

# TRIBUNALE DI PAVIA

## Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia  
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **301/2023**

**Giudice Dr. Erminio Rizzi**

**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](mailto:info@bricca.eu)

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



[Valutatore Certificato n.01514 - UNI11558/2014 ---- Qualifica REV – IT/CNGeGL/2023/4](#)

**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I°**

**P R E M E S S A**

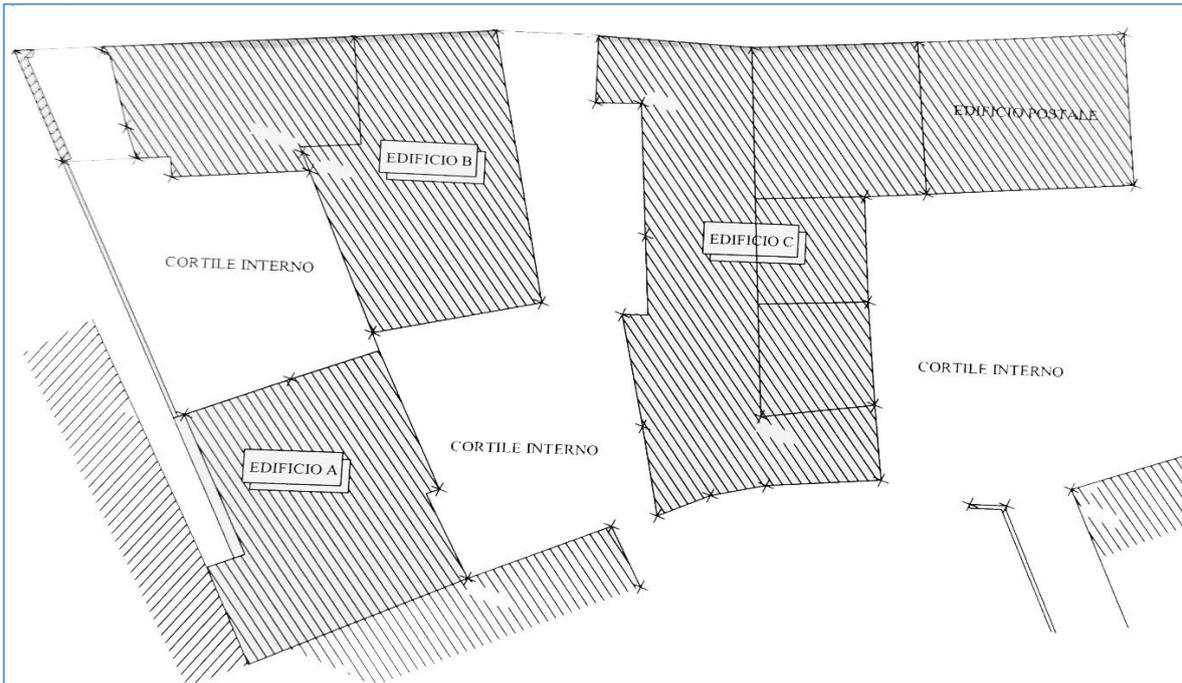
La presente perizia ricomprende un compendio immobiliare formato da 15 lotti insistenti su 3 distinti fabbricati limitrofi.

Per meglio comprendere la distribuzione ed ubicazione degli stessi si riporta una visione d'insieme degli stessi suddivisi per edifici (A-B-C) così come indicati nelle pratiche edilizie comunali.

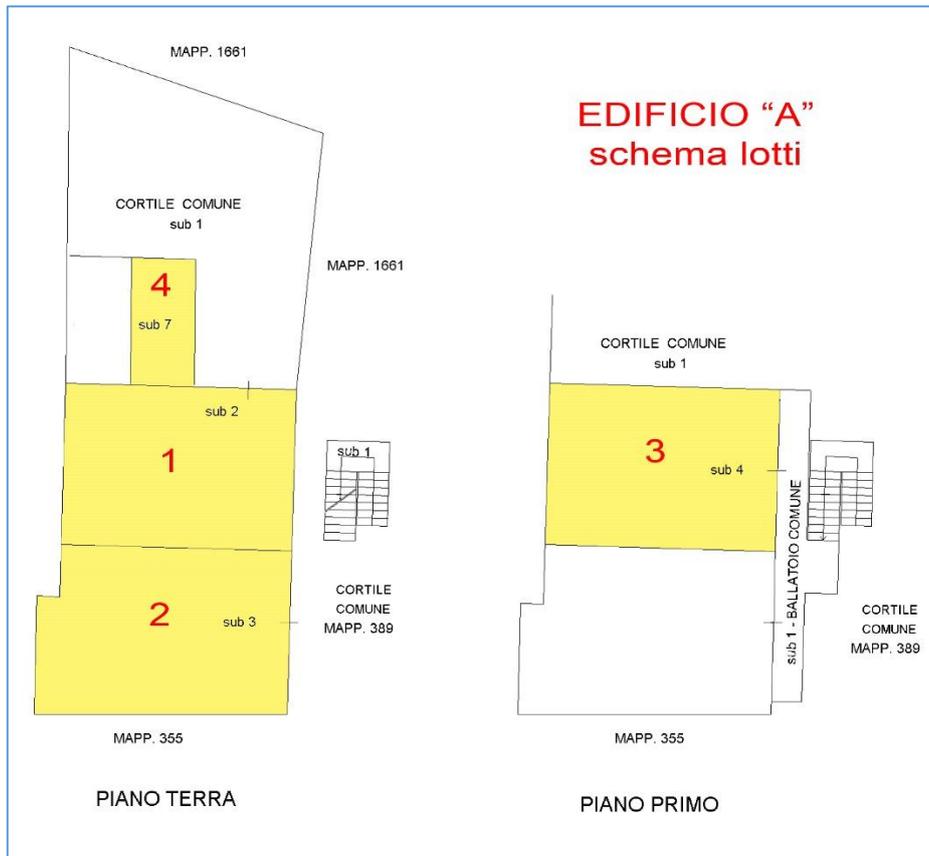
Alla stessa rappresentazione lo scrivente perito assegna arbitrariamente una numerazione per identificare i lotti che verranno trattati. Giusto precisare che non tutte le unità immobiliari esistenti all'interno del gruppo edifici sono oggetto di procedura, pertanto verranno evidenziati in colore giallo solo le unità interessate.



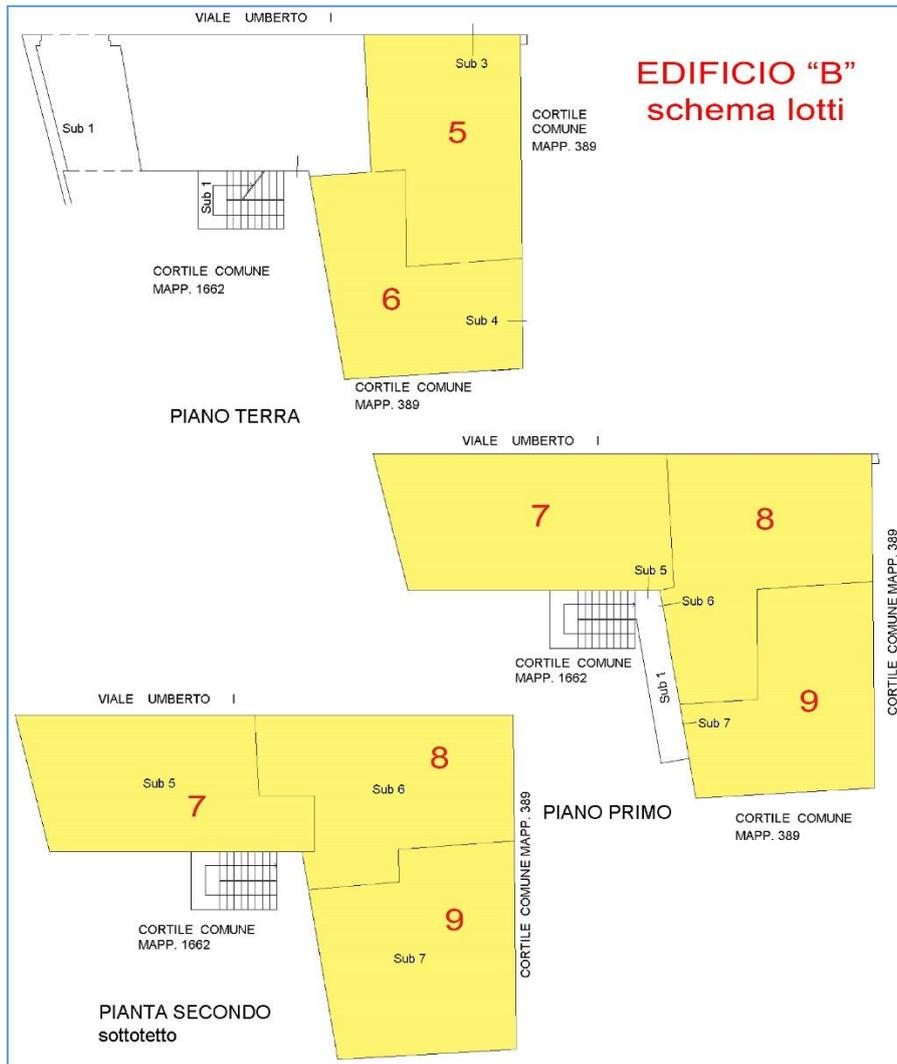
*Stralcio volo aereo (fonte BingMaps)*



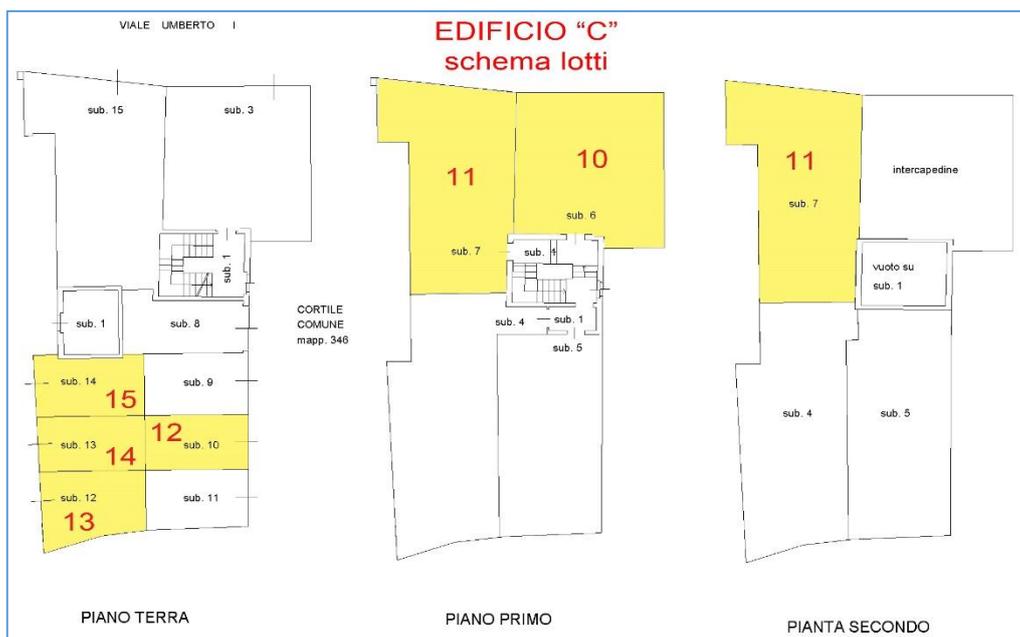
Schema grafico edifici A-B-C



Schema lotti edificio A



Schema lotti edificio B



Schema lotti edificio C

**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37  
Lotto 1**

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

**A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37**

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano terra: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera con cabina armadio

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **56**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1662, sub.2, cat. A/3, classe 3, vani 3, rendita: € 131,70

Coerenze:

NORD: mapp.1743 e 532

SUD: mapp. 389 (corte comune)

OVEST: altra u.i.u. al sub.3

EST: cortile comune al sub.1, altre u.i.u. ai subb.6 e 7

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con il proprio nucleo familiare, con contratto d'affitto della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 12/02/2022 al 12/02/2026. Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate XXXXXXXXXXXXX in data 24/02/2022 al n. 8711/3T.

