trascritto il 05/06/1974 ai nn. 4360/3371 dalla [redacted]

#### 6. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

**A.** terreno edificabile, sul quale in corso la costruzione di un complesso residenziale, sito in Motta Visconti - Via C. G. del Maino

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 all' [redacted]

Composta da:

terreno edificabile, soggetto a P.I.I., con lavori sospesi per costruzione di complesso immobiliare

E

Sviluppa una superficie complessiva di mq. **5.767**

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 11, mappale 315, seminativo irriguo arboreo, cl.U, mq.5.767, r.d. 65,52 r.a. 55,10 €

Coerenze dell'unità:

NORD: mapp.316

SUD: mapp.36 e mapp.175

OVEST: mapp.316

EST: mapp.317 e mapp.318

#### **CALCOLO SUPERFICI**

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
terreno	-	5.767	1,00	5.767
	<b>totale</b>	<b>5.767</b>		<b>5.767</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

trattasi di terreno edificabile sul quale sorge un complesso residenziale di importanti dimensioni che alla data del sopralluogo, 07.02.2020, risultava essere al rustico con lavori sospesi.

#### **7. VALUTAZIONE LOTTO:**

Il valore dell'immobile viene attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto alla consistenza ed allo stato di avanzamento lavori. Nello specifico si sceglie quale metodo il valore di trasformazione in relazione all'HBU (Highest best use), che è un procedimento di stima per aree edificabili quale differenza tra il valore di mercato di un immobile da realizzare ed il costo di trasformazione ( $V_a = V_e - C_c$ ).

Tale procedimento viene messo in comparazione con la ricerca del più probabile valore di mercato del segmento residenziale e si sceglie, quale metodo, il confronto di mercato sintetico, attraverso immobili simili, contrattati recentemente.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

calcolo superficie potenziale							
superficie lotto mq.	I.F. (mc./mq.)	Volume	H (Altezza)	SLP progetto	decremento v ani tecnici	incremento portico/balconi	S.L.P. (mq.)
5767	2	11534,00	3,00	3844,67	0%	20%	4.613,60
SLP generata dalle previsioni dei criteri tecnici di attuazione del P.I.I. "Le Contesse"						Sommano mq.	4.613,60
Formazione autorimesse in previsione da Permesso di Costruire 107/2009 s.m.i.					+20% SLP progetto	Sommano mq.	<b>5.382,53</b>
Valore di primo realizzo su base teorica							
Valore medio di mercato dalle risultanze dei valori OMI ed alle indagini sulle offerte di mercato significativo del fatto che l'intervento è da realizzarsi con criteri progettuali secondo la vigente normativa.							€/mq.
							€ <b>1.600,00</b>
						Valore Lordo realizzo	€ <b>8.612.048,00</b>
Spese commercializzazione					vendita diretta	0%	€ 0,00
Detrazioni							
	Superficie (mq.)	costo €/mq.	% su realizzo	% su costo costr.	t. Eurobort+spread	computa	
costo di costruzione opera		4613,60	€ 1.160,00			€ 5.351.776,00	
contrib. Oneri urbanizzazione						€ 241.193,79	
contrib. Costo di costruzione						€ 75.707,00	
Oneri professionali				10%		€ 535.177,60	
Oneri finanziari ricorso credito 60%					1,80%	€ 67.001,63	
utili promotore % realizzo				9,50%		€ 818.144,56	
						Sommano	€ 7.089.000,58
Valore di primo realizzo su base progettuale							
n. unità abitative da progetto	Servizi ed accessori SNR	n. unità autorimesse da progetto	superficie media unità abitative a comprensiva SNR	superficie media unità autorimessa	Valore presunto unitario unità abitativa	Valore presunto unitario unità autorimessa	Valore Lordo realizzo
60	+20%	57	84 mq.	20 mq.	€ 1.600,00	€ 800,00	€ <b>8.976.000,00</b>
Valore di primo realizzo su base teorica					Valore Lordo realizzo	€ <b>8.612.048,00</b>	
Valore di primo realizzo su base progettuale					Valore Lordo realizzo	€ <b>8.976.000,00</b>	
					VALORE MEDIO DI REALIZZO	€ <b>8.794.024,00</b>	
Opere da compiersi a terminare intervento edificatorio al rustico (incidenza percentuale - fonte DEL Tipologie Edilizie, Ordine Ingegneri Milano)							
intonaci interni	Pavimenti e rivestimenti	Imp. riscaldamento idrico, sanitario, fognario	Imp. elettrico, ascensori	Serramenti interni ed esterni	Soglie, balconi, parapetti, finestre, opere ferro	Sistemazioni esterne, scossaline e canne fum.	Sommano
5%	9%	14%	8%	7%	6%	8%	<b>- 57%</b>
VALORE REALE AL MOMENTO DELLA STIMA			€ 8.794.024,00	-57%	=	€ <b>3.781.430,32</b>	
<p>Alla valutazione così ottenuta occorre detrarre ulteriormente i costi dell'analisi statica, di primo livello, necessaria per comprendere lo stato delle strutture, oltre ai possibili oneri per la prove di carico strutturali, adeguamenti antisismici, adeguamenti in materia di risparmio energetico. Il CIS di primo livello è quantificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano, delibera 14/12/2016, in € 13.165,00. Le restanti possibili problematiche, non meglio quantificabili in questa sede, vengono determinate cautelativamente con arrotondamento negativo del prezzo finale di stima. Si tenga infine conto del possibile conguaglio di oneri che l'Amministrazione Comunale richiederà qualora vi sia la sottoscrizione di nuova convenzione Edilizia per permettere la presentazione di progetti integrativi/sostitutivi. Si precisa che arrotondamento è solo prudenziale ma non supportato da riscontri in materia estimativa non potendo prevedere, senza ulteriori indagini approfondite, le condizioni delle strutture dell'opera stessa.</p>							
VALORE REALE AL MOMENTO DELLA STIMA, AL NETTO DI SPESE CIS 1°. ED ARROTONDAMENTI						=	€ <b>3.700.000,00</b>

Il presente rapporto è conforme

ards (IVS) ed agli European

Valuation Standards (EVS).

## 8. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

### SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO

Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
Terreno edificabile con sovrastante complesso residenziale in corso di costruzione	5.767,00	€ 3.700.00,00	€ 3.700.00,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 3.700.00,00</b>	<b>€ 3.700.00,00</b>

### 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 lotto € 3.700.000,00 x 15%

€ 555.000,00

**Spese di adeguamento catastale ed urbanistico**

€ 0,00

### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova

€ 3.700.000,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova al netto di adeguamenti e correzioni

€ 3.145.000,00

Pavia, li 18 maggio 2020

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



## Beni siti in Motta Visconti

## PREMESSA AI LOTTI 13-14-15-16

L'atto di pignoramento del 25/06/2019, rep. n. 20590, interessa, tra i vari beni, i terreni allibrati al Fg.2 mapp. 67 e 104 del Comune di Motta Visconti.

