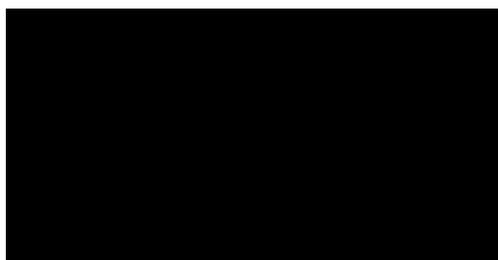


TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata



Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **343/2022**

Giudice Dr. Francesca Claris Appiani

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: geom. Giulia Bonissoni

iscritto all'Albo Collegio Geometri della Provincia di Pavia al N. 4305
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Pavia

C.F. BNSGLI92T47988U - P. Iva 02608520181

Studio: Pavia, V.le Indipendenza, 26
Telefono/fax: 038228743
email: giuliabonissoni@gmail.com

**Beni siti in Comune di Belgioioso – Via XX Settembre n.17
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Locale commerciale sito in Comune di Belgioioso – Via XX Settembre n.17

in ragione di:

Proprietà [REDACTED] per la quota di 1/1

Composta da:

al piano terra: locali commerciali, disegni e bagni

al piano primo: disimpegni, bagni, zona prestazioni, spogliatoio e balcone

al piano secondo: locale di deposito e soppalco spp.

al piano interrato: locale di deposito.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **402**

Di pertinenza cortili interni di circa mq. **78**, dedotti graficamente dagli elaborati grafici

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio A/6, mappale 1937, Sub. 7, cat. C/1, classe 4, MQ. 192, rendita: € 1.893,95

Coerenze:

NORD: mapp.2301

SUD: Via XX Settembre

OVEST: mapp.2324-2320-2308-2322-2321-2313-2318

EST: mapp.2325

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dalla società [REDACTED] con contratto d'affitto con validità dal 04/07/2016 al 03/07/2022 della durata di 6 anni tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni.

Lo stesso risulta valido, essendo il pignoramento successivo alla data di rinnovo, e registrato al n. 1242 serie 3T presso L'agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Corteolona.

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 Comunali: **Nessuno**

4.1.4. Servitù: **Nessuno**

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

4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 13/06/2014 ai nn. 7774/1178 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sugli immobili in Comune di Belgioioso NCEU mapp. 1937 sub.6, mapp.1937 sub.4, mapp.
1937 sub.5 (originali particelle)

Ipoteca volontaria iscritta il 14/10/2015 ai nn. 14069/2427 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sugli immobili in Comune di Belgioioso NCEU mapp. 1937 sub.6, mapp.1937 sub.4, mapp.
1937 sub.5 (originali particelle)

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento trascritto il 19/10/2022 ai nn. 20376/13491 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sugli immobili in Comune di Belgioioso NCEU mapp. 1937 sub.6, mapp.1937 sub.4, mapp.
1937 sub.5 (originali particelle)

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:

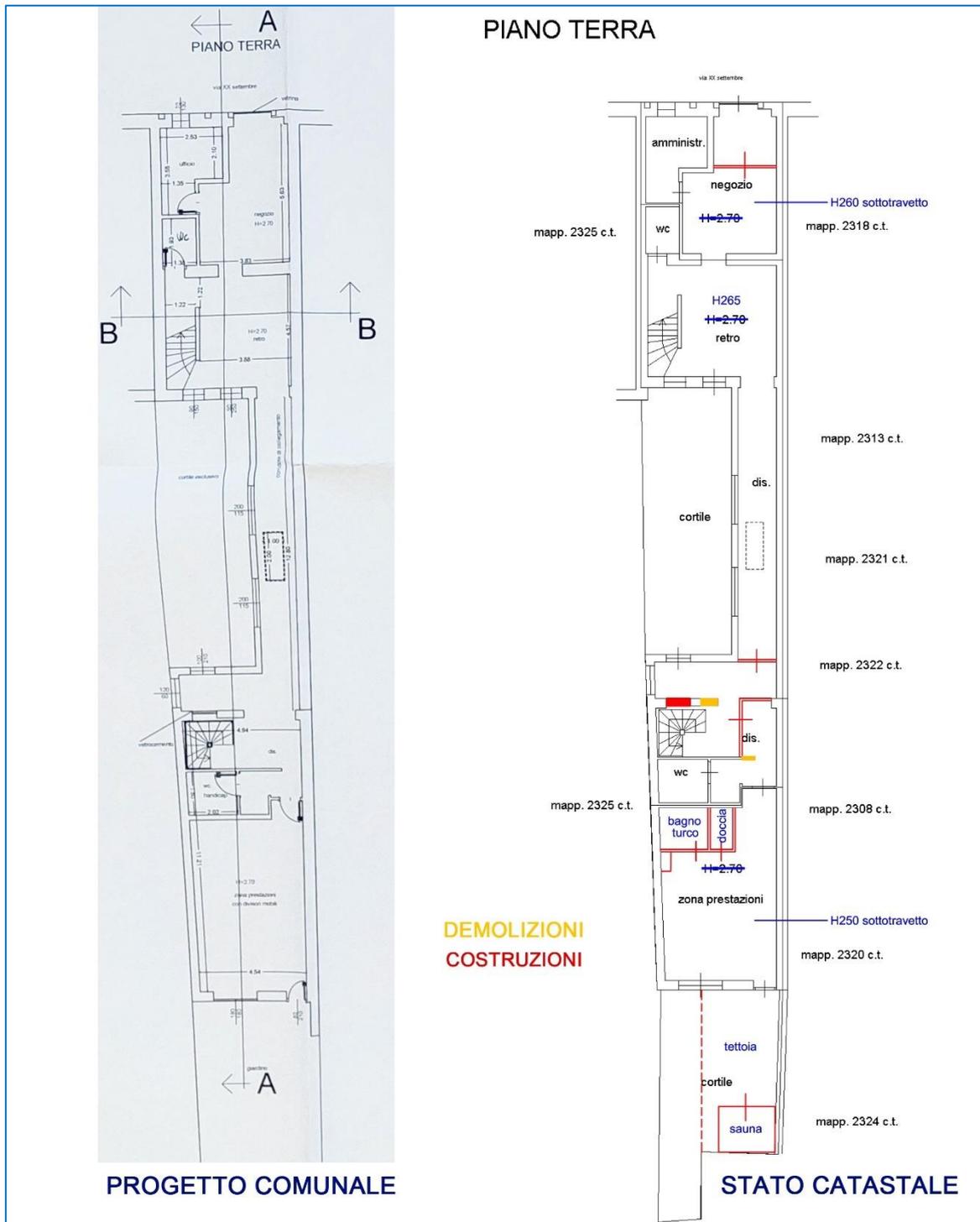
Come da ricerche effettuate presso il Comune di Belgioioso sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

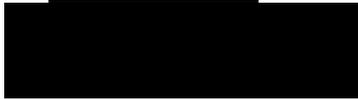
- Permesso di costruire n. 56/2015 prot. n. 9847 del 30/12/2015 in variante al permesso di costruire n. 53/2015 per ristrutturazione edilizia di edificio ad uso commerciale
- Certificato di collaudo finale del 29/04/2016 prot. n. 6122
- Comunicazione di ultimazione lavori del 29/04/2016 prot. n. 6121

Dal sopralluogo effettuato in data 27/03/2023 lo scrivente perito, da analisi con le tavole comunali reperite, ha appurato la presenza di difformità all'interno dell'unità immobiliare.

