

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **47/2025**

Giudice Dr.ssa Francesca Claris Appiani

Tecnico incaricato: geom. Jacopo Bricca

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

C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 02708570185

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

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



Valutatore Certificato n.01514 - UNI 11558/2014 ---- Qualifica REV - IT/CNGeGL/2023/4

Beni siti in Comune di Torrevecchia Pia, Fraz. Vigonzone (PV)**PREMESSA**

Gli immobili di cui tratta la presente perizia sono costituiti da un appartamento, posto al piano primo, con annessa cantina al piano terra e da un locale autorimessa, sempre al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale inserito nel contesto urbano della Frazione Vigonzone del Comune di Torrevecchia Pia.



Si precisa che seppur le due unità immobiliari siano tra loro autonome sono altresì pertinenziali e pertanto la vendita potrà avvenire solo in LOTTO UNICO, essendo preclusa l'alienazione separata.

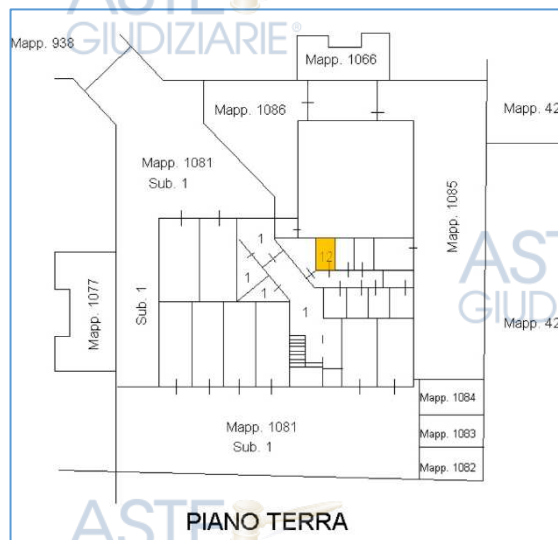
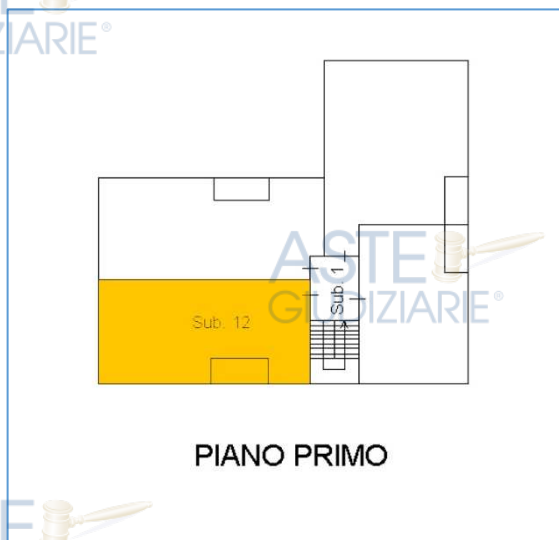
L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente dalla pubblica Via Aguzzi, al civico n.98.



Beni siti in Comune di Torrevecchia Pia, Fraz. Vigonzone (PV)**LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:**

1. Unità abitativa, in contesto condominiale, posta nel Comune di Torrevecchia Pia, Fraz. Vigonzone, in Via Aguzzi n.98.

Risulta composta, al piano primo, da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere e balcone. Completa l'unità il locale cantina posto al piano terra.



Proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio C/4, mappale 1081 sub.12, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, sup. cat. Mq. 85, rendita € 207,36.