I suddetti terreni sono identificati al Catasto Terreni con qualità seminativo irriguo e bosco alto.

Sempre il suddetto atto pignora anche le unità identificate al Catasto Urbano al Fg. 2 mapp. 552 sub. 5/9/10/11/13 che sono n.1 villetta e n.4 autorimesse.

Si evidenzia che il mappale 552 è stato denunciato in Catasto come nuova costruzione il 13/05/2009 a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale n. 315094 del 15/04/2009.

Con tale Tipo Mappale, di fatto, si andava a sopprimere i mappali 104 e 67 formando contestualmente i mappali 552 e 553. Il mapp. 552 è il complesso residenziale ove insistono i beni pignorati, mentre il mapp. 553 si suppone sia parte della sede stradale d'interesse Comunale.

Il problema che si vuol segnalare nasce proprio dal Tipo Mappale suindicato perché lo stesso, da verifica telematica, non risulterebbe approvato.

## Dati relativi alla richiesta e lavorazione del libretto di campagna

Data della richiesta	05/03/2020 18:59:08
Ufficio di destinazione	MI
Protocollo del libretto di campagna	2009MI0315094
File allegato	doc03613720200305192253.pdf.p7m
Informazioni dall'Ufficio	Richiesta respinta: Il protocollo 2009MI0315094 non ha lo stato approvato. Controllare i dati indicati e/o contattare l'ufficio di riferimento
Protocollo lavorazione richiesta	

Da qui il motivo per cui in mappa catastale non risulta inserito il complesso residenziale, bensì si ritrovano ancora i terreni originali. Sarebbe opportuno quindi svolgere approfondite ricerche per capire come sia stato possibile procedere con la costituzione di una serie di unità immobiliari al mapp. 552 quando lo strumento che definiva tale particella non ha lo stato approvato, tanto più che diverse unità immobiliari sono comunque state compravendute negli anni.

Il mappale 553 invece non risulta neanche nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate pertanto non è possibile identificarlo con giusta destinazione, qualità e ditta catastale.

Al costituito Condominio, con giusta delibera, si consiglia di incaricare un professionista del settore per rettificare tale incongruenze.

Lo scrivente perito, in relazione alla presente esecuzione immobiliare, non valuterà pertanto i terreni allibrati ai mappali 104 e 67, perché di fatto non più esistenti, bensì le unità immobiliari al mapp. 552 così suindicate.

Si consiglia di promuovere la cancellazione del pignoramento sui terreni ai mappali 104 e 67 in quanto gli stessi sono d'interesse anche di altre unità immobiliari insistenti sul mapp. 552 estranee alla presente procedura.



Schema riepilogativo della duplicazione dei mappali 104 e 67

## Beni siti in Motta Visconti – Via Circonvallazione/Carducci n.40/D Lotto 13

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

#### A. Villetta sita in Motta Visconti – Via Carducci 40/D

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla

Composta da:

al piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno

al piano primo: due camere, disimpegno, bagno e due balconi

al piano secondo: sottotetto s.p.p.

al piano interrato: locale cantina

di proprietà giardino esclusivo di mq **140**, desunti graficamente dagli elaborati grafici.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **180**

Identificata al catasto fabbricati come segue:



foglio 2, mappale 552, subalterno 5, categoria A/7, Cl.4, vani 7,5, rendita: 832,79 €

Coerenze:

NORD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.6

SUD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.4

OVEST: mapp.66

EST: mapp.553

**B. Autorimessa sita in Motta Visconti – Via Circonvallazione SNC**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 all



Composta da:

al piano interrato: locale autorimessa

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **25**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 552, subalterno 10, categoria C/6, Cl.3, mq.22, rendita: 56,81 €

Coerenze:

NORD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.5

SUD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.11

OVEST: corsello comune al mapp.552 sub.1

EST: terrapieno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico locale

## 3.STATO DI POSSESSO:

occupato dal Sig  il proprio nucleo familiare

Si segnala che è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita in data 15/10/2015 registrato a Verbania il 19/10/2015 al n.4392 serie 1T; trascritto a Pavia il 20/10/2015 ai nn. 14363/9455.

Risulta ulteriore contratto di locazione tra la società 

Alessandro registrato in data 27/11/2015 presso A.d.E. di Magenta al n.6299 serie 3T.

E

Tale contratto, già oggetto di disdetta da parte del Custode immobiliare, è stato sottoscritto tra le parti in data 29/10/2015 con la durata di anni 4 con tacito rinnovo per medesimo periodo.

Lo scrivente perito, in ragione della data di registrazione e della verifica del canone "vile", ritiene tale contratto opponibile alla procedura e da considerarsi valido.



#### 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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni notarili: **Nessuno**

4.1.4. Precisazioni condominiali: **Nessuno**

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta, sugli originari mappali 67 e 104, il 19/02/2007 ai nn. 4168/848, nascente da garanzia di finanziamento del 13/02/2007 Notaio [REDACTED], 33129/10226, [REDACTED]

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento del 25/06/2019 rep. n. 20590, trascritto il 31/07/2019 nn.13959/9143, a favore di [REDACTED]

Giudice Dott. Francesco Rocca

Perito: geom. Jacopo Bricca

Es



4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

#### **4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Anno di costruzione 2006.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Motta Visconti sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire 112/2000 non rilasciato
- permesso di costruire 49/2006 prot. 6428 in variante al 112/2000, lo stesso risulta archiviato
- autorizzazione paesaggistica 48/2006 con parere sospensivo
- DIA 172/2006 sostitutiva del permesso di costruire
- Autorizzazione Paesaggistica 112/2006
- Compatibilità paesaggistica 13118/2008 per opere in difformità alla 112/2006
- Dia 174/2007 per formazione di box
- Dia 148/2008 in variante alla Dia 172/2006
- Domanda di agibilità prot. 8112/2009 non rilasciato per mancanza di documentazione richiesta

Dal sopralluogo effettuato in data 17/02/2020 lo scrivente perito ha riscontrato difformità all'interno dell'unità immobiliare:

- il locale cantina è stato diviso in due zone mediante la realizzazione di una parete in cartongesso.