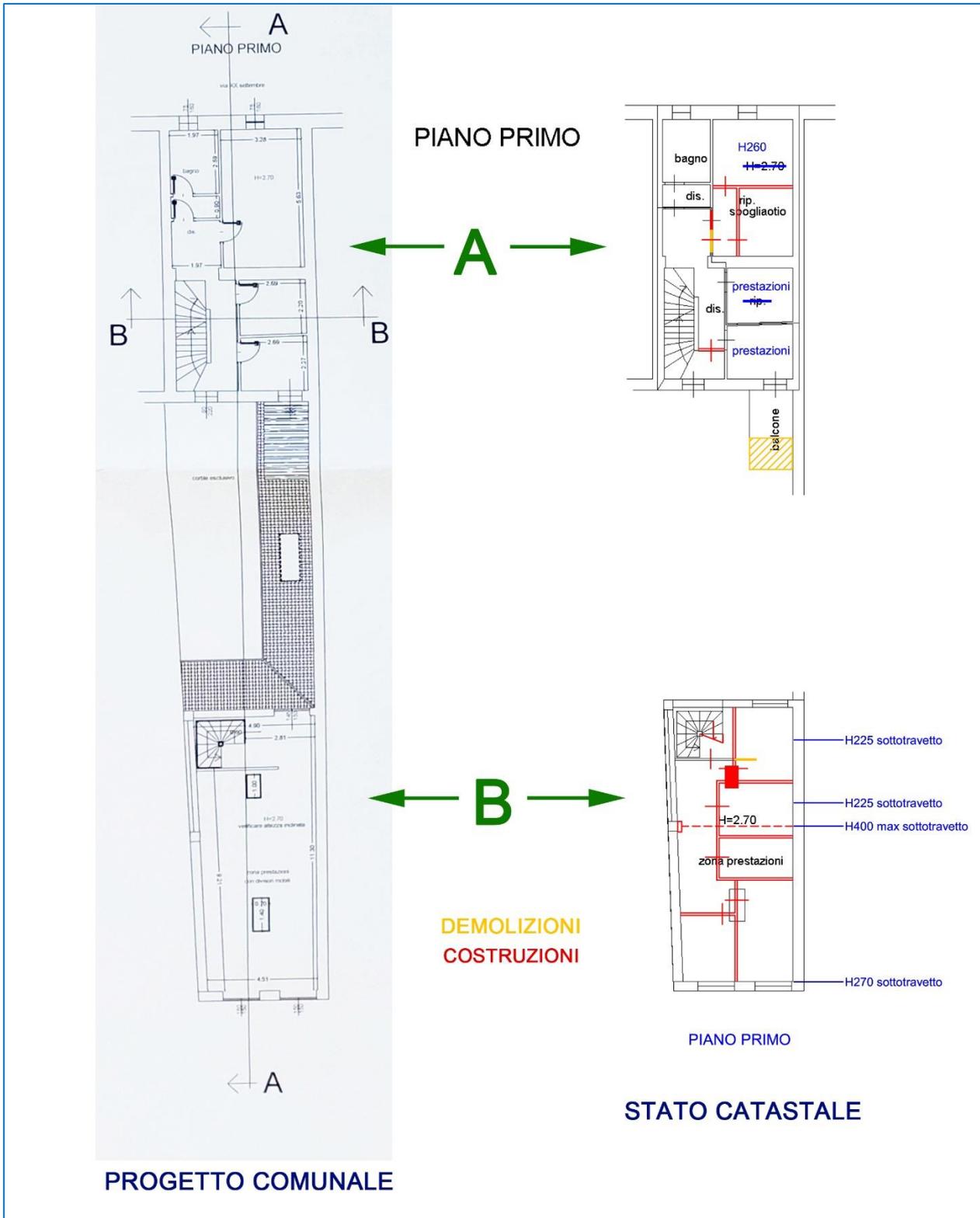
Di seguito, in relazione alle tavole progettuali allegata al permesso di costruire 56/2015 verranno elencate le suddette difformità riscontrate il tutto come meglio rappresentato negli schemi di seguito riportati. Verranno messi a paragone i progetti comunali con la planimetria catastale in quanto, le suddette difformità, risultano essere univoche.

Al piano terra, nel locale denominato "zona prestazioni" si rileva la formazione di un locale bagno turco e doccia, oltre la diversa divisione del locale disimpegno antistante l'ingresso del locale stesso.





Il primo piano è suddiviso in due porzioni, una con accesso mediante scala di collegamento individuata nel locale denominato "retro" (sotto riportato come piano primo - zona A) e la seconda con accesso mediante scala interna di collegamento individuata nel disimpegno antistante il locale denominato "zona prestazioni" (sotto riportato come piano primo - zona B).