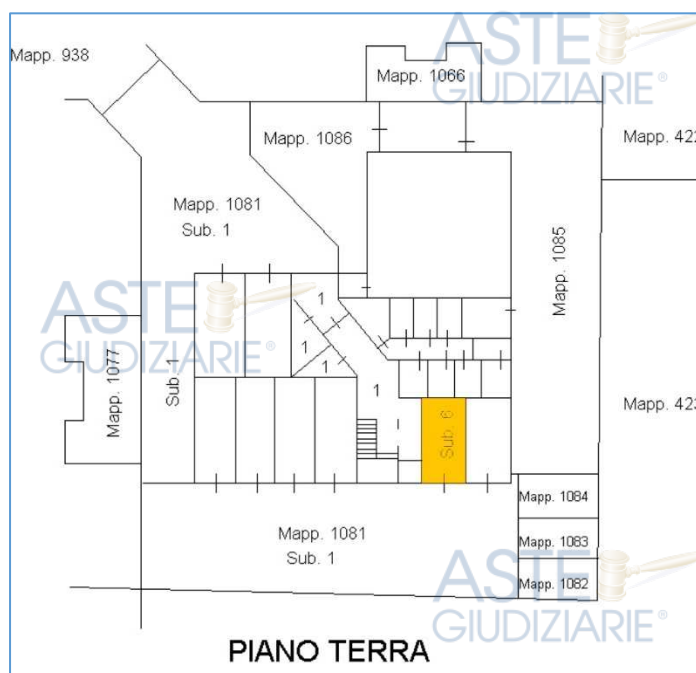
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	C	4	1081	12			A/3	2	5,5 vani	Totale: 85 m² Totale: escluse aree scoperte*: 83 m²	Euro 207,36	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/01/2024 Pratica n. PV0021571 in atti dal 22/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21571.1/2024)
Indirizzo			VIA GIUSEPPE AGUZZI n. 98 Piano T-1					Partita		Mod.53		
Notifica												

Coerenze:

NORD: altra unità al sub.22**SUD:** area condominiale comune al sub.1**OVEST:** mappale 1077**EST:** vano scala condominiale comune al sub.1

2. Locale autorimessa, in contesto condominiale, posta nel Comune di Torrevecchia Pia, Fraz. Vigonzone, in Via Aguzzi n.98.

Risulta composta, al piano terra, da unico locale a cui si accede attraverso area condominiale indicata quale mapp. 1081 sub. 1, bene comune non censibile.



Proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio C/4, mappale 1081 sub.6, categoria C/6, classe 2, mq. 13, sup. cat. Mq. 14, rendita € 26,18.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	C	4	1081	6			C/6	2	13 m²	Totale: 14 m²	Euro 26,18	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/01/2024 Pratica n. PV0021559 in atti dal 22/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21559.1/2024)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE AGUZZI n. 98 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		

Coerenze:

NORD: altre unità ai sub.21, 16 e 17

SUD: area condominiale comune al sub.1

OVEST: vano scala condominiale comune al sub.1

EST: altra unità al sub.7

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: urbana periferica con parcheggi comuni destinati alle residenze.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto unico occupato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con il proprio nucleo familiare.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

4.1.2. Convenzione edilizia: Immobile edificato secondo convenzione edilizia stipulata con il Comune di Torrevecchia Pia con atto Notaio XXXX del 05/12/1996 n. 19085 trascritto a Milano2 il 28/12/1996 nn.99084/66054

4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna**

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 30/01/2025, RP 2051- RG 10936, riferita ad ipoteca volontaria del 02/02/2005 nn. 21430/8633 iscritta il 09/02/2005, RP 3703 - RG 16739, a favore XXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà.

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare del 19/01/2025, rep. 9546/2025, trascritto il 13/02/2025, RP 12407 - RG 18081, a favore XXXXXXXXXXXXXXX contro i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