Si preveda la rimozione o l'eventuale presentazione di Cila in sanatoria per opere interne.

- il locale sottotetto s.p.p. è stato suddiviso con pareti in muratura così da ricavare degli ambienti utilizzati a camere.

Essendo quest'ultimo piano privo di altezza media ponderale e di rapporti aeroilluminanti, i locali non hanno alcuna finestra e/o aereazione, si preveda il ripristino dello stato dei luoghi così come da tavole progettuali depositate.

Lo scrivente perito non conoscendo le soluzioni che verranno adottate per gli adeguamenti indicati quantifica cautelativamente in € 3.000,00 le opere di ripristino e/o sanatoria.

Anche per quanto concerne il mancato rilascio del certificato di agibilità, per carenza documentale, si quantifica cautelativamente l'onere integrativo in € 6.000,00 esposto in fase di valutazione.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 17/02/2020 lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), ha riscontrato le medesime difformità suindicate. In funzione delle scelte urbanistiche che si

adotteranno potrebbe essere necessario il deposito di nuova planimetria catastale. In questa sede non si ritiene congruo computare tale onere in quanto non dovuto per le opere di ripristino.

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno originariamente identificato al mapp.104 è pervenuto alla [redacted] r atto di compravendita del 19/12/2005 Notaio [redacted] rep. n. 32506/9740 tr [redacted] 5 ai nn. 32882/15945 dalla società [redacted] a sua volta detto terreno era pervenuto per atto di compravendita del 08/04/2005 [redacted] rep. 32090/9385 trascritto il 15/04/2005 ai nn. 6677/4310 dai [redacted] a sua volta diveniva proprietaria dal [redacted] deceduto l/11/07/2002, dichiarazione di successione n.78 vol. 299, trascritta il 1 [redacted] 17308/10160, per la stessa è stata trascritta accettazione tacita di eredità del 15/04/2005 ai nn. 6678/4311.

[redacted] tto terreno pervenne per successione n. 36 vol.92 del 05/01/1995 del [redacted] [redacted] le ad oggi non risulta la trascrizione.

Il terreno originariamente identificato al mapp.67 è pervenut [redacted] to di compravendita del 19/12/2005 Notaio Licari rep. n. 32507/9741 trascritto il 27/12/2005 ai nn. 32883/15946 dai [redacted] [redacted] eduto a Milano il 20/01/1989, dichiarazione di successione reg. a Milano il 21/06/1989 al n.5171 e trascritta a Pavia il 03/02/1990 ai n.ri 1630/1362.

#### 6. CONDOMINIO – MILLESIMI E SPESE:

Condominio Le Nocchie

millesimi di proprietà villetta pari a: **178,06/1000.**

millesimi di proprietà autorimessa pari a: **12,10/1000**

spese ordinarie arretrate **€ 398,21**

Bilancio preventivo 2019/20 **€ 237,65**

Si segnala che le spese soprariportate sono comprensive dei lotti 13-14-15-16

Non sussistono spese straordinarie scadute deliberate

#### 7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

**A. Villetta sita in Motta Visconti – Via Carducci 40/D**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla societ [redacted]

Es



Composta da:

al piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno

al piano primo: due camere, disimpegno, bagno e due balconi

al piano secondo: sottotetto s.p.p.

al piano interrato: locale cantina

di proprietà giardino esclusivo di mq **140**, desunti graficamente dagli elaborati grafici.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **100**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 552, subalterno 5, categoria A/7, Cl.4, vani 7,5, rendita: 832,79 €

Coerenze:

NORD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.6

SUD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.4

OVEST: mapp.66

EST: mapp.553

**B. Autorimessa sita in Motta Visconti – Via Circonvallazione SNC**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla



Composta da:

al piano interrato: locale autorimessa

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **25**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 552, subalterno 10, categoria C/6, Cl.3, mq.22, rendita: 56,81 €

Coerenze:

NORD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.5

SUD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.11

OVEST: corsello comune al mapp.552 sub.1

EST: terrapieno

**CALCOLO SUPERFICI**

100

Giudice Dott. Francesco Rocca

Perito: geom. Jacopo Bricca

Esec

Altezza interna p.t-1 h=m.2.70

Altezza interna media p.2 h=m.2.20

Altezza interna p.l h=m.2.40

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Sup. netta mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
soggiorno	ovest-est	33,88	31,15	1,00	33,88
cucina	est	12,05	11,03	1,00	12,05
disimpegno	interno	1,45	1,10	1,00	1,45
ripostiglio	interno	2,12	1,20	1,00	2,12
bagno	est	6,60	4,95	1,00	6,60
disimpegno	interno	2,84	1,50	1,00	2,84
camera	est	14,96	13,03	1,00	14,96
camera	Est-ovest	20,52	18,60	1,00	20,52
bagno	est	7,11	5,18	1,00	7,11
balcone	est	3,37	180,10	0,50	1,70
balcone	oest	2,98	180,10	0,50	1,49
Sottotetto s.p.p.	interno	45,74	45,74	0,33	15,09
cantina	interno	25,86	23,70	0,33	8,53
portico	-	3,04	3,04	0,25	0,76
portico	-	2,54	2,54	0,25	0,64
portico	-	2,36	2,36	0,25	0,59
autorimessa	interno	25,65	22,10	0,50	12,82
giardino	-	141	141	0,10	14,10
<b>totale</b>		<b>353,90</b>			<b>157,24</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di villetta inserita in un contesto condominiale

L'unità oggetto di stima è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio a piano terra, disimpegno, due camere, bagno e due balconi al piano primo, sottotetto s.p.p. al piano secondo.

Completano il lotto locale cantina ed annessa autorimessa al piano interrato.

In quest'ultimi locali si segnala possibile infiltrazione d'acqua dai muri perimetrali e corsello box.

Esternamente la villetta è circondata da giardino di proprietà con principale sviluppo in lato est ed ovest.

Competono inoltre le quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni, tra cui in particolare la rampa d'accesso ed il corsello sotterraneo alle autorimesse.

L'immobile si presenta in discrete condizioni con finiture standard per la destinazione d'uso.

Strutture verticali materiale: murature e c.a.

Copertura tipologia: a tetto – struttura: legno a vista

Esec

ASTE GIUDIZIARIE®  
Infissi esterni

tipologia: legno zioni: sufficienti – protezione:  
persiane in legno.