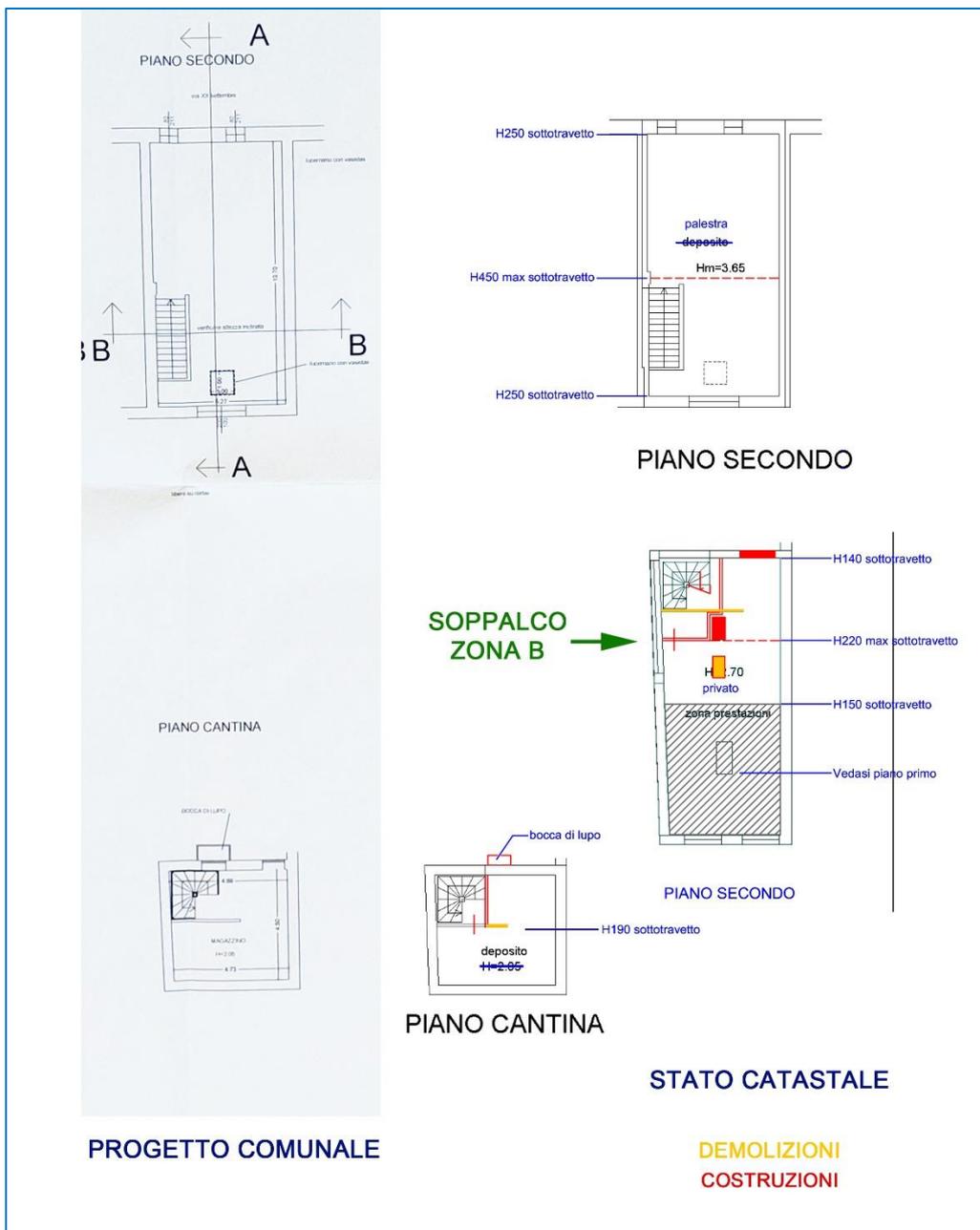
Nel primo piano – zona A si rileva una diversa distribuzione interna nel locale ripostiglio/spogliatoio oltre la formazione di una porta nel disimpegno. È inoltre stata ridotta la dimensione del balcone esterno.

Nel piano primo – zona B sono stati creati diversi locali anziché mantenere il locale come open space.

Si rileva inoltre la presenza di soppalco senza permanenza di persone non riportato né nelle tavole comunali né in quelle catastali.

Nel locale cantina è stato creato un tavolato formante disimpegno ed aperta nuova porta di comunicazione interna con lo stesso locale.

Si segnala infine la presenza di una tettoia nel cortile interno retrostante il locale commerciale, non autorizzata, e che dovrà essere necessariamente rimossa in quanto non sanabile.



Alla luce di quanto sopra evidenziato sarà necessario presentare, mezzo professionista abilitato, una compatibilità paesaggistica per la diversa realizzazione del balcone esterno.

Successivamente sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria, per le modifiche interne, nonché la realizzazione di soppalco e la rimozione della tettoia esterna (messa in ripristino stato dei luoghi) corredata di certificato di idoneità statica redatto da ingegnere strutturale.

Cautelativamente lo scrivente perito ritiene di quantificare l'onere professionale in € 6.000,00 oltre sanzioni minime quantificate in € 1.200,00.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 27/03/2023 lo scrivente perito ha riscontrato le medesime difformità sopra elencate nel precedente punto.

Sarà necessario presentare, dopo aver regolarizzato la posizione comunale, una variazione Docfa, mezzo professionista abilitato, stimando l'onere professionale in € 800,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili oggi censiti al Nceu del Comune di Belgioioso al fg. A/6 mapp.1937 sub.7 sono pervenuti

per atto di acquisto fattone Sig.ri

el 28/05/2014 nn. 3023/2396

originari mappali

pervennero in forza di successione, registrata il 31/06/2004 al n. 44 vol.351 trascritta l/8/09/2004 ai nn.

18291/11106, in sostituzione della precedente trascritta il 07/06/2000 ai nn. 7455/5173

deceduto il 12/10/1999.

Accettazione tacita di eredità trascritta il 13/06/2014 ai nn. 7772/5616

immobili pervennero per titoli anteriori al ventennio.

8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

A. Locale commerciale sito in Comune di Belgioioso – Via XX Settembre n.17

in ragione di:

er la quota di 1/1

Composta da:

al piano terra: locali commerciali, disegni e bagni

al piano primo: disimpegni, bagni, zona prestazioni, spogliatoio e balcone

al piano secondo: locale di deposito e soppalco spp.

al piano interrato: locale di deposito.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **402**

Di pertinenza cortili interni di circa mq. **78**, dedotti graficamente dagli elaborati grafici



Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio A/6, mappale 1937, Sub. 7, cat. C/1, classe 4, MQ. 192, rendita: € 1.893,95

Coerenze:

NORD: mapp.2301

SUD: Via XX Settembre

OVEST: mapp.2324-2320-2308-2322-2321-2313-2318

EST: mapp.2325

CALCOLO SUPERFICI

H interna abitazione piano terra mt. 2.50/2.65

H interna piano primo mt. 2.60/2.70

H interna piano secondo max mt.4.50 min. mt.2.50

H interna piano interrato mt.1.90

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Locale commerciale piano terra	Sud/ovest/est	166,15	1,00	166,15
Piano primo zona A	Ovest/est	58,65	1,00	58,65
Piano primo zona A - balcone	Sud-est	3,46	0,50	1,73
Piano primo zona B	Est/ovest	58,95	1,00	58,95
Piano secondo	Est/ovest	62,60	0,50	31,30
Piano cantina	interno	24,25	0,33	8,00
Soppalco spp	interno	28,00	0,33	9,24
Cortili interni	-	78,00	0,10	7,80
	totale	480,06		341,82

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di fabbricato commerciale individuato in contesto residenziale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via.

L'immobile risulta composto al piano terra da locale commerciale, da disimpegno, bagni, zona prestazioni, spogliatoio e balcone al piano primo, da soppalco e deposito al piano secondo, locale cantina al piano interrato.

Completano l'unità i due cortili interni.

Strutture verticali materiale: muratura e c.a.

Copertura tipologia: a falde – materiale: legno– rivestimento: coppo - isolamento: non verificato

Infissi esterni tipologia: PVC vetro doppio - condizioni: buone

Infissi interni tipologia: porta d'ingresso PVC e vetro – condizioni: buone. Porte interne a battente in legno tamburato – condizioni: buone.

<i>Pavimentazione</i>	materiale: ceramica– condizioni: buone
<i>solai</i>	Materiale: legno – condizioni: buone
<i>impianti</i>	Volumetrico, perimetrale ed interno
<i>Finitura esterna</i>	Intonaco a civile tinteggiato – condizioni: buone
<i>Gas metano (impianto):</i>	assente
<i>Elettrico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Termico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato. la produzione di acqua calda sanitaria è autonoma con accumulatori elettrici. Il riscaldamento e raffrescamento è, autonomo, di tipo elettrico a francoil con motori lato cortile interno.

9. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso. Nello specifico si 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 corpo in esame, negozi in stato conservativo normale, con valore massimo pari ad € 1.200,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 1.200,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					tabella indici mercantili			
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject	Saggio annuo di variazione dei prezzi		0,020	
		Unità A	Unità B	S	Saggio livello di piano		0,010	
Sup. commerciale principale		50,00	60,00	283,75	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. libera	0,00				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. balconi	0,50							
Sup. depositi	0,50			3,46				
Sup. cantina	0,33			62,60				
Sup. soppalco	0,33			24,25				
Superficie esterna	0,10			28,00				
				78,00				
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
Superficie commerciale	m ²	50,00	60,00	341,82	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-10,70%	
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B
		Ag. Immob.	Ag. Immob.	S				
Prezzo totale		€ 49.000,00		€ 65.000,00	incognita			
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 5.243,00		-€ 6.955,00	0			
Sup. commerciale principale		50,00	60,00	283,75	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 81,67	€ 108,33
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. commerciale principale		€ 980,00	€ 980,00
Sup. balconi		0,00	0,00	3,46	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. depositi		0,00	0,00	62,60	Sup. balconi		€ 490,00	€ 490,00
Sup. cantina		0,00	0,00	24,25	Sup. depositi		€ 490,00	€ 490,00
Sup. soppalco		0,00	0,00	28,00	Sup. cantina		€ 323,40	€ 323,40
Superficie esterna		0,00	0,00	78,00	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 323,40	€ 323,40
Servizi igienici		1	1	3	Sup. esterna > sup. comm.		€ 98,00	€ 98,00
Impianto condizionamento		0	0	1	Servizi igienici		€ 7.000,00	€ 7.000,00
Livello del piano		1	1	1	Impianto condizionamento		€ 10.000,00	€ 10.000,00
Stato manutenzione		2	2	3	Livello del piano		€ 490,00	€ 650,00
Altra caratteristica		0	0	0	Stato manutenzione		€ 50.000,00	€ 60.000,00
					Altra caratteristica %		€ 24.000,00	€ 23.000,00
Tabella di valutazione					MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.			
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B		Sintesi conclusiva			
Prezzo totale		€ 49.000,00	€ 65.000,00		Determinazione variazione % assoluta		3,59%	
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 5.243,00	-€ 6.955,00		Prezzo corretto medio €/m ²		€ 410.987,05	
Sup. commerciale principale		€ 229.075,00	€ 219.275,00		Calcolo del valore atteso			
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00		Ponderazione		Unità A	Unità B
Sup. balconi		€ 1.695,40	€ 1.695,40		Attribuzione pesi %		50%	50%
Sup. depositi		€ 30.674,00	€ 30.674,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
Sup. cantina		€ 7.842,45	€ 7.842,45		Prezzo corretto medio ponderato		€ 410.987,05	
Sup. soppalco		€ 9.055,20	€ 9.055,20		Valore di mercato arrotondato			€ 411.000,00
Superficie esterna		€ 7.644,00	€ 7.644,00					
Servizi igienici		€ 14.000,00	€ 14.000,00					
Impianto condizionamento		€ 10.000,00	€ 10.000,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione		€ 50.000,00	€ 60.000,00					
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00					
PREZZI CORRETTI		€ 403.743,05	€ 418.231,05					

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO

Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
commerciale	Mq. 341,82	€ 411.000,00	€ 411.000,00
TOTALE		€ 411.000,00	€ 411.000,00



In ragione del contratto d'affitto posto in essere, registrato in data anteriore al verbale di pignoramento, e pertanto da ritenersi opponibile alla procedura, lo scrivente perito reputa congruo applicare una riduzione del valore di quota e diritto pari al 20%.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE RIDOTTO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore ridotto 20% e quota
commerciale	Mq. 341,82	€ 411.000,00	€ 328.800,00
TOTALE		€ 411.000,00	€ 328.800,00

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 lotto € 328.800,00 x 15% € 49.320,00

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € 8.000,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 411.000,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE RIDOTTO, SENZA ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 328.800,00

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 € 271.480,00

nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 341.350,00

Pavia, li 04 aprile 2023

Il perito
geom. Giulia Bonissoni



Es