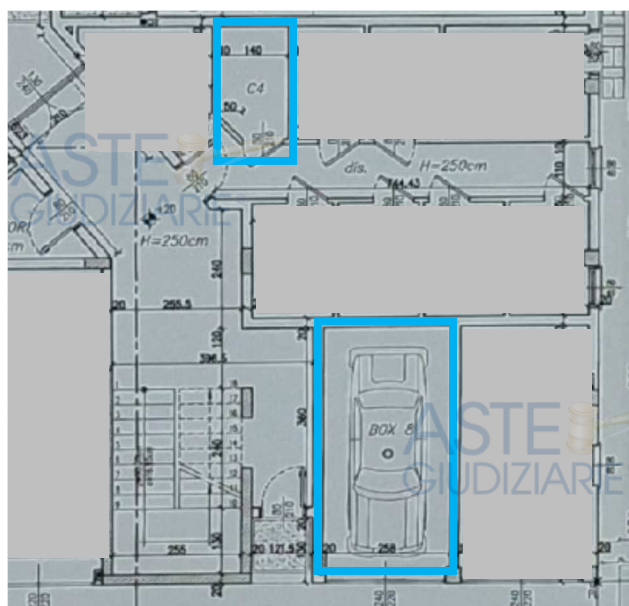
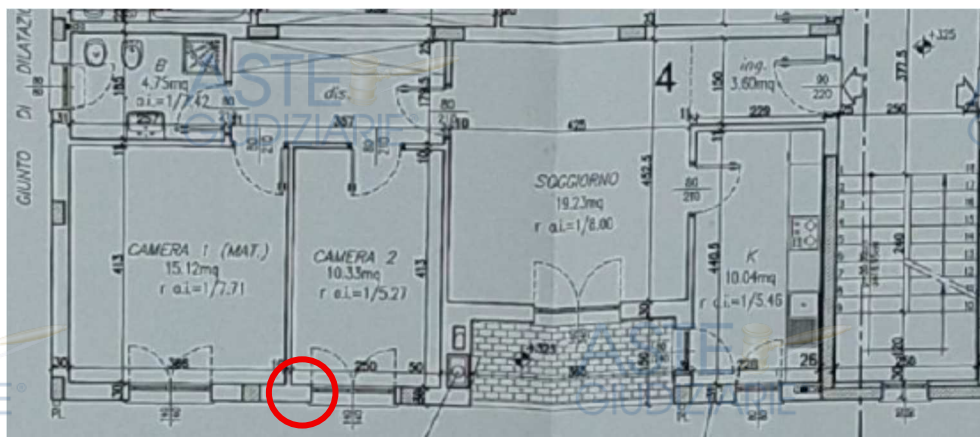
4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastaleConformità urbanistico edilizia

Lo scrivente perito, in data 26/05/2025, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sul fabbricato d'interesse.

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

- Permesso di Costruire n.12/2003 prot. 6441/03 per costruzione complesso residenziale Lotto E
- D.I.A. n.15/2005 prot. 5785 del 21/05/2005 per variante non essenziale in corso d'opera
- Denuncia fine lavori prot. 6549 del 28/06/2005
- Attestato di agibilità n.26/2005 prot. 8555 del 19.09.2005

(Nell'attestato si precisa che le autorimesse sono beni pertinenziali degli appartamenti e che non possono essere alienate separatamente dagli stessi)



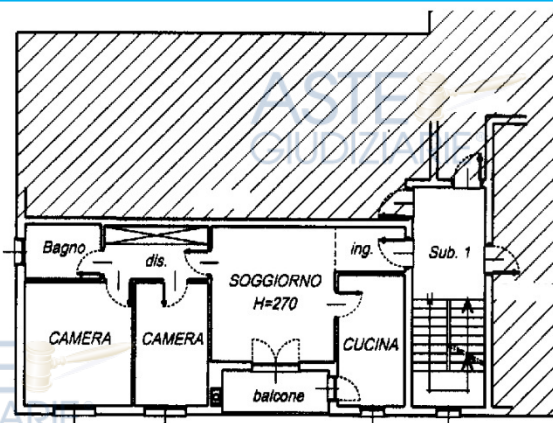
Stralcio progettuale D.I.A. 2005

In merito alla conformità urbanistica, fatto salvo la verifica da compiersi per quanto concerne lo stato legittimo dell'immobile, art. 9-bis, c.1-bis e 1-ter, DPR 380/2001 s.m.i., per quanto è stato possibile valutare in fase di sopralluogo, lo scrivente perito ritiene che non vi siano significative difformità da segnalare. Unica nota, indicata nel cerchio rosso della pagina precedente, nella camera singola vi è una leggera traslazione della bucatura della finestra.

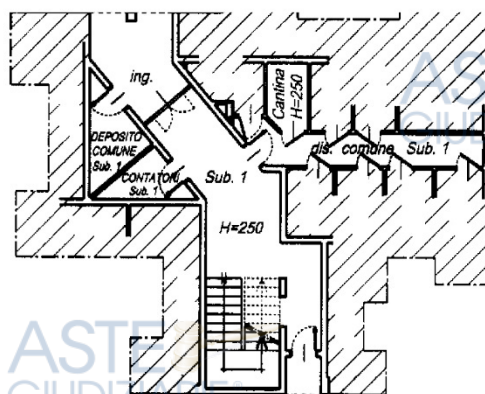
Non si rileva comunque in questa sede la necessità di dover compiere interventi di sanatoria comunale.

In merito alla conformità catastale le ultime planimetrie depositate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pavia, corrispondono allo stato dei luoghi.