Infissi interni

tipologia: porte a battente - materiale: legno tamburato - condizioni:  
sufficienti

tipologia: porte blindata - condizioni: sufficienti

tipologia: porte REI – ubicazione: cantina/autorimessa - condizioni:  
sufficienti

tipologia: porte basculante - materiale: metallo – ubicazione:  
autorimessa - condizioni: sufficienti

Pavim. interna

materiale: piastrelle di ceramica – condizioni: sufficienti

ASTE GIUDIZIARIE®  
Gas metano (impianto):

conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto  
installato, mezzo professionista del settore abilitato.

Elettrico (impianto):

conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto  
installato, mezzo professionista del settore abilitato.

Termico (impianto):

conformità: riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria  
autonomo con radiatori in ghisa. Da verificarsi eventuale  
adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del  
settore abilitato.

## 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 sceglie 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.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

I valori OMI riportano tipologie similari al fabbricato facente parte del presente lotto, ville/villini, con valore medio pari ad € 1.325,00/mq. per stato di conservazione normale.

Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 1.265,00/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).

Es

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative car					mercantili		
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Co			di variazione dei prezzi		
		Unità A	Unità B	S			0,020
Sup. principale		130,00	113,00	101,53	Saggio livello di piano		0,010
Sup. balcone	0,50	8,00	7,00	6,35	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00
Sup. terrazza	0,30				Prezzo medio area edificata		0,00
Sup. cantina	0,33			25,86	<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>		
Sup. autorimessa	0,50	20,00	27,00	25,65	Prezzo medio comparabile A		€ 1.445,86
Sup. sottotetto	0,33			45,74	Prezzo medio comparabile B		€ 1.460,00
Sup. portico	0,25			7,92	Prezzo marginale		€ 1.445,86
Superficie esterna esclusiva	0,10	130,00	200,00	141,00	<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>		
					(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-10,70%
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Livello stato manutenzione</b>		
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	157,00	150,00	157,24	20% di € 0	=	€ 0,00 x Sup. commerc. € 0,00
<b>Tabella dati</b>					<b>Analisi dei prezzi marginali</b>		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale	Unità A	Unità B
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	S			
Prezzo totale		€ 227.000,00	€ 219.000,00	incognita	Data	€ 378,33	€ 365,00
Data		-€ 24.289,00	-€ 23.433,00	0	Sup. principale	€ 1.445,86	€ 1.445,86
Sup. principale		130,00	113,00	101,53	Sup. balcone	€ 722,93	€ 722,93
Sup. balcone		8,00	7,00	6,35	Sup. terrazza	€ 433,76	€ 433,76
Sup. terrazza		0,00	0,00	0,00	Sup. cantina	€ 477,13	€ 477,13
Sup. cantina		0,00	0,00	25,86	Sup. autorimessa	€ 722,93	€ 722,93
Sup. autorimessa		20,00	27,00	25,65	Sup. sottotetto	€ 477,13	€ 477,13
Sup. sottotetto		0,00	0,00	45,74	Sup. portico	€ 361,46	€ 361,46
Sup. portico		0,00	0,00	7,92	Superficie esterna esclusiva	€ 144,59	€ 144,59
Superficie esterna esclusiva		130,00	200,00	141,00	Servizi igienici	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Servizi igienici		2	2	2	Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		1	1	1	Livello del piano	€ 2.270,00	€ 2.190,00
Livello del piano		0	0	0	Stato manutenzione	€ 0,00	€ 0,00
Stato manutenzione		2	2	2	Altra caratteristica (no agibilità)	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Altra caratteristica (no agibilità)		1	1	0			
<b>Tabella di valutazione</b>					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		<b>Sintesi conclusiva</b>		
Prezzo totale		€ 227.000,00	€ 219.000,00		Determinazione variazione % assoluta		1,51%
Data		-€ 24.289,00	-€ 23.433,00		Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		<b>€ 198.543,62</b>
Sup. principale		-€ 41.163,63	-€ 16.584,01		Calcolo del valore atteso		
Sup. balcone		-€ 1.192,83	-€ 469,90		Ponderazione	Unità A	Unità B
Sup. terrazza		€ 0,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %	50%	50%
Sup. cantina		€ 12.338,68	€ 12.338,68		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti =	100%	100%
Sup. autorimessa		€ 4.084,55	-€ 975,96		Prezzo corretto medio ponderato		<b>€ 198.543,62</b>
Sup. sottotetto		€ 21.824,10	€ 21.824,10		<b>Valore di mercato</b>	arrotondato	<b>€ 198.600,00</b>
Sup. portico		€ 2.862,80	€ 2.862,80				
Superficie esterna esclusiva		€ 1.590,45	€ 8.530,57				
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00				
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00				
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00				
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00				
Altra caratteristica (no agibilità)		-€ 6.000,00	-€ 6.000,00				
<b>PREZZI CORRETTI</b>		<b>€ 197.055,11</b>	<b>€ 200.032,13</b>				

## 9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Si riporta la sintesi della valutazione effettuata a valore intero ed a valore ridotto in funzione del contratto d'affitto residenziale, registrato a Magenta il 27/11/2015 al n.6299 serie 3T per la durata di anni 4+4 con decorrenza 01/11/2015

**SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO**

Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
villetta	157,24	€ 198.600,00	€ 198.600,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 198.600,00</b>	<b>€ 198.600,00</b>

**SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE RIDOTTO PER CONTRATTO D'AFFITTO**

Destinazione	Valore intero	% di riduzione per contratto	Valore ridotto arrotondato
villetta	€ 198.600,00	15%	€ 168.810,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 168.810,00</b>

**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 lotto € 168.810,00 x 15% € 25.321,50

**Spese di adeguamento catastale ed urbanistico** € 3.000,00

**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:** Nessuna

**PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI**

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 198.600,00

**PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE RIDOTTO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI**

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 168.810,00

**PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE RIDOTTO, CON ADEGUAMENTI**

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti € 165.810,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 140.488,50

Pavia, li 18 maggio 2020

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



E

**Beni siti in Motta Visconti – Via Circonvallazione SNC  
Lotto 14**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** autorimessa sita in Motta Visconti – Via Circonvallazione SNC

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla

Composta da:

al piano interrato: locale autorimessa

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **20**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 552, subalterno 9, categoria C/6, Cl.3, mq.17, rendita: 43,90 €

Coerenze del lotto:

NORD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.8

SUD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.5

OVEST: corsello comune al mapp.552 sub.1

EST: ferrapieno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

libero

**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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni notarili: **Nessuno**

4.1.4. Precisazioni condominiali: **Nessuno**

## 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

### 4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta, sugli originari mappali 67 e 104, il 19/02/2007 ai nn. 4168/848, na da garanzia di finanziamento del 13/02/2007 Notaio Licari rep. 33129/10226, a favore di

### 4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento del 25/06/2019 rep. n. 20590, trascritto il 31/07/2019 nn.13959/9143, a favore di

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Anno di costruzione 2006.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Motta Visconti sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire 112/2000 non rilasciato
- permesso di costruire 49/2006 prot. 6428 in variante al 112/2000, lo stesso risulta archiviato
- autorizzazione paesaggistica 48/2006 con parere sospensivo
- DIA 172/2006 sostitutiva del permesso di costruire
- Autorizzazione Paesaggistica 112/2006
- Compatibilità paesaggistica 13118/2008 per opere in difformità alla 112/2006
- Dia 174/2007 per formazione di box
- Dia 148/2008 in variante alla Dia 172/2006
- Domanda di agibilità prot. 8112/2009 non rilasciato per mancanza di documentazione richiesta

Da sopralluogo effettuato in data 17/02/2020, lo scrivente perito, sulla base degli elaborati grafici depositati non ha riscontrato difformità.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 17/02/2020 lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), non ha riscontrato difformità.

Es

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno originariamente identificato al mapp.104 è pervenuto alla [REDACTED] r atto di compravendita del 19/12/2005 Notaio [REDACTED] ep. n. 32506/9740 trascritto il 27/12/2005 ai nn. 32882/15945 dalla societ [REDACTED] volta detto terreno era pervenuto per atto di co [REDACTED] Notaio [REDACTED] ep. 32090/9385 trascritto il 15/04/2005 ai nn. 6677/4310 [REDACTED] he a sua volta diveniva proprietaria dal [REDACTED] deceduto l/11/07/2002, dichiarazione di successione n.78 vol. 299, trascritta il 17/08/2004 ai nn. 17308/10160, per la stessa è stata trascritta accettazione tacita di eredità del 15/04/2005 ai nn. 6678/4311.

[REDACTED] rreno pervenne per successione n. 36 vol.92 del 05/01/1995 del Si [REDACTED] ggi non risulta la trascrizione.

Il terreno originariamente identificato al mapp.67 è pervenuto alla [REDACTED] tto di compravendita del 19/12/2005 Notaio [REDACTED] n. 32507/9741 trascritto il 27/12/2005 ai nn. 32883/15946 dai [REDACTED] ne è pervenuto dal Sig. [REDACTED] eduto a Milano il 20/01/1989, dichiarazione di successione reg. a Milano il 21/06/1989 al n.5171 e trascritta a Pavia il 03/02/1990 ai n.ri 1630/1362.

## 6. CONDOMINIO – MILLESIMI E SPESE:

Condominio Le Nocchie

millesimi di proprietà autorimessa pari a: **12,10/1000**

spese ordinarie arretrate **€ 398,21**

Bilancio preventivo 2019/20 **€ 237,65**

Si segnala che le spese soprariportate sono comprensive dei lotti 13-14-15-16

Non sussistono spese straordinarie scadute deliberate

## 7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

**A.** autorimessa sita in Motta Visconti – Via Circonvallazione SNC

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla [REDACTED]

Composta da:

al piano interrato: locale autorimessa

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **20**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 552, subalterno 9, categoria C/6, Cl.3, mq.17, rendita: 43,90 €

Coerenze del lotto:

NORD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.8

SUD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.5

OVEST: corsello comune al mapp.552 sub.1

EST: terrapieno

#### CALCOLO SUPERFICI

Altezza interna h=m.2.40

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Sup. netta mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
autorimessa	interno	19,91	16,72	1,00	19,91
	<b>totale</b>	<b>19,91</b>			<b>19,91</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato in un complesso residenziale

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla pubblica via indi, percorrendo il corsello comune, si accede all'unità.

Competono quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni, tra cui in particolare la rampa d'accesso ed il corsello sotterraneo alle autorimesse.

L'immobile si presenta in buone condizioni con finiture standard per la destinazione d'uso.

Strutture verticali materiale: muratura e c.a.

Infissi esterni tipologia: basculante in metallo - condizioni: sufficienti.

Pavim. interna materiale: battuto di cemento - condizioni: sufficienti

#### 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 sceglie 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.

L'MCA si basa sulla rivelazione di

caratteristiche immobiliari quali

paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

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		15,00	39,00	19,91	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. balcone	0,50				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. terrazza	0,30				<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Sup. cantina	0,33				Prezzo medio comparabile A		€ 666,67	
Sup. autorimessa	0,50				Prezzo medio comparabile B		€ 769,23	
Sup. sottotetto	0,33				Prezzo marginale		€ 666,67	
Sup. portico	0,25				<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>			
Superficie esterna esclusiva	0,10				(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-10,70%	
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Livello stato manutenzione</b>			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	15,00	39,00	19,91	20% di € 666,67	=	€ 133,53 x Sup. commerc. € 2.000,00	
<b>Tabella dati</b>					<b>Analisi dei prezzi marginali</b>			
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	S				
Prezzo totale		€ 10.000,00	€ 30.000,00	incognita	Data		€ 16,67	€ 50,00
Data		-€ 1.070,00	-€ 3.210,00	0	Sup. principale		€ 666,67	€ 666,67
Sup. principale		15,00	39,00	19,91	Sup. balcone		€ 333,33	€ 333,33
Sup. balcone		0,00	0,00	0,00	Sup. terrazza		€ 200,00	€ 200,00
Sup. terrazza		0,00	0,00	0,00	Sup. cantina		€ 220,00	€ 220,00
Sup. cantina		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 333,33	€ 333,33
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	Sup. sottotetto		€ 220,00	€ 220,00
Sup. sottotetto		0,00	0,00	0,00	Sup. portico		€ 166,67	€ 166,67
Sup. portico		0,00	0,00	0,00	Superficie esterna esclusiva		€ 66,67	€ 66,67
Superficie esterna esclusiva		0,00	0,00	0,00	Servizi igienici		€ 8.000,00	€ 8.000,00
Servizi igienici		0	0	0	Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		0	0	0	Livello del piano		€ 99,01	€ 297,03
Livello del piano		0	0	-1	Stato manutenzione		€ 2.000,00	€ 0,00
Stato manutenzione		1	2	2	Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica		0	0	0				
<b>Tabella di valutazione</b>					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		<b>Sintesi conclusiva</b>			
Prezzo totale		€ 10.000,00	€ 30.000,00		Determinazione variazione % assoluta		1,82%	
Data		-€ 1.070,00	-€ 3.210,00		Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 14.232,34	
Sup. principale		€ 3.273,33	-€ 12.726,67		Calcolo del valore atteso			
Sup. balcone		€ 0,00	€ 0,00		Ponderazione		Unità A	Unità B
Sup. terrazza		€ 0,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %		50%	50%
Sup. cantina		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio ponderato		€ 14.232,34	
Sup. sottotetto		€ 0,00	€ 0,00		<b>Valore di mercato arrotondato € 14.300,00</b>			
Sup. portico		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna esclusiva		€ 0,00	€ 0,00					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00					
Livello del piano		-€ 99,01	€ 297,03					
Stato manutenzione		€ 2.000,00	€ 0,00					
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00					
PREZZI CORRETTI		€ 14.104,32	€ 14.360,36					

I valori OMI riportano tipologie simili al fabbricato facente parte del presente lotto, autorimesse, con valore medio pari ad € 800,00/mq. per stato di conservazione normale.

Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 715,00/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).

## 9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
villetta	19,91	€ 14.300,00	€ 14.300,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 14.300,00</b>	<b>€ 14.300,00</b>

### 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 lotto € 14.300,00 x 15% € **2.145,00**

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

**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:** **Nessuna**

### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **14.300,00**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **12.155,00**

Pavia, li 18 maggio 2020

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Motta Visconti – Via Circonvallazione SNC  
Lotto 15**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** autorimessa sita in Motta Visconti – Via Circonvallazione SNC

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 all

Composta da:

al piano interrato: locale autorimessa

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **21**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 552, subalterno 11, categoria C/6, Cl.3, mq.19, rendita: 49,06 €

Coerenze del lotto:

NORD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.10

SUD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.4

OVEST: corsello comune al mapp.552 sub.1

EST: terrapieno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

libero

**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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni notarili: **Nessuno**

4.1.4. Precisazioni condominiali: **Nessuno**

## 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

### 4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta, sugli originari mappali 67 e 104, il 19/02/2007 ai nn. 4168/848, nascente da garanzia di finanziamento del 13/02/2007 Notaio [REDACTED] ep. 33129/10226, a favore di [REDACTED]

### 4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento del 25/06/2019 rep. n. 20590, trascritto il 31/07/2019 nn.13959/9143, a favore di [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Anno di costruzione 2006.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Motta Visconti sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire 112/2000 non rilasciato
- permesso di costruire 49/2006 prot. 6428 in variante al 112/2000, lo stesso risulta archiviato
- autorizzazione paesaggistica 48/2006 con parere sospensivo
- DIA 172/2006 sostitutiva del permesso di costruire
- Autorizzazione Paesaggistica 112/2006
- Compatibilità paesaggistica 13118/2008 per opere in difformità alla 112/2006
- Dia 174/2007 per formazione di box
- Dia 148/2008 in variante alla Dia 172/2006
- Domanda di agibilità prot. 8112/2009 non rilasciato per mancanza di documentazione richiesta

Da sopralluogo effettuato in data 17/02/2020, lo scrivente perito, sulla base degli elaborati grafici depositati non ha riscontrato difformità.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 17/02/2020 lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), non ha riscontrato difformità.

Ese

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno originariamente identificato al mapp.104 è pervenuto [redacted] r atto di compravendita del 19/12/2005 Notaio [redacted] rep. n. 32506/9740 trascritto il 27/12/2005 ai nn. 32882/15945 dalla soci [redacted] sua volta detto terreno era pervenuto per atto di compravendita del 08/04/2005 Notaio [redacted] rep. 32090/9385 trascritto il 15/04/2005 ai nn. 6677/4310 dai [redacted] a sua volta diveniva proprietaria dal [redacted] deceduto l/11/07/2002, dichiarazione di successione n.78 vol. 299, trascritta il 17/08/2004 ai nn. 17308/10160, per la stessa è stata trascritta accettazione tacita di eredità del 15/04/2005 ai nn. 6678/4311.

[redacted] terreno pervenne per successione n. 36 vol.92 del 05/01/1995 d [redacted] d oggi non risulta la trascrizione.

Il terreno originariamente identificato al mapp.67 è pervenuto [redacted] S.r.l. per atto di compravendita del [redacted] 5 ai nn. 32883/15946 dai [redacted] il bene è pervenuto dal Sig. [redacted] deceduto a Milano il 20/01/1989, dichiarazione di successione reg. a Milano il 21/06/1989 al n.5171 e trascritta a Pavia il 03/02/1990 ai n.ri 1630/1362.

## 6. CONDOMINIO – MILLESIMI E SPESE:

Condominio Le Nocchie

millesimi di proprietà autorimessa pari a: **12,10/1000**

spese ordinarie arretrate **€ 398,21**

Bilancio preventivo 2019/20 **€ 237,65**

Si segnala che le spese soprariportate sono comprensive dei lotti 13-14-15-16

Non sussistono spese straordinarie scadute deliberate

## 7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

**A.** autorimessa sita in Motta Visconti – Via Circonvallazione SNC

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 all [redacted]

Composta da:

al piano interrato: locale autorimessa [redacted]

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **21**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 552, subalterno 11, categoria C/6, Cl.3, mq.19, rendita: 49,06 €

Coerenze del lotto:

NORD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.10

SUD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.4

OVEST: corsello comune al mapp.552 sub.1

EST: terrapieno

#### CALCOLO SUPERFICI

Altezza interna h=m.2.70

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Sup. netta mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
autorimessa	interno	21,50	18,52	1,00	21,50
	<b>totale</b>	<b>21,50</b>			<b>21,50</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato in un complesso residenziale

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla pubblica via indi, percorrendo il corsello comune, si accede all'unità.

Competono quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni, tra cui in particolare la rampa d'accesso ed il corsello sotterraneo alle autorimesse.

L'immobile si presenta in buone condizioni con finiture standard per la destinazione d'uso.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante in metallo - condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna</i>	materiale: battuto di cemento - condizioni: sufficienti

#### 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 sceglie 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.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