Si evidenzia solo la leggera traslazione della bucatura della finestra della camera, già indicata per la conformità urbanistica, e l'errata indicazione dell'altezza interna sia del locale cantina che autorimessa in quanto non è $H=2.50$, bensì $H=2.70$.

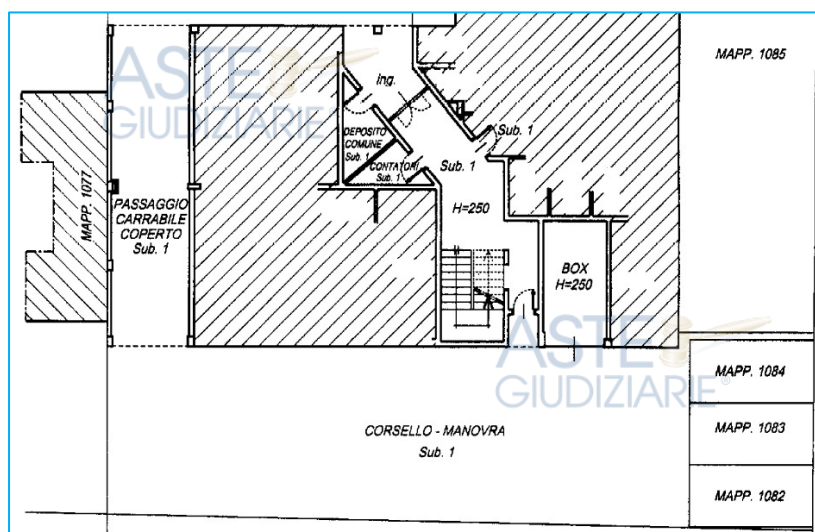


PIANO PRIMO



PIANO TERRA

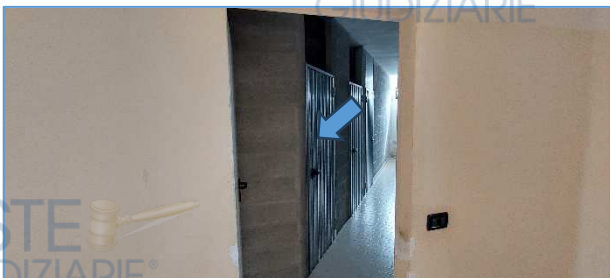
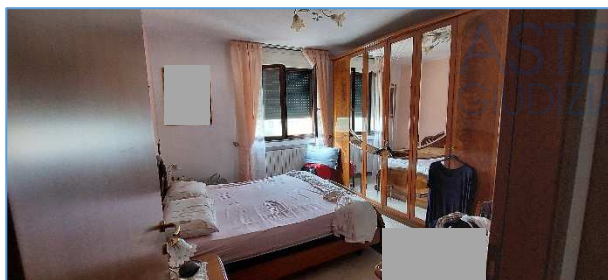
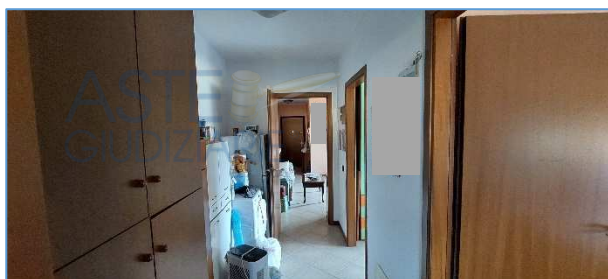
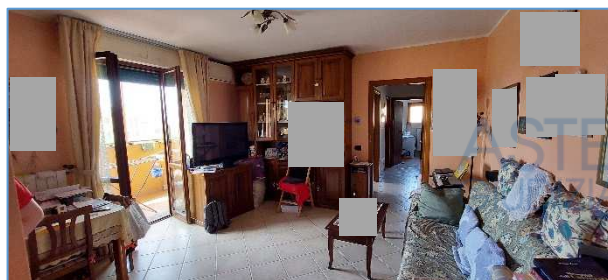
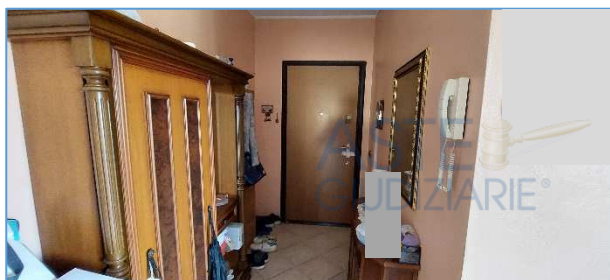
Stralcio planimetria catastale unità abitativa con locale cantina



Stralcio planimetria catastale unità autorimessa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente l'unità immobiliare risulta di proprietà dei XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di XXXXXXXXXXXX pervenuta per atto di compravendita Notaio XXXXXXXXXX del 02 febbraio 2005 nn.8632/21429 di rep., trascritto il 09/02/2005, RG 16738 RP 8425, da potere XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX che ha edificato la palazzina, la proprietà del terreno è pervenuta per atto Notaio XXXXXXXXXX del 20/12/2002 nn. 12597/57435 di rep., trascritto il 23/12/2002, RG 164555 RP 95748.

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Trattasi di unità residenziali, appartamento con annesso locale accessorio ed autorimessa, poste al piano primo e terra, inserite in contesto condominiale.

In generale l'unità abitativa si trova in buone condizioni senza necessari interventi di manutenzione straordinaria. Lo stesso dicasi per il locale cantina ed il corpo autorimessa.

Il riscaldamento è autonomo mentre l'acqua è condominiale regolamentata da contabilizzatori.

È presente impianto di climatizzazione con n.3 split ma la proprietà, in fase di sopralluogo, ha dichiarato che lo stesso non è funzionante.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	abitazione		muratura e pilastri		cassa vuota con paramento esterno	sufficienti
copertura	abitazione	muratura - legno	a falde	tegole	non verificato	sufficienti
facciate	abitazione			intonaco civile	assente	sufficienti
finiture interne	abitazione			intonaco civile	assente	buone
infissi esterni	abitazione	legno	vetro doppio	tapparelle pvc		buone
infissi interni	abitazione	tamburati	semplice			buone
pavimentazione	abitazione	ceramica			non verificato	buone
impianti particolari	abitazione	condizionamento				non funzionante come dichiarato
Impianto Gas metano	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
impianto elettrico	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto riscaldamento	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto riscaldamento (componenti)	abitazione	autonomo	termosifoni		alluminio	funzionante
Strutture verticali	autorimessa		muratura e pilastri		cassa vuota con paramento esterno	sufficienti
facciate	autorimessa			intonaco civile	assente	sufficienti
finiture interne	autorimessa			intonaco civile	assente	sufficienti
infissi esterni	autorimessa	legno e metallo	basculante			scarse
pavimentazione	autorimessa	battuto di cemento			non verificato	sufficienti
impianti particolari	autorimessa	nessuno				
impianto elettrico	autorimessa	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				

7. CONSISTENZA:

Altezza interna media unità residenziale pari a mt. 2,70.

Altezza interna media vano cantina e locale autorimessa pari a mt. 2,70.

CALCOLO SUPERFICI

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

DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
INGRESSO-SOGGIORNO	1	sud	26,00	100%	26,00
CUCINA	1	sud	12,50	100%	12,50
DISIMPEGNO	1	interno	7,50	100%	7,50
CAMERA 1	1	sud	12,50	100%	12,50
CAMERA 2	1	sud	18,00	100%	18,00
BAGNO	1	ovest	6,00	100%	6,00
BALCONE	1	sud	5,50	30%	1,65
CANTINA	T	interno	3,50	25%	0,88
AUTORIMESSA	T	sud	14,00	50%	7,00
				SOMMANO MQ.	92,03

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

Alle unità immobiliari compete quota di comproprietà sulle parti comuni individuate al Fg. C/4 mappale 1081 sub.1 (bene comune non censibile) quale corsello, passaggio carrabile, vano scala, locale contatori, locale di deposito ed ingresso.

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

Millesimi di proprietà appartamento 98,69/1000

Millesimi di proprietà autorimessa 8,01/1000

Saldo passività da versare a congiuglio consuntivo 2023/24 pari ad € 281,46

Bilancio preventivo gestione 2024/25, rate gestione pari ad € 1.688,32

Si precisa che alla data di stesura della presente perizia la gestione 2024/25 non era ancora stata chiusa.

9. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					tabella indici mercantili		
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject			
		Unità A	Unità B	S			
Sup. principale		75,00	63,00	82,50	Saggio annuo di variazione dei prezzi		0,020
Sup. principale (<H)	0,75				Saggio livello di piano		-0,010
Sup. balcone - portici	0,30			5,50	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00
Sup. autorimessa	0,50	16,00		14,00	Prezzo medio area edificata		0,00
Sup. loc. cantina	0,25	15,00	6,00	3,50	Calcolo pr. marginale sup. principale		
Sup. accessoria	0,25				Prezzo medio comparabile A		€ 1.348,70
Superficie esterna <= sup.pric.	0,10				Prezzo medio comparabile B		€ 1.162,79
Superficie esterna > sup.pric.	0,02				Prezzo marginale		€ 1.162,79
					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale		
					(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche		
Superficie commerciale	m ²	86,75	64,50	92,03	10% di € 1162,79	=	€ 116,28 x Sup. commerc.
							€ 10.701,00
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject			
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	S			
Prezzo totale		€ 117.000,00	€ 75.000,00	incognita	Prezzo marginale	Unità A	Unità B
Data		-€ 9.828,00	-€ 6.300,00	0			
Sup. principale		75,00	63,00	82,50	Data	€ 195,00	€ 125,00
Sup. principale (<H)		0,00	0,00	0,00	Sup. principale	€ 1.162,79	€ 1.162,79
Sup. balcone - portici		0,00	0,00	5,50	Sup. principale (<H)	€ 872,09	€ 872,09
Sup. autorimessa		16,00	0,00	14,00	Sup. balcone - portici	€ 348,84	€ 348,84
Sup. loc. cantina		15,00	6,00	3,50	Sup. autorimessa	€ 581,40	€ 581,40
Sup. accessoria		0,00	0,00	0,00	Sup. loc. cantina	€ 290,70	€ 290,70
Superficie esterna <= sup.pric.		0,00	0,00	0,00	Sup. accessoria	€ 290,70	€ 290,70
Superficie esterna > sup.pric.		0,00	0,00	0,00	Superficie esterna <= sup.pric.	€ 116,28	€ 116,28
Servizi igienici		1	1	1	Superficie esterna > sup.pric.	€ 23,26	€ 23,26
Altra caratteristica		0	0	0	Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano		1	2	1	Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00
Stato manutenzione		2	1	1	Livello del piano	-€ 1.170,00	-€ 757,58
Altra caratteristica		0	0	0	Stato manutenzione (arrotondato)	€ 10.700,00	€ 0,00
					Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00
Tabella di valutazione					MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.		
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B				
Prezzo totale		€ 117.000,00	€ 75.000,00				
Data		-€ 9.828,00	-€ 6.300,00				
Sup. principale		€ 8.720,93	€ 22.674,42				
Sup. principale (<H)		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. balcone - portici		€ 1.918,60	€ 1.918,60				
Sup. autorimessa		-€ 1.162,79	€ 8.139,53				
Sup. loc. cantina		-€ 3.343,02	€ 726,74				
Sup. accessoria		€ 0,00	€ 0,00				
Superficie esterna <= sup.pric.		€ 0,00	€ 0,00		Sintesi conclusiva		
Superficie esterna > sup.pric.		€ 0,00	€ 0,00		Determinazione variazione % assoluta		1,13%
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio €/m ²		€ 1.109,48
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00		Calcolo del valore atteso		
Livello del piano		€ 0,00	€ 757,58		Ponderazione	Unità A	Unità B
Stato manutenzione		-€ 10.700,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %	50%	50%
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%
PREZZI CORRETTI		€ 102.605,72	€ 101.463,39		Prezzo corretto medio ponderato		€ 102.034,56
					Valore di mercato arrotondato		€ 102.100,00

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

Nello specifico si è scelto quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

I valori OMI riportano tipologie edilizie similari in stato conservativo normale con valore max pari ad € 970,00/mq. mentre i valori F.I.M.A.A. riportano valori pari ad € 1.100,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 1.109,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 92,03	€ 102.100,00	€ 102.100,00
TOTALE		€ 102.100,00	€ 102.100,00

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

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

Valore di quota € 102.100,00 x 15% € 15.315,00

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € 0,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto degli adeguamenti € 102.100,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 86.785,00

Pavia, lì 28 luglio 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca