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		15,00	39,00	21,50	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00
Sup. balcone	0,50				Prezzo medio area edificata		0,00
Sup. terrazza	0,30				<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>		
Sup. cantina	0,33				Prezzo medio comparabile A		€ 666,67
Sup. autorimessa	0,50				Prezzo medio comparabile B		€ 769,23
Sup. sottotetto	0,33				Prezzo marginale		€ 666,67
Sup. portico	0,25				<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>		
Superficie esterna esclusiva	0,10				(Euroistema) Nord Ovest - scostamento		-10,70%
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Livello stato manutenzione</b>		
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	15,00	39,00	21,50	20% di € 666,67	=	€ 133,53 x Sup. commerc. € 2.000,00
<b>Tabella dati</b>					<b>Analisi dei prezzi marginali</b>		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	S			Unità B
Prezzo totale		€ 10.000,00	€ 30.000,00	incognita			
Data		-€ 1.070,00	-€ 3.210,00	0	Data	€ 16,67	€ 50,00
Sup. principale		15,00	39,00	21,50	Sup. principale	€ 666,67	€ 666,67
Sup. balcone		0,00	0,00	0,00	Sup. balcone	€ 333,33	€ 333,33
Sup. terrazza		0,00	0,00	0,00	Sup. terrazza	€ 200,00	€ 200,00
Sup. cantina		0,00	0,00	0,00	Sup. cantina	€ 220,00	€ 220,00
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa	€ 333,33	€ 333,33
Sup. sottotetto		0,00	0,00	0,00	Sup. sottotetto	€ 220,00	€ 220,00
Sup. portico		0,00	0,00	0,00	Sup. portico	€ 166,67	€ 166,67
Superficie esterna esclusiva		0,00	0,00	0,00	Superficie esterna esclusiva	€ 66,67	€ 66,67
Servizi igienici		0	0	0	Servizi igienici	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Impianto condizionamento		0	0	0	Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano		0	0	-1	Livello del piano	€ 99,01	€ 297,03
Stato manutenzione		1	2	2	Stato manutenzione	€ 2.000,00	€ 0,00
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00
<b>Tabella di valutazione</b>					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		<b>Sintesi conclusiva</b>		
Prezzo totale		€ 10.000,00	€ 30.000,00		Determinazione variazione % assoluta		1,69%
Data		-€ 1.070,00	-€ 3.210,00		Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 15.292,34
Sup. principale		€ 4.333,33	-€ 11.666,67		Calcolo del valore atteso		
Sup. balcone		€ 0,00	€ 0,00		Ponderazione	Unità A	Unità B
Sup. terrazza		€ 0,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %	50%	50%
Sup. cantina		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio ponderato		€ 15.292,34
Sup. sottotetto		€ 0,00	€ 0,00		<b>Valore di mercato arrotondato € 15.300,00</b>		
Sup. portico		€ 0,00	€ 0,00				
Superficie esterna esclusiva		€ 0,00	€ 0,00				
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00				
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00				
Livello del piano		-€ 99,01	€ 297,03				
Stato manutenzione		€ 2.000,00	€ 0,00				
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00				
PREZZI CORRETTI		€ 15.164,32	€ 15.420,36				

I valori OMI riportano tipologie similari al fabbricato facente parte del presente lotto, laboratori artigianali, con valore medio pari ad € 800,00/mq. per stato di conservazione normale.

Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 710,00/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).

## 9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
villetta	21,50	€ 15.300,00	€ 15.300,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 15.300,00</b>	<b>€ 15.300,00</b>

### 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 lotto € 15.300,00 x 15% € **2.295,00**

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

**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:** **Nessuna**

### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **15.300,00**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **13.005,00**

Pavia, li 18 maggio 2020

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Motta Visconti – Via Circonvallazione SNC  
Lotto 16**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. autorimessa sita in Motta Visconti – Via Circonvallazione SNC**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 all

Composta da:

al piano interrato: locale autorimessa

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **21**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 552, subalterno 13, categoria C/6, Cl.3, mq.19, rendita: 49,06 €

Coerenze del lotto:

NORD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.12

SUD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.3

OVEST: corsello comune al mapp.552 sub.1

EST: ferrapieno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

libero

**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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni notarili: **Nessuno**

4.1.4. Precisazioni condominiali: **Nessuno**

## 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

### 4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta, sugli originari mappali 67 e 104, il 19/02/2007 ai nn. 4168/848, nascente da garanzia di finanziamento del 13/02/2007 Notaio [REDACTED] rep. 33129/10226, a favore di [REDACTED]

### 4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento del 25/06/2019 rep. n. 20590, trascritto il 31/07/2019 nn.13959/9143, a favore di [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Anno di costruzione 2006.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Motta Visconti sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire 112/2000 non rilasciato
- permesso di costruire 49/2006 prot. 6428 in variante al 112/2000, lo stesso risulta archiviato
- autorizzazione paesaggistica 48/2006 con parere sospensivo
- DIA 172/2006 sostitutiva del permesso di costruire
- Autorizzazione Paesaggistica 112/2006
- Compatibilità paesaggistica 13118/2008 per opere in difformità alla 112/2006
- Dia 174/2007 per formazione di box
- Dia 148/2008 in variante alla Dia 172/2006
- Domanda di agibilità prot. 8112/2009 non rilasciato per mancanza di documentazione richiesta

Da sopralluogo effettuato in data 17/02/2020, lo scrivente perito, sulla base degli elaborati grafici depositati non ha riscontrato difformità.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 17/02/2020 lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), non ha riscontrato difformità.

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno originariamente identificato al mapp.104 è pervenuto [redacted] r atto di compravendita del 19/12/2005 Notaio [redacted] rep. n. 32506/9740 trascritto il 27/12/2005 ai nn. 32882/15945 dalla societ [redacted] a volta detto terreno era pervenuto per atto di co [redacted] 32090/9385 trascritto il 15/04/2005 ai nn. 6677/4310 [redacted] a sua volta diveniva proprietaria [redacted] deceduto l/11/07/2002, dichiarazione di successione n.78 vol. 299, trascritta il 17/08/2004 ai nn. 17308/10160, per la stessa è stata trascritta accettazione tacita di eredità del 15/04/2005 ai nn. 6678/4311.

[redacted] tto terreno pervenne per successione n. 36 vol.92 del 05/01/1995 d [redacted] e ad oggi non risulta la trascrizione.

Il terreno originariamente identificato al mapp.67 è pervenuto [redacted] atto di compravendita del 19/12/2005 Notaio Licari rep. n. 32507/9741 trascritto il 27/12/2005 ai nn. 32883/15946 d [redacted] enuto dal Sig. [redacted] eduto a Milano il 20/01/1989, dichiarazione di successione reg. a Milano il 21/06/1989 al n.5171 e trascritta a Pavia il 03/02/1990 ai n.ri 1630/1362.

## 6. CONDOMINIO – MILLESIMI E SPESE:

Condominio Le Nocchie

millesimi di proprietà autorimessa pari a: **10,45/1000**

spese ordinarie arretrate **€ 398,21**

Bilancio preventivo 2019/20 **€ 237,65**

Si segnala che le spese soprariportate sono comprensive dei lotti 13-14-15-16

Non sussistono spese straordinarie scadute deliberate

## 7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

**A.** autorimessa sita in Motta Visconti – Via Circonvallazione SNC

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 all [redacted]

Composta da:

al piano interrato: locale autorimessa

Ese



L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **21**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 552, subalterno 13, categoria C/6, Cl.3, mq.19, rendita: 49,06 €

Coerenze del lotto:

NORD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.12

SUD: altra u.i.u. al mapp.552 sub.3

OVEST: corsello comune al mapp.552 sub.1

EST: terrapieno

### CALCOLO SUPERFICI

Altezza interna h=m.2.40

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Sup. netta mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
autorimessa	interno	21,87	18,58	1,00	21,87
<b>totale</b>		<b>21,87</b>			<b>21,87</b>

### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato in un complesso residenziale

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla pubblica via indi, percorrendo il corsello comune, si accede all'unità.

Competono quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni, tra cui in particolare la rampa d'accesso ed il corsello sotterraneo alle autorimesse.

L'immobile si presenta in buone condizioni con finiture standard per la destinazione d'uso.

*Strutture verticali* materiale: muratura e c.a.

*Infissi esterni* tipologia: basculante in metallo - condizioni: sufficienti.

*Pavim. interna* materiale: battuto di cemento - condizioni: sufficienti

### 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 sceglie 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.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

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		15,00	39,00	21,87	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. balcone	0,50				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. terrazza	0,30				<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Sup. cantina	0,33				Prezzo medio comparabile A		€ 666,67	
Sup. autorimessa	0,50				Prezzo medio comparabile B		€ 769,23	
Sup. sottotetto	0,33				Prezzo marginale		€ 666,67	
Sup. portico	0,25				<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>			
Superficie esterna esclusiva	0,10				(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-10,70%	
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Livello stato manutenzione</b>			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	15,00	39,00	21,87	20% di € 666,67	=	€ 133,53 x Sup. commerc. € 2.000,00	
<b>Tabella dati</b>					<b>Analisi dei prezzi marginali</b>			
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	S				
Prezzo totale		€ 10.000,00	€ 30.000,00	incognita				
Data		-€ 1.070,00	-€ 3.210,00	0	Data		€ 16,67	€ 50,00
Sup. principale		15,00	39,00	21,87	Sup. principale		€ 666,67	€ 666,67
Sup. balcone		0,00	0,00	0,00	Sup. balcone		€ 333,33	€ 333,33
Sup. terrazza		0,00	0,00	0,00	Sup. terrazza		€ 200,00	€ 200,00
Sup. cantina		0,00	0,00	0,00	Sup. cantina		€ 220,00	€ 220,00
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 333,33	€ 333,33
Sup. sottotetto		0,00	0,00	0,00	Sup. sottotetto		€ 220,00	€ 220,00
Sup. portico		0,00	0,00	0,00	Sup. portico		€ 166,67	€ 166,67
Superficie esterna esclusiva		0,00	0,00	0,00	Superficie esterna esclusiva		€ 66,67	€ 66,67
Servizi igienici		0	0	0	Servizi igienici		€ 8.000,00	€ 8.000,00
Impianto condizionamento		0	0	0	Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano		0	0	-1	Livello del piano		€ 99,01	€ 297,03
Stato manutenzione		1	2	2	Stato manutenzione		€ 2.000,00	€ 0,00
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00
<b>Tabella di valutazione</b>					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		<b>Sintesi conclusiva</b>			
Prezzo totale		€ 10.000,00	€ 30.000,00		Determinazione variazione % assoluta		1,66%	
Data		-€ 1.070,00	-€ 3.210,00		Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 15.539,01	
Sup. principale		€ 4.580,00	-€ 11.420,00		Calcolo del valore atteso			
Sup. balcone		€ 0,00	€ 0,00		Ponderazione	Unità A	Unità B	
Sup. terrazza		€ 0,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %	50%	50%	
Sup. cantina		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio ponderato		€ 15.539,01	
Sup. sottotetto		€ 0,00	€ 0,00		<b>Valore di mercato arrotondato</b>		<b>€ 15.600,00</b>	
Sup. portico		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna esclusiva		€ 0,00	€ 0,00					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00					
Livello del piano		-€ 99,01	€ 297,03					
Stato manutenzione		€ 2.000,00	€ 0,00					
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00					
PREZZI CORRETTI		€ 15.410,99	€ 15.667,03					

I valori OMI riportano tipologie similari al fabbricato facente parte del presente lotto, laboratori artigianali, con valore medio pari ad € 700,00/mq. per stato di conservazione normale.

Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 715,00/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).

## 9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
villetta	21,87	€ 15.600,00	€ 15.600,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 15.600,00</b>	<b>€ 15.600,00</b>

### 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 lotto € 15.600,00 x 15% € **2.340,00**

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

**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:** **Nessuna**

### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **15.600,00**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **13.260,00**

Pavia, li 18 maggio 2020

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**SINTESI FINALE VALUTAZIONE DEI LOTTI**

SINTESI DELLA VALUTAZIONE FINALE				
LOTTO	COMUNE	TIPOLOGIA	VALORE INTERO	VALORE RIDOTTO PER QUOTE DIRITTO O CONTRATTI AFFITTO
1	Lacchiarella	capannone/laboratorio	€ 146.200,00	€ 146.200,00
2	Lacchiarella	capannone/laboratorio	€ 146.200,00	€ 124.270,00
3	Lacchiarella	capannone/laboratorio	€ 142.700,00	€ 142.700,00
4	Lacchiarella	capannone/laboratorio	€ 142.700,00	€ 142.700,00
5	Casorate Primo	terreno edificabile	€ 1.383.470,00	€ 816.247,30
6	Rosate	appartamento	€ 174.200,00	€ 174.200,00
7	Rosate	autorimessa	€ 14.500,00	€ 14.500,00
8	Rosate	appartamento	€ 65.800,00	€ 65.800,00
9	Rosate	locale di deposito	€ 29.300,00	€ 29.300,00
10	Rosate	locale di deposito	€ 29.300,00	€ 29.300,00
11	Rosate	terreno non edificabile	€ 2.052,00	€ 2.052,00
12	Motta Visconti	complesso residenziale al rustico	€ 3.700.000,00	€ 3.700.000,00
13	Motta Visconti	villetta con autorimessa	€ 198.600,00	€ 168.810,00
14	Motta Visconti	autorimessa	€ 14.300,00	€ 14.300,00
15	Motta Visconti	autorimessa	€ 15.300,00	€ 15.300,00
16	Motta Visconti	autorimessa	€ 15.600,00	€ 15.600,00

Pavia, li 18 maggio 2020

Il perito  
geom. Jacopo Bricca