Lo scrivente perito ritiene tale contratto opponibile alla procedura e pertanto ne terrà in giusta considerazione in fase di valutazione finale.

**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: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili:

si evidenzia che gli immobili della presente procedura, come precisato nell'atto notarile di provenienza, hanno diritto alle corti comuni ai mapp.346 e 389

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 al n. 100 del 05/01/2007 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sugli originari mappali identificati al fg. 2 mapp. 388 sub.3, mapp. 390 sub.2, sub.1, mapp. 391, mapp. 383 sub.1, mapp. 383 sub.2, mapp. 386, mapp. 387, mapp.500, mapp.351, mapp.352, mapp. 353, mapp.350, mapp. 354 sub.1, mapp.386 sub.2 e sub.1

4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare del 01/08/2023 rep. 4661 trascritto il 25/08/2023 al n. 11244 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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:

Il Compendio immobiliare risulta ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie e relative varianti. Tutte le pratiche riportano il medesimo intervento, ovvero:

*"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati e formazione di locali accessori"*

- Ed. "A" Permesso di Costruire n.04/2006 del 08/06/2006 prot. 1998 e successive varianti prot. 2750/2008, prot. 3670/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 154/11 del 15/10/2011 prot. 2971
- Ed. "B" Permesso di Costruire n.05/2006 del 08/06/2006 prot. 1999 e successive varianti prot. 1495/2007, prot. 2751/2008, prot. 3671/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 155/11 del 15/10/2011 prot. 2972
- Ed. "C" Permesso di Costruire n.06/2006 del 08/06/2006 prot. 2000 prot. 1999 e successive varianti prot. 1496/2007, prot. 3672/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 156/11 del 15/10/2011 prot. 2973
- Alla presente unità immobiliare risulta rilasciato il certificato di abitabilità prot. 2786/2013

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base delle tavole grafiche progettuali, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base planimetrie catastali rilasciate, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

**6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili originari risultano di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXX per atto d'acquisto Notaio XXXXXXXXdel 16/02/2006 rep. nn. 26985/13461 trascritto il 14/03/2006 ai nn. 3622, 3623, 3624, 3625 reg. part.

Lo stesso atto risulta suddiviso in luoghi e nello specifico:

Primo luogo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendono gli immobili identificati al fg. 2 mapp.351, 352 e 353.

Agli stessi i beni pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXXXXXdel 21/07/1983 rep. 2220/666 trascritto il 01/08/1983 al n. 5207 dai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Secondo luogo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende l'immobile identificato al fg. 2 mapp.350.

Allo stesso il bene pervenne per atto Notaio XXXXXXX del 26/01/1990 rep n.13445 trascritto il 14/02/1990al n. 1610 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX

Terzo luogo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 386 sub.2, mapp.388 sub. 2, mapp.390 sub.1 mapp. 391, mapp. 388 sub.1 e 3, mapp. 390 sub.2 e mapp. 354 sub.1

Allo stesso gli immobili pervennero per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quale risulta trascritta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 14/03/2006 n. 3620

Atto di donazione Notaio XXXXXXX del 22/06/1987 rep. N. 10611/4296 trascritto il 17/07/1987 al n. 5432 XXX XXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXX del 21/03/1979 rep. N. 2719/1450 trascritto il 21/04/1979 il 2491 XXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXXXX del 08/01/1979 rep. Nn.2462/1382 trascritto il 01/02/1979 n.753 XXX XXXXXXXXXXXXXXX

Quarto Luogo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendevano gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 383 sub.1 e 2, mapp.386, mapp. 387, mapp.500

Agli stessi pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXXXX del 22/0/1976 nn. 1440/766 trascritto il 02/08/1976 al n. 4173 da XXX.

Si precisa che tutti gli identificativi catastali riportati nei suindicati atti sono stati oggetto di aggiornamenti cartografici e bonifiche catastali, pertanto non vi è più corrispondenza con gli attuali mappali e subalterni oggetto di procedura.

## 7.SPESE CONDOMINIALI

Durante i sopralluoghi e le ricerche effettuate non è emersa la costituzione di un condominio con relative tabelle millesimali e di gestione.

## 8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano terra: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera con cabina armadio

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **56**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1662, sub.2, cat. A/3, classe 3, vani 3, rendita: € 131,70

Coerenze:

NORD: mapp.1743 e 532

SUD: mapp. 389 (corte comune)

OVEST: altra u.i.u. al sub.3

EST: cortile comune al sub.1, altre u.i.u. ai subb.6 e 7

### CALCOLO SUPERFICI

H interna mt. 2.70

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno con angolo cottura	Sud/est	23,90	1,00	23,90
camera	est	14,50	1,00	14,50
cab. armadio	interno	6,80	1,00	6,80
ripostiglio	interno	3,00	1,00	3,00
disimp.	interno	2,80	1,00	2,80
bagno	sud	5,00	1,00	5,00
	<b>totale</b>	<b>56,00</b>		<b>56,00</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di appartamento individuato in contesto residenziale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune e/o di transito si accede all'unità immobiliare. La stessa risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura/c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppo - isolamento: non verificato
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: legno con vetro doppio, protezione: persiane in legno - condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso legno/blindata – condizioni: sufficienti Porte interne in legno tamburato – condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. appartamento</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Cappotto termico con rivestimento ad intonaco civile tinteggiato – condizioni: sufficienti
<i>Gas metano (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: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.  Il riscaldamento è con termosifoni in ghisa con caldaia autonoma.

### **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, appartamenti economici, con valore medio pari ad € 915,00/mq. per stato conservativo normale. I valori FIMAA riportano, per tipologia simile e stato manutentivo, un valore medio pari ad € 825,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore

medio pari ad € 910,00/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		52,00	75,00	56,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. libera	0,00				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. libera	0,50							
Sup. soppalco	0,33							
Sup. autorimessa	0,50		11,00					
Sup. loc. sgombero	0,25							
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10							
Superficie esterna > sup. comm.	0,00							
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	52,00	80,50	56,00	Prezzo medio comparabile A		€ 1.019,23	
					Prezzo medio comparabile B		€ 1.043,48	
					Prezzo marginale		€ 1.019,23	
					<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>			
					(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%	
					<b>Analisi dei prezzi marginali</b>			
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B
		Ag. Immob.	Ag. Immob.	S				
Prezzo totale		€ 53.000,00	€ 84.000,00	incognita	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 88,33	€ 140,00
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00	0	Sup. principale		€ 1.019,23	€ 1.019,23
Sup. principale		52,00	75,00	56,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 509,62	€ 509,62
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. soppalco		€ 336,35	€ 336,35
Sup. soppalco		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 509,62	€ 509,62
Sup. autorimessa		0,00	11,00	0,00	Sup. loc. sgombero		€ 254,81	€ 254,81
Sup. loc. sgombero		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 101,92	€ 101,92
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici		1	1	1	Impianto condizionamento		€ 3.000,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		1	0	0	Livello del piano		€ 530,00	€ 840,00
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				
					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		4,73%	
Prezzo totale		€ 53.000,00	€ 84.000,00		Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 50.798,88	
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00		Calcolo del valore atteso			
Sup. principale		€ 4.076,92	-€ 19.365,38		Ponderazione		Unità A	Unità B
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %		50%	50%
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
Sup. soppalco		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio ponderato		€ 50.798,88	
Sup. autorimessa		€ 0,00	-€ 5.605,77		<b>Valore di mercato arrotondato</b>			
Sup. loc. sgombero		€ 0,00	€ 0,00		<b>€ 50.800,00</b>			
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		-€ 3.000,00	€ 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>€ 49.624,92</b>	<b>€ 51.972,85</b>					

Lo scrivente perito, in ragione del contratto d'affitto posto in essere sull'unità immobiliare, essendo lo stesso opponibile alla procedura, stabilisce un deprezzamento medio pari al 20% per impossibilità al libero e pronto utilizzo del bene.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE RIDOTTO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore RIDOTTO e quota
residenziale	Mq. 56,00	€ 50.800,00	€ 40.640,00
TOTALE		€ 50.800,00	€ 40.640,00

#### 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 ridotto € 40.640,00 x 15% € 6.096,00

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

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 50.800,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 40.640,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 34.544,00

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.35  
Lotto 2**

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

**A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.35**

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano terra: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **63**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1662, sub.3, cat. A/3, classe 3, vani 3, rendita: € 131,70

Coerenze:

NORD: mapp.1743 e 532

SUD: mapp. 389 (corte comune)

OVEST: mapp.355

EST: altra u.i.u. al sub.2

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXX, con il proprio nucleo familiare, con contratto d'affitto della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 03/04/2018 al 02/04/2022. Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate XXXXXXXXXXX. Lo scrivente perito, ad oggi, non è riuscito a risalire ai dati di registrazione dello stesso (inviata richiesta A.d.E. il 23/11/2023 e sollecito 14/12/2023)

Lo scrivente perito ritiene comunque tale contratto opponibile alla procedura e pertanto ne terrà in giusta considerazione in fase di valutazione finale.

**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: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili:

si evidenzia che gli immobili della presente procedura, come precisato nell'atto notarile di provenienza, hanno diritto alle corti comuni ai mapp.346 e 389

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 al n. 100 del 05/01/2007 a favore  
XXX gravante sugli originari mappali identificati  
al fg. 2 mapp. 388 sub.3, mapp. 390 sub.2, sub.1, mapp. 391, mapp. 383 sub.1, mapp. 383 sub.2,  
mapp. 386, mapp. 387, mapp.500, mapp.351, mapp.352, mapp. 353, mapp.350, mapp. 354 sub.1,  
mapp.386 sub.2 e sub.1

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare del 01/08/2023 rep. 4661 trascritto il 25/08/2023 al n. 11244  
XXX

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:

Il Compendio immobiliare risulta ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie e relative varianti. Tutte le pratiche riportano il medesimo intervento, ovvero:

*"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati e formazione di locali accessori"*

- Ed. "A" Permesso di Costruire n.04/2006 del 08/06/2006 prot. 1998 e successive varianti prot. 2750/2008, prot. 3670/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 154/11 del 15/10/2011 prot. 2971
- Ed. "B" Permesso di Costruire n.05/2006 del 08/06/2006 prot. 1999 e successive varianti prot. 1495/2007, prot. 2751/2008, prot. 3671/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 155/11 del 15/10/2011 prot. 2972
- Ed. "C" Permesso di Costruire n.06/2006 del 08/06/2006 prot. 2000 prot. 1999 e successive varianti prot. 1496/2007, prot. 3672/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 156/11 del 15/10/2011 prot. 2973
- Alla presente unità immobiliare risulta rilasciato il certificato di abitabilità prot. 2786/2013

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base delle tavole grafiche progettuali, ha riscontrato una difformità nel locale soggiorno rispetto allo stato dei luoghi. Risulta la formazione di un tavolato in cartongesso che divide il locale, con formazione di angolo cottura. Valutata l'entità dell'opera non si reputa la stessa economicamente vantaggiosa al fine di una sanatoria comunale. Se ne consiglia quindi la rimozione e ripristino dei luoghi. Cautelativamente si valuta l'intervento di ripristino in € 1.000,00.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base planimetrie catastali rilasciate, non ha riscontrato le medesime difformità segnalate. Una volta ripristinato lo stato dei luoghi non sarà necessario effettuare aggiornamenti catastali.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili originari risultano di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto d'acquisto Notaio XXXXXX del 16/02/2006 rep. nn. 26985/13461 trascritto il 14/03/2006 ai nn. 3622, 3623, 3624, 3625 reg. part.

Lo stesso atto risulta suddiviso in luoghi e nello specifico:

Primo luogo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendono gli immobili identificati al fg. 2 mapp.351, 352 e 353.

Agli stessi i beni pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXXX del 21/07/1983 rep. 2220/666 trascritto il 01/08/1983 al n. 5207 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Secondo luogo XXXXXXXXXXXXXXX vende l'immobile identificato al fg. 2 mapp.350.

Allo stesso il bene pervenne per atto Notaio XXXXXX del 26/01/1990 rep n.13445 trascritto il 14/02/1990 al n. 1610 dai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Terzo luogo XXXXXXXXXXXXXXX vende gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 386 sub.2, mapp.388 sub. 2, mapp.390 sub.1 mapp. 391, mapp. 388 sub.1 e 3, mapp. 390 sub.2 e mapp. 354 sub.1

Allo stesso gli immobili pervennero XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quale risulta trascritta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 14/03/2006 n. 3620

Atto di donazione Notaio XXXXXX del 22/06/1987 rep. N. 10611/4296 trascritto il 17/07/1987 al n. 5432 dai XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXXX del 21/03/1979 rep. N. 2719/1450 trascritto il 21/04/1979 il 2491 XXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXXX del 08/01/1979 rep. Nn.2462/1382 trascritto il 01/02/1979 n.753 XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX

Quarto Luogo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendevano gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 383 sub.1 e 2, mapp.386, mapp. 387, mapp.500

Agli stessi pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXXX del 22/0/1976 nn. 1440/766 trascritto il 02/08/1976 al n. 4173 XXX.

Si precisa che tutti gli identificativi catastali riportati nei suindicati atti sono stati oggetto di aggiornamenti cartografici e bonifiche catastali, pertanto non vi è più corrispondenza con gli attuali mappali e subalterni oggetto di procedura.

## 7.SPESE CONDOMINIALI

Durante i sopralluoghi e le ricerche effettuate non è emersa la costituzione di un condominio con relative tabelle millesimali e di gestione.

## 8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

**A.** Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.35

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano terra: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **63**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1662, sub.3, cat. A/3, classe 3, vani 3, rendita: € 131,70

Coerenze:

NORD: mapp.1743 e 532

SUD: mapp. 389 (corte comune)

OVEST: mapp.355

EST: altra u.i.u. al sub.2

**CALCOLO SUPERFICI:** H interna mt. 2.70

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno con angolo cottura	Sud	31,90	1,00	31,90
camera	nord	19,45	1,00	19,45
ripostiglio	interno	3,90	1,00	3,90
disimp.	interno	2,55	1,00	2,55
bagno	sud	5,20	1,00	5,20
	<b>totale</b>	<b>63,00</b>		<b>63,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di appartamento individuato in contesto residenziale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune e/o di transito si accede all'unità immobiliare. La stessa risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura/c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppo - isolamento: non verificato
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: legno con vetro doppio, protezione: persiane in legno - condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso legno/blindata – condizioni: sufficienti Porte interne in legno tamburato – condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. appartamento</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Cappotto termico con rivestimento ad intonaco civile tinteggiato – condizioni: sufficienti
<i>Gas metano (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: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.  Il riscaldamento è con termosifoni in ghisa con caldaia autonoma.

**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, appartamenti economici, con valore medio pari ad € 915,00/mq. per stato conservativo normale. I valori FIMAA riportano, per tipologia simile e stato manutentivo, un valore medio pari ad € 825,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore

medio pari ad € 910,00/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		52,00	75,00	63,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. libera	0,00				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. libera	0,50							
Sup. soppalco	0,33							
Sup. autorimessa	0,50		11,00		<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Sup. loc. sgombero	0,25				Prezzo medio comparabile A	€ 1.019,23		
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10				Prezzo medio comparabile B	€ 1.043,48		
Superficie esterna > sup. comm.	0,00				Prezzo marginale	€ 1.019,23		
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	52,00	80,50	63,00	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%	
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		€ 53.000,00	€ 84.000,00	incognita	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 88,33	€ 140,00
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00	0	Sup. principale		€ 1.019,23	€ 1.019,23
Sup. principale		52,00	75,00	63,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 509,62	€ 509,62
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. soppalco		€ 336,35	€ 336,35
Sup. soppalco		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 509,62	€ 509,62
Sup. autorimessa		0,00	11,00	0,00	Sup. loc. sgombero		€ 254,81	€ 254,81
Sup. loc. sgombero		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 101,92	€ 101,92
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici		1	1	1	Impianto condizionamento		€ 3.000,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		1	0	0	Livello del piano		€ 530,00	€ 840,00
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				
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		€ 53.000,00	€ 84.000,00					
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00					
Sup. principale		€ 11.211,54	€ 12.230,77					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. soppalco		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. autorimessa		€ 0,00	-€ 5.605,77					
Sup. loc. sgombero		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		-€ 3.000,00	€ 0,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00					
PREZZI CORRETTI		€ 56.759,54	€ 59.107,46					
					<b>Sintesi conclusiva</b>			
					Determinazione variazione % assoluta		4,14%	
					Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 57.933,50	
					Calcolo del valore atteso			
					Ponderazione	Unità A	Unità B	
					Attribuzione pesi %		50% 50%	
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 57.933,50	
					<b>Valore di mercato arrotondato</b>		<b>€ 58.000,00</b>	

Lo scrivente perito, in ragione del contratto d'affitto posto in essere sull'unità immobiliare, essendo lo stesso opponibile alla procedura, stabilisce un deprezzamento medio pari al 20% per impossibilità al libero e pronto utilizzo del bene.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE RIDOTTO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore RIDOTTO e quota
residenziale	Mq. 63,00	€ 58.000,00	€ 46.400,00
TOTALE		€ 58.000,00	€ 46.400,00

#### 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 ridotto € 46.400,00 x 15% € 6.960,00

**Spese di adeguamento catastale ed urbanistico** € 1.000,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 58.000,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 46.400,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 38.440,00

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.35  
Lotto 3**

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

**A.** Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.35

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano primo: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera con cabina armadio

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **56**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1662, sub.4, cat. A/3, classe 3, vani 3, rendita: € 131,70

Coerenze:

NORD: mapp.1743 e 532

SUD: ballatoio comune al sub.1

OVEST: altra u.i.u. al sub.5

EST: cortile comune al sub.1, altre u.i.u. ai subb.6 e 7

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3.STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXX, con il proprio nucleo familiare, con contratto d'affitto della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 01/04/2021 al 30/03/2025. Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXXXXXXXX in data 01/04/2021 al n. 6715/3T.

Lo scrivente perito ritiene tale contratto opponibile alla procedura e pertanto ne terrà in giusta considerazione in fase di valutazione finale.

**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: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili:

si evidenzia che gli immobili della presente procedura, come precisato nell'atto notarile di provenienza, hanno diritto alle corti comuni ai mapp.346 e 389

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 al n. 100 del 05/01/2007 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sugli originari mappali identificati al fg. 2 mapp. 388 sub.3, mapp. 390 sub.2, sub.1, mapp. 391, mapp. 383 sub.1, mapp. 383 sub.2, mapp. 386, mapp. 387, mapp.500, mapp.351, mapp.352, mapp. 353, mapp.350, mapp. 354 sub.1, mapp.386 sub.2 e sub.1

4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare del 01/08/2023 rep. 4661 trascritto il 25/08/2023 al n. 11244 contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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:

Il Compendio immobiliare risulta ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie e relative varianti. Tutte le pratiche riportano il medesimo intervento, ovvero:

*"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati e formazione di locali accessori"*

- Ed. "A" Permesso di Costruire n.04/2006 del 08/06/2006 prot. 1998 e successive varianti prot. 2750/2008, prot. 3670/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 154/11 del 15/10/2011 prot. 2971
- Ed. "B" Permesso di Costruire n.05/2006 del 08/06/2006 prot. 1999 e successive varianti prot. 1495/2007, prot. 2751/2008, prot. 3671/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 155/11 del 15/10/2011 prot. 2972
- Ed. "C" Permesso di Costruire n.06/2006 del 08/06/2006 prot. 2000 prot. 1999 e successive varianti prot. 1496/2007, prot. 3672/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 156/11 del 15/10/2011 prot. 2973
- Alla presente unità immobiliare risulta rilasciato il certificato di abitabilità prot. 2786/2013

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base delle tavole grafiche progettuali, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base planimetrie catastali rilasciate, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

**6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili originari risultano di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto d'acquisto Notaio XXXXdel 16/02/2006 rep. nn. 26985/13461 trascritto il 14/03/2006 ai nn. 3622, 3623, 3624, 3625 reg. part.

Lo stesso atto risulta suddiviso in luoghi e nello specifico:

Primo luogo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendono gli immobili identificati al fg. 2 mapp.351, 352 e 353.

Agli stessi i beni pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXX del 21/07/1983 rep. 2220/666 trascritto il 01/08/1983 al n. 5207 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Secondo luogo il XXXXXXXXXXXX vende l'immobile identificato al fg. 2 mapp.350.

Allo stesso il bene pervenne per atto Notaio XXXXXdel 26/01/1990 rep n.13445 trascritto il 14/02/1990al n. 1610 dai XXX

Terzo luogo il XXXXXXXXXXXXXXX vende gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 386 sub.2, mapp.388 sub. 2, mapp.390 sub.1 mapp. 391, mapp. 388 sub.1 e 3, mapp. 390 sub.2 e mapp. 354 sub.1

Allo stesso gli immobili pervennero XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quale risulta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 14/03/2006 n. 3620

Atto di donazione Notaio XXXXXdel 22/06/1987 rep. N. 10611/4296 trascritto il 17/07/1987 al n. 5432 XXX XXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXX del 21/03/1979 rep. N. 2719/1450 trascritto il 21/04/1979 il 2491 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXX del 08/01/1979 rep. Nn.2462/1382 trascritto il 01/02/1979 n.753 dai XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX

Quarto Luogo i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendevano gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 383 sub.1 e 2, mapp.386, mapp. 387, mapp.500

Agli stessi pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXX del 22/0/1976 nn. 1440/766 trascritto il 02/08/1976 al n. 4173 da XXX.

Si precisa che tutti gli identificativi catastali riportati nei suindicati atti sono stati oggetto di aggiornamenti cartografici e bonifiche catastali, pertanto non vi è più corrispondenza con gli attuali mappali e subalterni oggetto di procedura.

## 7.SPESE CONDOMINIALI

Durante i sopralluoghi e le ricerche effettuate non è emersa la costituzione di un condominio con relative tabelle millesimali e di gestione.

## 8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.35

in ragione di:

Proprietà XX

Composta da:

al piano primo: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera con cabina armadio

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **56**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1662, sub.4, cat. A/3, classe 3, vani 3, rendita: € 131,70

Coerenze:

NORD: mapp.1743 e 532

SUD: ballatoio comune al sub.1

OVEST: altra u.i.u. al sub.5

EST: cortile comune al sub.1, altre u.i.u. ai subb.6 e 7

### CALCOLO SUPERFICI

H interna mt. 2.70

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno con angolo cottura	Sud/est	23,90	1,00	23,90
camera	est	14,50	1,00	14,50
cab. armadio	interno	6,80	1,00	6,80
ripostiglio	interno	3,00	1,00	3,00
disimp.	interno	2,80	1,00	2,80
bagno	sud	5,00	1,00	5,00
	<b>totale</b>	<b>56,00</b>		<b>56,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di appartamento individuato in contesto residenziale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune e/o di transito si accede all'unità immobiliare. La stessa risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura/c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppo - isolamento: non verificato
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: legno con vetro doppio, protezione: persiane in legno - condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso legno/blindata – condizioni: sufficienti Porte interne in legno tamburato – condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. appartamento</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Cappotto termico con rivestimento ad intonaco civile tinteggiato – condizioni: sufficienti
<i>Gas metano (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: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.  Il riscaldamento è con termosifoni in ghisa con caldaia autonoma.

**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, appartamenti economici, con valore medio pari ad € 915,00/mq. per stato conservativo normale. I valori FIMAA riportano, per tipologia simile e stato manutentivo, un valore medio pari ad € 825,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore

medio pari ad € 910,00/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		52,00	75,00	56,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. libera	0,00				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. libera	0,50							
Sup. soppalco	0,33							
Sup. autorimessa	0,50		11,00		<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Sup. loc. sgombero	0,25				Prezzo medio comparabile A	€ 1.019,23		
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10				Prezzo medio comparabile B	€ 1.043,48		
Superficie esterna > sup. comm.	0,00				Prezzo marginale	€ 1.019,23		
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	52,00	80,50	56,00	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%	
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		€ 53.000,00	€ 84.000,00	incognita	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 88,33	€ 140,00
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00	0	Sup. principale		€ 1.019,23	€ 1.019,23
Sup. principale		52,00	75,00	56,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 509,62	€ 509,62
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. soppalco		€ 336,35	€ 336,35
Sup. soppalco		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 509,62	€ 509,62
Sup. autorimessa		0,00	11,00	0,00	Sup. loc. sgombero		€ 254,81	€ 254,81
Sup. loc. sgombero		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 101,92	€ 101,92
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici		1	1	1	Impianto condizionamento		€ 3.000,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		1	0	0	Livello del piano		€ 530,00	€ 840,00
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				
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		€ 53.000,00	€ 84.000,00					
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00					
Sup. principale		€ 4.076,92	-€ 19.365,38					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. soppalco		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. autorimessa		€ 0,00	-€ 5.605,77					
Sup. loc. sgombero		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		-€ 3.000,00	€ 0,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00					
PREZZI CORRETTI		€ 49.624,92	€ 51.972,85					
					<b>Sintesi conclusiva</b>			
					Determinazione variazione % assoluta		4,73%	
					Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 50.798,88	
					Calcolo del valore atteso			
					Ponderazione	Unità A	Unità B	
					Attribuzione pesi %	50%	50%	
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 50.798,88	
					<b>Valore di mercato arrotondato</b>		<b>€ 50.800,00</b>	

Lo scrivente perito, in ragione del contratto d'affitto posto in essere sull'unità immobiliare, essendo lo stesso opponibile alla procedura, stabilisce un deprezzamento medio pari al 20% per impossibilità al libero e pronto utilizzo del bene.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE RIDOTTO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore RIDOTTO e quota
residenziale	Mq. 56,00	€ 50.800,00	€ 40.640,00
TOTALE		€ 50.800,00	€ 40.640,00

#### 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 ridotto € 40.640,00 x 15% € 6.096,00

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

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 50.800,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 40.640,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 34.544,00

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° snc  
Lotto 4**

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

**A. Posto auto scoperto sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° snc**

in ragione di:

Proprietà XX

Composta da:

al piano terra: posto auto scoperto

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **13**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1662, sub.7, cat. C/6, classe 1, mq. 13, rendita: € 22,16

Coerenze:

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

SUD: cortile comune al sub.1

OVEST: altra u.i.u. al sub.2

EST: cortile comune al sub.1

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXXX senza alcun titolo o contratto riconducibile allo 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: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili:

si evidenzia che gli immobili della presente procedura, come precisato nell'atto notarile di provenienza, hanno diritto alle corti comuni ai mapp.346 e 389

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 al n. 100 del 05/01/2007 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.  
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXgravante sugli originari mappali identificati al fg. 2 mapp. 388 sub.3,  
mapp. 390 sub.2, sub.1, mapp. 391, mapp. 383 sub.1, mapp. 383 sub.2, mapp. 386, mapp. 387,  
mapp.500, mapp.351, mapp.352, mapp. 353, mapp.350, mapp. 354 sub.1, mapp.386 sub.2 e sub.1

### 4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare del 01/08/2023 rep. 4661 trascritto il 25/08/2023 al n. 11244 contro la  
XX

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:

Il Compendio immobiliare risulta ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie e relative varianti. Tutte le pratiche riportano il medesimo intervento, ovvero:

*"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati e formazione di locali accessori"*

- Ed. "A" Permesso di Costruire n.04/2006 del 08/06/2006 prot. 1998 e successive varianti prot. 2750/2008, prot. 3670/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 154/11 del 15/10/2011 prot. 2971
- Ed. "B" Permesso di Costruire n.05/2006 del 08/06/2006 prot. 1999 e successive varianti prot. 1495/2007, prot. 2751/2008, prot. 3671/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 155/11 del 15/10/2011 prot. 2972
- Ed. "C" Permesso di Costruire n.06/2006 del 08/06/2006 prot. 2000 prot. 1999 e successive varianti prot. 1496/2007, prot. 3672/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 156/11 del 15/10/2011 prot. 2973
- Alla presente unità immobiliare risulta rilasciato il certificato di abitabilità prot. 2786/2013

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base delle tavole grafiche progettuali, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base planimetrie catastali rilasciate, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.



## 7.SPESE CONDOMINIALI

Durante i sopralluoghi e le ricerche effettuate non è emersa la costituzione di un condominio con relative tabelle millesimali e di gestione.

## 8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Posto auto scoperto sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° snc

in ragione di:

Proprietà XX

Composta da:

al piano terra: posto auto scoperto

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **13**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1662, sub.7, cat. C/6, classe 1, mq. 13, rendita: € 22,16

Coerenze:

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

SUD: cortile comune al sub.1

OVEST: altra u.i.u. al sub.2

EST: cortile comune al sub.1

### CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Posto auto scoperto	-	13,00	1,00	13,00
	<b>totale</b>	<b>13,00</b>		<b>13,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di posto auto scoperto.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune e/o di transito si accede all'unità immobiliare.

## 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.

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		14,00	15,00	13,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. libera	0,00				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. libera	0,50							
Sup. soppalco	0,33							
Sup. autorimessa	0,50				<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Sup. loc. sgombero	0,25				Prezzo medio comparabile A	€ 192,86		
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10				Prezzo medio comparabile B	€ 200,00		
Superficie esterna > sup. comm.	0,00				Prezzo marginale	€ 192,86		
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	14,00	15,00	13,00	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento			
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		€ 2.700,00	€ 3.000,00	incognita				
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 226,80	-€ 252,00	0	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 4,50	€ 5,00
Sup. principale		14,00	15,00	13,00	Sup. principale		€ 192,86	€ 192,86
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 96,43	€ 96,43
Sup. soppalco		0,00	0,00	0,00	Sup. soppalco		€ 63,64	€ 63,64
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 96,43	€ 96,43
Sup. loc. sgombero		0,00	0,00	0,00	Sup. loc. sgombero		€ 48,21	€ 48,21
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 19,29	€ 19,29
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici		1	1	1	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		€ 27,00	€ 30,00
Stato manutenzione		2	2	2	Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica %		€ 0,00	€ 0,00
Tabella di valutazione					MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.			
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B					
Prezzo totale		€ 2.700,00	€ 3.000,00					
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 226,80	-€ 252,00					
Sup. principale		-€ 192,86	-€ 385,71					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. soppalco		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. loc. sgombero		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna > sup. comm.		€ 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		€ 2.280,34	€ 2.362,29					
					<b>Sintesi conclusiva</b>			
					Determinazione variazione % assoluta		3,59%	
					Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 2.321,31	
					Calcolo del valore atteso			
					Ponderazione		Unità A	Unità B
					Attribuzione pesi %		50%	50%
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 2.321,31	
					<b>Valore di mercato arrotondato</b>		<b>€ 2.400,00</b>	

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.

Non vi sono valori OMi o F.I.M.A.A. di riferimento. Appare corretto l'omogenizzazione percentuale al residenziale con valori medi pari € 195,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 185,00/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).

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore INTERO e quota
Posto auto scoperto	Mq. 13,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00
TOTALE		€ 2.400,00	€ 2.400,00

## 10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

### Adegamenti 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 intero € 2.400,00 x 15%	€	360,00
<b>Spese di adeguamento catastale ed urbanistico</b>	€	0,00

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

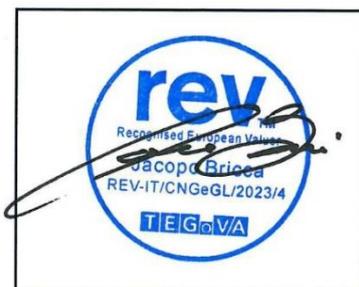
Valore del lotto nello stato in cui si trova € 2.400,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 2.040,00

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37  
Lotto 5**

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

**A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37**

in ragione di:

Proprietà XX

Composta da:

al piano terra: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **55**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1661, sub.3, cat. A/3, classe 3, vani 2.5, rendita: € 109.75

Coerenze:

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

SUD: mapp. 389 (corte comune)

OVEST: altra u.i.u. al sub.4

EST: Via Umberto I°

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare del contratto d'affitto della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 01/06/2023 al 30/05/2027. Lo scrivente perito, ad oggi, non è riuscito a risalire ai dati di possibile registrazione dello stesso (inviata richiesta A.d.E. il 23/11/2023 e sollecito 14/12/2023).

Lo scrivente perito, non avendo certezze dell'effettiva registrazione, cautelativamente, non ritiene tale contratto opponibile alla procedura e pertanto non terrà in considerazione in fase di valutazione finale.

**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: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili:

si evidenzia che gli immobili della presente procedura, come precisato nell'atto notarile di provenienza, hanno diritto alle corti comuni ai mapp.346 e 389

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 al n. 100 del 05/01/2007 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sugli originari mappali identificati al fg. 2 mapp. 388 sub.3, mapp. 390 sub.2, sub.1, mapp. 391, mapp. 383 sub.1, mapp. 383 sub.2, mapp. 386, mapp. 387, mapp.500, mapp.351, mapp.352, mapp. 353, mapp.350, mapp. 354 sub.1, mapp.386 sub.2 e sub.1

4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare del 01/08/2023 rep. 4661 trascritto il 25/08/2023 al n. 11244 contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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:

Il Compendio immobiliare risulta ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie e relative varianti. Tutte le pratiche riportano il medesimo intervento, ovvero:

*"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati e formazione di locali accessori"*

- Ed. "A" Permesso di Costruire n.04/2006 del 08/06/2006 prot. 1998 e successive varianti prot. 2750/2008, prot. 3670/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 154/11 del 15/10/2011 prot. 2971
- Ed. "B" Permesso di Costruire n.05/2006 del 08/06/2006 prot. 1999 e successive varianti prot. 1495/2007, prot. 2751/2008, prot. 3671/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 155/11 del 15/10/2011 prot. 2972
- Ed. "C" Permesso di Costruire n.06/2006 del 08/06/2006 prot. 2000 prot. 1999 e successive varianti prot. 1496/2007, prot. 3672/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 156/11 del 15/10/2011 prot. 2973
- Alla presente unità immobiliare NON risulta rilasciato il certificato di abitabilità



Si precisa che tutti gli identificativi catastali riportati nei suindicati atti sono stati oggetto di aggiornamenti cartografici e bonifiche catastali, pertanto non vi è più corrispondenza con gli attuali mappali e subalterni oggetto di procedura.

## 7.SPESE CONDOMINIALI

Durante i sopralluoghi e le ricerche effettuate non è emersa la costituzione di un condominio con relative tabelle millesimali e di gestione.

## 8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano terra: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **55**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1661, sub.3, cat. A/3, classe 3, vani 2.5, rendita: € 109.75

Coerenze:

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

SUD: mapp. 389 (corte comune)

OVEST: altra u.i.u. al sub.4

EST: Via Umberto I

### CALCOLO SUPERFICI

H interna mt. 2.70

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno con angolo cottura	Sud/est	28,10	1,00	28,10
camera	sud	19,80	1,00	19,80
disimp.	interno	2,90	1,00	2,90
bagno	sud	4,95	1,00	4,95
<b>totale</b>		<b>55,75</b>		<b>55,75</b>

### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di appartamento individuato in contesto residenziale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune e/o di transito si accede all'unità immobiliare. La stessa risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura/c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppo - isolamento: non verificato
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: legno con vetro doppio, protezione: persiane in legno - condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso legno/blindata – condizioni: sufficienti Porte interne in legno tamburato – condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. appartamento</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Cappotto termico con rivestimento ad intonaco civile tinteggiato – condizioni: sufficienti
<i>Gas metano (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: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato. Il riscaldamento è con termosifoni in ghisa con caldaia autonoma.

## 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 simili al corpo in esame, appartamenti economici, con valore medio pari ad € 915,00/mq. per stato conservativo normale. I valori FIMAA riportano, per tipologia simile e stato manutentivo, un valore medio pari ad € 825,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 910,00/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		52,00	75,00	55,75	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. libera	0,00				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. libera	0,50							
Sup. soppalco	0,33							
Sup. autorimessa	0,50		11,00					
Sup. loc. sgombero	0,25							
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10							
Superficie esterna > sup. comm.	0,00							
					<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
					Prezzo medio comparabile A		€ 1.019,23	
					Prezzo medio comparabile B		€ 1.043,48	
					Prezzo marginale		€ 1.019,23	
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	52,00	80,50	55,75	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%	
<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. Immob.	Ag. Immob.	S				
Prezzo totale		€ 53.000,00	€ 84.000,00	incognita				
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00	0	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 88,33	€ 140,00
Sup. principale		52,00	75,00	55,75	Sup. principale		€ 1.019,23	€ 1.019,23
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 509,62	€ 509,62
Sup. soppalco		0,00	0,00	0,00	Sup. soppalco		€ 336,35	€ 336,35
Sup. autorimessa		0,00	11,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 509,62	€ 509,62
Sup. loc. sgombero		0,00	0,00	0,00	Sup. loc. sgombero		€ 254,81	€ 254,81
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 101,92	€ 101,92
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		1	0	0	Impianto condizionamento		€ 3.000,00	€ 0,00
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano		€ 530,00	€ 840,00
Stato manutenzione		2	2	2	Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica (mancanza agibilità)		1	1	0	Altra caratteristica %		€ 3.000,00	€ 3.000,00
<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		€ 53.000,00	€ 84.000,00					
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00					
Sup. principale		€ 3.822,12	-€ 19.620,19					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. soppalco		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. autorimessa		€ 0,00	-€ 5.605,77					
Sup. loc. sgombero		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		-€ 3.000,00	€ 0,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica (mancanza agibilità)		-€ 3.000,00	-€ 3.000,00					
<b>PREZZI CORRETI</b>		<b>€ 46.370,12</b>	<b>€ 48.718,04</b>					
								<b>Sintesi conclusiva</b>
					Determinazione variazione % assoluta		5,06%	
					Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		<b>€ 47.544,08</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>€ 47.544,08</b>	
					<b>Valore di mercato arrotondato</b>		<b>€ 47.600,00</b>	

Lo scrivente perito, in ragione del contratto d'affitto posto in essere sull'unità immobiliare, non avendo certezza che lo stesso sia stato regolarmente registrato, non ritiene di considerarlo opponibile alla procedura. Pertanto non effettuerà alcun deprezzamento.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore INTERO e quota
residenziale	Mq. 55,75	€ 47.600,00	€ 47.600,00
TOTALE		€ 47.600,00	€ 47.600,00

#### 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 ridotto € 47.600,00 x 15%	€	7.140,00
<b>Spese di adeguamento catastale ed urbanistico</b>	€	<b>0,00</b>

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

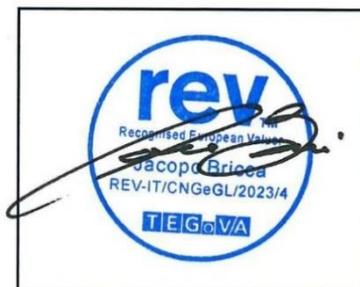
Valore del lotto nello stato in cui si trova € **47.600,00**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **40.460,00**

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37  
Lotto 6**

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

**A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37**

in ragione di:

Proprietà XX

Composta da:

al piano terra: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **52**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1661, sub.4, cat. A/3, classe 3, vani 2.5, rendita: € 109.75

Coerenze:

NORD: mapp.1662 (corte comune)

SUD: mapp. 389 (corte comune)

OVEST: mapp. 389 (corte comune)

EST: altre u.i.u. ai subb.3 e 8

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con il proprio nucleo familiare, con contratto d'affitto della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 25/02/2022 al 24/02/2026. Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXXXXXXXX in data 16/03/2022 al n. 8741/3T.

Lo scrivente perito ritiene tale contratto opponibile alla procedura e pertanto ne terrà in giusta considerazione in fase di valutazione finale.

**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: **Nessuna**

4.1.3. *Precisazioni Notarili:*

si evidenzia che gli immobili della presente procedura, come precisato nell'atto notarile di provenienza, hanno diritto alle corti comuni ai mapp.346 e 389

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 al n. 100 del 05/01/2007 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sugli originari mappali identificati al fg. 2 mapp. 388 sub.3, mapp. 390 sub.2, sub.1, mapp. 391, mapp. 383 sub.1, mapp. 383 sub.2, mapp. 386, mapp. 387, mapp.500, mapp.351, mapp.352, mapp. 353, mapp.350, mapp. 354 sub.1, mapp.386 sub.2 e sub.1

4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare del 01/08/2023 rep. 4661 trascritto il 25/08/2023 al n. 11244 contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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:

Il Compendio immobiliare risulta ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie e relative varianti. Tutte le pratiche riportano il medesimo intervento, ovvero:

*"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati e formazione di locali accessori"*

- Ed. "A" Permesso di Costruire n.04/2006 del 08/06/2006 prot. 1998 e successive varianti prot. 2750/2008, prot. 3670/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 154/11 del 15/10/2011 prot. 2971
- Ed. "B" Permesso di Costruire n.05/2006 del 08/06/2006 prot. 1999 e successive varianti prot. 1495/2007, prot. 2751/2008, prot. 3671/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 155/11 del 15/10/2011 prot. 2972
- Ed. "C" Permesso di Costruire n.06/2006 del 08/06/2006 prot. 2000 prot. 1999 e successive varianti prot. 1496/2007, prot. 3672/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 156/11 del 15/10/2011 prot. 2973
- Alla presente unità immobiliare risulta rilasciato il certificato di abitabilità prot. 2786/2013



Si precisa che tutti gli identificativi catastali riportati nei suindicati atti sono stati oggetto di aggiornamenti cartografici e bonifiche catastali, pertanto non vi è più corrispondenza con gli attuali mappali e subalterni oggetto di procedura.

## 7.SPESE CONDOMINIALI

Durante i sopralluoghi e le ricerche effettuate non è emersa la costituzione di un condominio con relative tabelle millesimali e di gestione.

## 8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37

in ragione di:

Proprietà XX

Composta da:

al piano terra: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **52**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1661, sub.4, cat. A/3, classe 3, vani 2.5, rendita: € 109.75

Coerenze:

NORD: mapp.1662 (corte comune)

SUD: mapp. 389 (corte comune)

OVEST: mapp. 389 (corte comune)

EST: altre u.i.u. ai subb.3 e 8

### CALCOLO SUPERFICI

H interna mt. 2.70

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno con angolo cottura	Sud/est	22,70	1,00	22,70
camera	est	17,30	1,00	17,30
ripostiglio	interno	2,70	1,00	2,70
disimp.	interno	2,10	1,00	2,10
bagno	sud	7,00	1,00	7,00
	<b>totale</b>	<b>51.80</b>		<b>51.80</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di appartamento individuato in contesto residenziale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune e/o di transito si accede all'unità immobiliare. La stessa risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura/c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppo - isolamento: non verificato
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: legno con vetro doppio, protezione: persiane in legno - condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso legno/blindata – condizioni: sufficienti Porte interne in legno tamburato – condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. appartamento</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Cappotto termico con rivestimento ad intonaco civile tinteggiato – condizioni: sufficienti
<i>Gas metano (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: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.  Il riscaldamento è con termosifoni in ghisa con caldaia autonoma.

**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, appartamenti economici, con valore medio pari ad € 915,00/mq. per stato conservativo normale. I valori FIMAA riportano, per tipologia simile e stato manutentivo, un valore medio pari ad € 825,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore

medio pari ad € 910,00/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		52,00	75,00	51,80	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. libera	0,00				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. libera	0,50							
Sup. soppalco	0,33							
Sup. autorimessa	0,50		11,00		<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Sup. loc. sgombero	0,25				Prezzo medio comparabile A		€ 1.019,23	
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10				Prezzo medio comparabile B		€ 1.043,48	
Superficie esterna > sup. comm.	0,00				Prezzo marginale		€ 1.019,23	
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	52,00	80,50	51,80	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%	
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		€ 53.000,00	€ 84.000,00	incognita				
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00	0	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 88,33	€ 140,00
Sup. principale		52,00	75,00	51,80	Sup. principale		€ 1.019,23	€ 1.019,23
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 509,62	€ 509,62
Sup. soppalco		0,00	0,00	0,00	Sup. soppalco		€ 336,35	€ 336,35
Sup. autorimessa		0,00	11,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 509,62	€ 509,62
Sup. loc. sgombero		0,00	0,00	0,00	Sup. loc. sgombero		€ 254,81	€ 254,81
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 101,92	€ 101,92
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		1	0	0	Impianto condizionamento		€ 3.000,00	€ 0,00
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano		€ 530,00	€ 840,00
Stato manutenzione		2	2	2	Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica %		€ 0,00	€ 0,00
Tabella di valutazione					MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.			
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B					
Prezzo totale		€ 53.000,00	€ 84.000,00					
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00					
Sup. principale		-€ 203,85	-€ 23.646,15					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. soppalco		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. autorimessa		€ 0,00	-€ 5.605,77					
Sup. loc. sgombero		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		-€ 3.000,00	€ 0,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00					
PREZZI CORRETI		€ 45.344,15	€ 47.692,08					
					<b>Sintesi conclusiva</b>			
					Determinazione variazione % assoluta		5,18%	
					Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 46.518,12	
					Calcolo del valore atteso			
					Ponderazione		Unità A	Unità B
					Attribuzione pesi %		50%	50%
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 46.518,12	
					<b>Valore di mercato arrotondato</b>		<b>€ 46.600,00</b>	

Lo scrivente perito, in ragione del contratto d'affitto posto in essere sull'unità immobiliare, essendo lo stesso opponibile alla procedura, stabilisce un deprezzamento medio pari al 20% per impossibilità al libero e pronto utilizzo del bene.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE RIDOTTO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore RIDOTTO e quota
residenziale	Mq. 51,80	€ 46.600,00	€ 37.280,00
TOTALE		€ 46.600,00	€ 37.280,00

#### 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 ridotto € 37.280,00 x 15% € 5.592,00

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

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 46.600,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 37.280,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 31.688,00

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37  
Lotto 7**

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

**A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37**

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano primo: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera

al piano secondo: sottotetto s.p.p.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **67 + 60** s.p.p.

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1661, sub.5, cat. A/3, classe 3, vani 3.5, rendita: € 153.65

Coerenze:

NORD: mapp.1662

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

OVEST: altra u.i.u. al sub.1 e mapp.1662 (corte comune)

EST: Via Umberto I°

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXXX, con il proprio nucleo familiare, con contratto d'affitto della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 01/04/2023 al 30/03/2027. Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate XXXXXXXXXXXXX in data 18/04/2023 al n. 9836/3T.

Lo scrivente perito ritiene tale contratto opponibile alla procedura e pertanto ne terrà in giusta considerazione in fase di valutazione finale.

**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: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili:

si evidenzia che gli immobili della presente procedura, come precisato nell'atto notarile di provenienza, hanno diritto alle corti comuni ai mapp.346 e 389

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 al n. 100 del 05/01/2007 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sugli originari mappali identificati al fg. 2 mapp. 388 sub.3, mapp. 390 sub.2, sub.1, mapp. 391, mapp. 383 sub.1, mapp. 383 sub.2, mapp. 386, mapp. 387, mapp.500, mapp.351, mapp.352, mapp. 353, mapp.350, mapp. 354 sub.1, mapp.386 sub.2 e sub.1

4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare del 01/08/2023 rep. 4661 trascritto il 25/08/2023 al n. 11244 contro la XX

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:

Il Compendio immobiliare risulta ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie e relative varianti. Tutte le pratiche riportano il medesimo intervento, ovvero:

*"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati e formazione di locali accessori"*

- Ed. "A" Permesso di Costruire n.04/2006 del 08/06/2006 prot. 1998 e successive varianti prot. 2750/2008, prot. 3670/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 154/11 del 15/10/2011 prot. 2971
- Ed. "B" Permesso di Costruire n.05/2006 del 08/06/2006 prot. 1999 e successive varianti prot. 1495/2007, prot. 2751/2008, prot. 3671/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 155/11 del 15/10/2011 prot. 2972
- Ed. "C" Permesso di Costruire n.06/2006 del 08/06/2006 prot. 2000 prot. 1999 e successive varianti prot. 1496/2007, prot. 3672/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 156/11 del 15/10/2011 prot. 2973
- Alla presente unità immobiliare NON risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base delle tavole grafiche progettuali, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi. Si sottolinea che il piano secondo sottotetto s.p.p. non risultava ispezionabile in quanto non vi era scala d'accesso. Si ritiene che lo stesso sia stato lasciato al rustico e in tal senso verrà valutato.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base planimetrie catastali rilasciate, fermo restando l'impossibilità di visionare il piano secondo sottotetto s.p.p., non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili originari risultano di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto d'acquisto Notaio XXXXXX del 16/02/2006 rep. nn. 26985/13461 trascritto il 14/03/2006 ai nn. 3622, 3623, 3624, 3625 reg. part.

Lo stesso atto risulta suddiviso in luoghi e nello specifico:

Primo luogo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendono gli immobili identificati al fg. 2 mapp.351, 352 e 353.

Agli stessi i beni pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXXX del 21/07/1983 rep. 2220/666 trascritto il 01/08/1983 al n. 5207 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Secondo luogo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende l'immobile identificato al fg. 2 mapp.350.

Allo stesso il bene pervenne per atto Notaio XXXXX del 26/01/1990 rep n.13445 trascritto il 14/02/1990 al n. 1610 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Terzo luogo il XXXXXXXXXXXXXXX vende gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 386 sub.2, mapp.388 sub. 2, mapp.390 sub.1 mapp. 391, mapp. 388 sub.1 e 3, mapp. 390 sub.2 e mapp. 354 sub.1

Allo stesso gli immobili pervennero per XXXXXXXXXXXXXXX per la quale risulta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 14/03/2006 n. 3620

Atto di donazione Notaio XXXXX del 22/06/1987 rep. N. 10611/4296 trascritto il 17/07/1987 al n. 5432 dai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXX del 21/03/1979 rep. N. 2719/1450 trascritto il 21/04/1979 il 2491 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXX del 08/01/1979 rep. Nn.2462/1382 trascritto il 01/02/1979 n.753 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX

Quarto Luogo i XXXXXXXXXXXXXXX vendevano gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 383 sub.1 e 2, mapp.386, mapp. 387, mapp.500

Agli stessi pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXX del 22/0/1976 nn. 1440/766 trascritto il 02/08/1976 al n. 4173 XXX.

Si precisa che tutti gli identificativi catastali riportati nei suindicati atti sono stati oggetto di aggiornamenti cartografici e bonifiche catastali, pertanto non vi è più corrispondenza con gli attuali mappali e subalterni oggetto di procedura.

## 7.SPESE CONDOMINIALI

Durante i sopralluoghi e le ricerche effettuate non è emersa la costituzione di un condominio con relative tabelle millesimali e di gestione.

## 8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

**A.** Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37

in ragione di:

Proprietà XXX

Composta da:

al piano primo: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera

al piano secondo: sottotetto s.p.p.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **67 + 60** s.p.p.

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1661, sub.5, cat. A/3, classe 3, vani 3.5, rendita: € 153.65

Coerenze:

NORD: mapp.1662

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

OVEST: altra u.i.u. al sub.1 e mapp.1662 (corte comune)

EST: Via Umberto 1

**CALCOLO SUPERFICI:** H interna mt. 2.70

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno con angolo cottura	Est/ovest	31.55	1,00	31.55
camera	Est/ovest	23.10	1,00	23.10
ingresso	interno	2,95	1,00	2,95
bagno	est	6.75	1,00	6.75
disimp.	interno	2,80	1,00	2,80
Sottotetto spp	interno	60.00	0,25	15.00
	<b>totale</b>	<b>127.15</b>		<b>82,15</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di appartamento individuato in contesto residenziale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune e/o di transito si accede all'unità immobiliare. La stessa risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura/c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppo - isolamento: non verificato
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: legno con vetro doppio, protezione: persiane in legno - condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso legno/blindata – condizioni: sufficienti Porte interne in legno tamburato – condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. appartamento</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Cappotto termico con rivestimento ad intonaco civile tinteggiato – condizioni: sufficienti
<i>Gas metano (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: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.  Il riscaldamento è con termosifoni in ghisa con caldaia autonoma.

### **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, appartamenti economici, con valore medio pari ad € 915,00/mq. per stato conservativo normale. I valori FIMAA riportano, per tipologia similare e stato manutentivo, un valore medio pari ad € 825,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore

medio pari ad € 910,00/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		52,00	75,00	67,15	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. sottotetto s.p.p.	0,25			60,00	Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. libera	0,50							
Sup. soppalco	0,33							
Sup. autorimessa	0,50		11,00					
Sup. loc. sgombero	0,25							
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10							
Superficie esterna > sup. comm.	0,00							
					<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
					Prezzo medio comparabile A		€ 1.019,23	
					Prezzo medio comparabile B		€ 1.043,48	
					Prezzo marginale		€ 1.019,23	
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	52,00	80,50	82,15	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%	
<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. Immob.	Ag. Immob.	S				
Prezzo totale		€ 53.000,00	€ 84.000,00	incognita				
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00	0	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 88,33	€ 140,00
Sup. principale		52,00	75,00	67,15	Sup. principale		€ 1.019,23	€ 1.019,23
Sup. sottotetto s.p.p.		0,00	0,00	60,00	Sup. sottotetto s.p.p.		€ 254,81	€ 254,81
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 509,62	€ 509,62
Sup. soppalco		0,00	0,00	0,00	Sup. soppalco		€ 336,35	€ 336,35
Sup. autorimessa		0,00	11,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 509,62	€ 509,62
Sup. loc. sgombero		0,00	0,00	0,00	Sup. loc. sgombero		€ 254,81	€ 254,81
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 101,92	€ 101,92
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		1	0	0	Impianto condizionamento		€ 3.000,00	€ 0,00
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano		€ 530,00	€ 840,00
Stato manutenzione		2	2	2	Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica (mancanza agibilità)		1	1	0	Altra caratteristica %		€ 3.000,00	€ 3.000,00
<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		€ 53.000,00	€ 84.000,00					
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00					
Sup. principale		€ 15.441,35	-€ 8.000,96					
Sup. sottotetto s.p.p.		€ 15.288,46	€ 15.288,46					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. soppalco		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. autorimessa		€ 0,00	-€ 5.605,77					
Sup. loc. sgombero		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		-€ 3.000,00	€ 0,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica (mancanza agibilità)		-€ 3.000,00	-€ 3.000,00					
<b>PREZZI CORRETI</b>		<b>€ 73.277,81</b>	<b>€ 75.625,73</b>					
								<b>Sintesi conclusiva</b>
					Determinazione variazione % assoluta		3,20%	
					Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		<b>€ 74.451,77</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>€ 74.451,77</b>	
					<b>Valore di mercato arrotondato</b>		<b>€ 74.500,00</b>	

Lo scrivente perito, in ragione del contratto d'affitto posto in essere sull'unità immobiliare, essendo lo stesso opponibile alla procedura, stabilisce un deprezzamento medio pari al 20% per impossibilità al libero e pronto utilizzo del bene.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE RIDOTTO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore RIDOTTO e quota
residenziale	Mq. 82,15	€ 74.500,00	€ 59.600,00
TOTALE		€ 74.500,00	€ 59.600,00

#### 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 ridotto € 59.600,00 x 15% € 8.940,00

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

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 74.500,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 59.600,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 50.660,00

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37  
Lotto 8**

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

**A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37**

in ragione di:

Proprietà XXX

Composta da:

al piano primo: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera  
al piano secondo: sottotetto s.p.p.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **65 + 61** s.p.p.

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1661, sub.6, cat. A/3, classe 3, vani 3.5, rendita: € 153.65

Coerenze:

NORD: altra u.i.u. al sub.5 e ballatoio comune al sub.1

SUD: mapp. 389 (corte comune)

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

EST: Via Umberto I°

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con il proprio nucleo familiare, con contratto d'affitto della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 01/02/2021 al 30/01/2025. Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 22/02/2021 al n. 2165/3T.

Lo scrivente perito ritiene tale contratto opponibile alla procedura e pertanto ne terrà in giusta considerazione in fase di valutazione finale.

**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: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili:

si evidenzia che gli immobili della presente procedura, come precisato nell'atto notarile di provenienza, hanno diritto alle corti comuni ai mapp.346 e 389

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 al n. 100 del 05/01/2007 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sugli originari mappali identificati al fg. 2 mapp. 388 sub.3, mapp. 390 sub.2, sub.1, mapp. 391, mapp. 383 sub.1, mapp. 383 sub.2, mapp. 386, mapp. 387, mapp.500, mapp.351, mapp.352, mapp. 353, mapp.350, mapp. 354 sub.1, mapp.386 sub.2 e sub.1

4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare del 01/08/2023 rep. 4661 trascritto il 25/08/2023 al n. 11244 contro la XXX

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:

Il Compendio immobiliare risulta ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie e relative varianti. Tutte le pratiche riportano il medesimo intervento, ovvero:

*"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati e formazione di locali accessori"*

- Ed. "A" Permesso di Costruire n.04/2006 del 08/06/2006 prot. 1998 e successive varianti prot. 2750/2008, prot. 3670/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 154/11 del 15/10/2011 prot. 2971
- Ed. "B" Permesso di Costruire n.05/2006 del 08/06/2006 prot. 1999 e successive varianti prot. 1495/2007, prot. 2751/2008, prot. 3671/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 155/11 del 15/10/2011 prot. 2972
- Ed. "C" Permesso di Costruire n.06/2006 del 08/06/2006 prot. 2000 prot. 1999 e successive varianti prot. 1496/2007, prot. 3672/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 156/11 del 15/10/2011 prot. 2973
- Alla presente unità immobiliare risulta rilasciato il certificato di abitabilità prot. 2786/2013

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base delle tavole grafiche progettuali, al piano secondo sottotetto s.p.p. ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi. In particolare si segnala la formazione di tavolati interni, in modo da creare n.3 distinti locali. Gli stessi risultano altresì riscaldati con termosifoni in alluminio.

Valutate le difformità riscontrate si ritiene che si debba procedere, mezzo professionista abilitato, al deposito di una CLA in sanatoria. Sarà inoltre necessario rimuovere gli elementi riscaldanti. Si quantifica cautelativamente l'onere professionale in € 1.000,00 oltre € 1.000,00 di sanzioni amministrative.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base planimetrie catastali rilasciate ha riscontrato le medesime difformità suindicate. Una volta effettuata la sanatoria comunale sarà necessario adeguare la planimetria catastale mezzo denuncia Docfa. Si quantifica cautelativamente l'onere professionale in € 500,00 oltre eventuali sanzioni amministrative non quantificabili.

**6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili originari risultano di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto d'acquisto Notaio XXXXX del 16/02/2006 rep. nn. 26985/13461 trascritto il 14/03/2006 ai nn. 3622, 3623, 3624, 3625 reg. part.

Lo stesso atto risulta suddiviso in luoghi e nello specifico:

Primo luogo i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendono gli immobili identificati al fg. 2 mapp.351, 352 e 353.

Agli stessi i beni pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXX del 21/07/1983 rep. 2220/666 trascritto il 01/08/1983 al n. 5207 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Secondo luogo il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende l'immobile identificato al fg. 2 mapp.350.

Allo stesso il bene pervenne per atto Notaio XXXXX del 26/01/1990 rep n.13445 trascritto il 14/02/1990 al n. 1610 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX

Terzo luogo il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 386 sub.2, mapp.388 sub. 2, mapp.390 sub.1 mapp. 391, mapp. 388 sub.1 e 3, mapp. 390 sub.2 e mapp. 354 sub.1

Allo stesso gli immobili pervennero XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quale risulta trascritta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 14/03/2006 n. 3620

Atto di donazione Notaio XXXXX del 22/06/1987 rep. N. 10611/4296 trascritto il 17/07/1987 al n. 5432 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXX del 21/03/1979 rep. N. 2719/1450 trascritto il 21/04/1979 il 2491  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXX del 08/01/1979 rep. Nn.2462/1382 trascritto il 01/02/1979 n.753  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Quarto Luogo i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendevano gli immobili identificati al fg.  
2 mapp. 383 sub.1 e 2, mapp.386, mapp. 387, mapp.500

Agli stessi pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXX del 22/0/1976 nn. 1440/766 trascritto  
il 02/08/1976 al n. 4173 da XXX.

Si precisa che tutti gli identificativi catastali riportati nei suindicati atti sono stati oggetto di  
aggiornamenti cartografici e bonifiche catastali, pertanto non vi è più corrispondenza con gli attuali  
mappali e subalterni oggetto di procedura.

## 7.SPESE CONDOMINIALI

Durante i sopralluoghi e le ricerche effettuate non è emersa la costituzione di un condominio con  
relative tabelle millesimali e di gestione.

## 8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37

in ragione di:

Proprietà XXX

Composta da:

al piano primo: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera

al piano secondo: sottotetto spp

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **65 + 61** s.p.p.

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1661, sub.6, cat. A/3, classe 3, vani 3.5, rendita: € 153.65

Coerenze:

NORD: altra u.i.u. al sub.5 e ballatoio comune al sub.1

SUD: mapp. 389 (corte comune)

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

EST: Via Umberto I

**CALCOLO SUPERFICI:** H interna mt. 2.70

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
ingresso	interno	5,40	1,00	5,40
Soggiorno con angolo cottura	Sud/est	34,50	1,00	34,50
camera	nord	14,90	1,00	14,90
ripostiglio	interno	1,35	1,00	1,35
disimp.	interno	2,40	1,00	2,40
bagno	est	6,05	1,00	6,05
Sottotetto spp	interno	61,00	0,33	20.13
	<b>totale</b>	<b>125.60</b>		<b>84,73</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di appartamento individuato in contesto residenziale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune e/o di transito si accede all'unità immobiliare. La stessa risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura/c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppo - isolamento: non verificato
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: legno con vetro doppio, protezione: persiane in legno - condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso legno/blindata – condizioni: sufficienti Porte interne in legno tamburato – condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. appartamento</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Cappotto termico con rivestimento ad intonaco civile tinteggiato – condizioni: sufficienti
<i>Gas metano (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: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato. Il riscaldamento è con termosifoni in ghisa con caldaia autonoma.

**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.

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		52,00	75,00	64,60	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. sottotetto s.p.p.	0,33			61,00	Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. libera	0,50							
Sup. soppalco	0,33							
Sup. autorimessa	0,50		11,00		<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Sup. loc. sgombero	0,25				Prezzo medio comparabile A	€ 1.019,23		
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10				Prezzo medio comparabile B	€ 1.043,48		
Superficie esterna > sup. comm.	0,00				Prezzo marginale	€ 1.019,23		
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	52,00	80,50	84,73	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%	
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		€ 53.000,00	€ 84.000,00	incognita				
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00	0	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 88,33	€ 140,00
Sup. principale		52,00	75,00	64,60	Sup. principale		€ 1.019,23	€ 1.019,23
Sup. sottotetto s.p.p.		0,00	0,00	61,00	Sup. sottotetto s.p.p.		€ 336,35	€ 336,35
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 509,62	€ 509,62
Sup. soppalco		0,00	0,00	0,00	Sup. soppalco		€ 336,35	€ 336,35
Sup. autorimessa		0,00	11,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 509,62	€ 509,62
Sup. loc. sgombero		0,00	0,00	0,00	Sup. loc. sgombero		€ 254,81	€ 254,81
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 101,92	€ 101,92
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		1	0	0	Impianto condizionamento		€ 3.000,00	€ 0,00
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano		€ 530,00	€ 840,00
Stato manutenzione		2	2	2	Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica %		€ 0,00	€ 0,00
Tabella di valutazione					MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.			
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B					
Prezzo totale		€ 53.000,00	€ 84.000,00					
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00					
Sup. principale		€ 12.842,31	-€ 10.600,00					
Sup. sottotetto s.p.p.		€ 20.517,12	€ 20.517,12					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. soppalco		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. autorimessa		€ 0,00	-€ 5.605,77					
Sup. loc. sgombero		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		-€ 3.000,00	€ 0,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00					
PREZZI CORRETTI		€ 78.907,42	€ 81.255,35					
					<b>Sintesi conclusiva</b>			
					Determinazione variazione % assoluta		2,98%	
					Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 80.081,38	
					Calcolo del valore atteso			
					Ponderazione	Unità A	Unità B	
					Attribuzione pesi %	50%	50%	
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 80.081,38	
					<b>Valore di mercato arrotondato</b>		<b>€ 80.100,00</b>	

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, appartamenti economici, con valore medio pari ad € 915,00/mq. per stato conservativo normale. I valori FIMAA riportano, per tipologia similare e stato manutentivo, un valore medio pari ad € 825,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 910,00/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).

Lo scrivente perito, in ragione del contratto d'affitto posto in essere sull'unità immobiliare, essendo lo stesso opponibile alla procedura, stabilisce un deprezzamento medio pari al 20% per impossibilità al libero e pronto utilizzo del bene.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE RIDOTTO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore RIDOTTO e quota
residenziale	Mq. 84,73	€ 80.100,00	€ 64.080,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 80.100,00</b>	<b>€ 64.080,00</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 ridotto € 64.080,00 x 15%	€	<b>9.612,00</b>
<b>Spese di adeguamento catastale ed urbanistico</b>	€	<b>2.500,00</b>

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova	€	<b>80.100,00</b>
--	---	------------------

Esecuzione Forzata N. 301/2023  
XXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXX

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

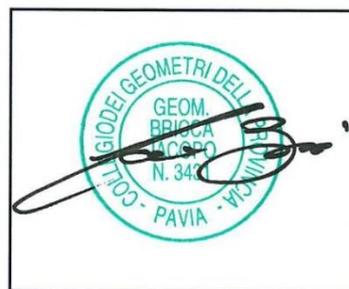
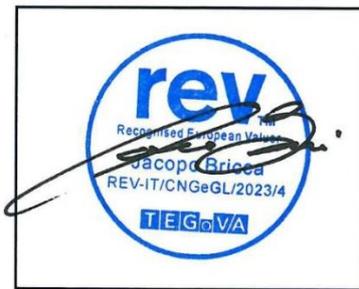
Valore del lotto nello stato in cui si trova € **64.080,00**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **51.968,00**

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37  
Lotto 9**

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

**A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37**

in ragione di:

Proprietà XX

Composta da:

al piano primo: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone

al piano secondo: sottotetto s.p.p.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **58 + 66** s.p.p.

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1661, sub.7, cat. A/3, classe 3, vani 3.5, rendita: € 153.65

Coerenze:

NORD: mapp.1662 (corte comune) e ballatoio comune al sub.1

SUD: mapp. 389 (corte comune)

OVEST: mapp. 389 (corte comune)

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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con il proprio nucleo familiare, con contratto d'affitto della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 01/07/2020 al 30/06/2024. Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXXXXXXX in data 20/07/2020 al n. 9735/3T.

Lo scrivente perito ritiene tale contratto opponibile alla procedura e pertanto ne terrà in giusta considerazione in fase di valutazione finale.

**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*: **Nessuna**

4.1.3. *Precisazioni Notarili*:

si evidenzia che gli immobili della presente procedura, come precisato nell'atto notarile di provenienza, hanno diritto alle corti comuni ai mapp.346 e 389

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 al n. 100 del 05/01/2007 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sugli originari mappali identificati al fg. 2 mapp. 388 sub.3, mapp. 390 sub.2, sub.1, mapp. 391, mapp. 383 sub.1, mapp. 383 sub.2, mapp. 386, mapp. 387, mapp.500, mapp.351, mapp.352, mapp. 353, mapp.350, mapp. 354 sub.1, mapp.386 sub.2 e sub.1

4.2.2.

*Trascrizioni*:

Pignoramento immobiliare del 01/08/2023 rep. 4661 trascritto il 25/08/2023 al n. 11244 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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:

Il Compendio immobiliare risulta ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie e relative varianti. Tutte le pratiche riportano il medesimo intervento, ovvero:

*"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati e formazione di locali accessori"*

- Ed. "A" Permesso di Costruire n.04/2006 del 08/06/2006 prot. 1998 e successive varianti prot. 2750/2008, prot. 3670/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 154/11 del 15/10/2011 prot. 2971
- Ed. "B" Permesso di Costruire n.05/2006 del 08/06/2006 prot. 1999 e successive varianti prot. 1495/2007, prot. 2751/2008, prot. 3671/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 155/11 del 15/10/2011 prot. 2972
- Ed. "C" Permesso di Costruire n.06/2006 del 08/06/2006 prot. 2000 prot. 1999 e successive varianti prot. 1496/2007, prot. 3672/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 156/11 del 15/10/2011 prot. 2973
- Alla presente unità immobiliare risulta rilasciato il certificato di abitabilità prot. 2786/2013

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base delle tavole grafiche progettuali, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi. Si evidenzia la presenza di elementi riscaldanti nel locale sottotetto s.p.p. che andrebbero rimossi.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base planimetrie catastali rilasciate, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi. Nel piano sottotetto s.p.p., diversamente dalle tavole progettuali, non vengono indicati i lucernari esistenti. In questa sede non si ritiene però necessario dover depositare nuova planimetria catastale.

**6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili originari risultano di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto d'acquisto Notaio XXXXXX del 16/02/2006 rep. nn. 26985/13461 trascritto il 14/03/2006 ai nn. 3622, 3623, 3624, 3625 reg. part.

Lo stesso atto risulta suddiviso in luoghi e nello specifico:

Primo luogo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendono gli immobili identificati al fg. 2 mapp.351, 352 e 353.

Agli stessi i beni pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXXX del 21/07/1983 rep. 2220/666 trascritto il 01/08/1983 al n. 5207 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Secondo luogo il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende l'immobile identificato al fg. 2 mapp.350.

Allo stesso il bene pervenne per atto Notaio XXXXXX del 26/01/1990 rep n.13445 trascritto il 14/02/1990 al n. 1610 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Terzo luogo il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 386 sub.2, mapp.388 sub. 2, mapp.390 sub.1 mapp. 391, mapp. 388 sub.1 e 3, mapp. 390 sub.2 e mapp. 354 sub.1

Allo stesso gli immobili pervennero per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quale risulta trascritta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 14/03/2006 n. 3620

Atto di donazione Notaio XXXXXX del 22/06/1987 rep. N. 10611/4296 trascritto il 17/07/1987 al n. 5432 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXXX del 21/03/1979 rep. N. 2719/1450 trascritto il 21/04/1979 il 2491 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXXX del 08/01/1979 rep. Nn.2462/1382 trascritto il 01/02/1979 n.753 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Quarto Luogo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendevano gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 383 sub.1 e 2, mapp.386, mapp. 387, mapp.500

Agli stessi pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXX del 22/0/1976 nn. 1440/766 trascritto il 02/08/1976 al n. 4173 XXX.

Si precisa che tutti gli identificativi catastali riportati nei suindicati atti sono stati oggetto di aggiornamenti cartografici e bonifiche catastali, pertanto non vi è più corrispondenza con gli attuali mappali e subalterni oggetto di procedura.

## 7. SPESE CONDOMINIALI

Durante i sopralluoghi e le ricerche effettuate non è emersa la costituzione di un condominio con relative tabelle millesimali e di gestione.

## 8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.37

in ragione di:

Proprietà XXX

Composta da:

al piano primo: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone

al piano secondo: sottotetto spp

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **58 + 66** s.p.p

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1661, sub.7, cat. A/3, classe 3, vani 3.5, rendita: € 153.65

Coerenze:

NORD: mapp.1662 (corte comune) e ballatoio comune al sub.1

SUD: mapp. 389 (corte comune)

OVEST: mapp. 389 (corte comune)

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

### **CALCOLO SUPERFICI:** H interna mt. 2.70

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno con angolo cottura	ovest	22.75	1,00	22.75
camera	sud	19.85	1,00	19.85
disimp.	interno	5.75	1,00	5.75
bagno	ovest	6.10	1,00	6.10
balcone	ovest	4.10	0.50	2.05
Sottotetto spp	interno	66.30	0,33	21.89
	<b>totale</b>	<b>124.85</b>		<b>78.38</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di appartamento individuato in contesto residenziale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune e/o di transito si accede all'unità immobiliare. La stessa risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura/c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppo - isolamento: non verificato
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: legno con vetro doppio, protezione: persiane in legno - condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso legno/blindata – condizioni: sufficienti Porte interne in legno tamburato – condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. appartamento</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Cappotto termico con rivestimento ad intonaco civile tinteggiato – condizioni: sufficienti
<i>Gas metano (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: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.  Il riscaldamento è con termosifoni in ghisa con caldaia autonoma.

**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, appartamenti economici, con valore medio pari ad € 915,00/mq. per stato conservativo normale. I valori FIMAA riportano, per tipologia simile e stato manutentivo, un valore medio pari ad € 825,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore

medio pari ad € 910,00/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		52,00	75,00	54,45	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. sottotetto s.p.p.	0,33			66,30	Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. balcone	0,50			4,10				
Sup. soppalco	0,33							
Sup. autorimessa	0,50		11,00		<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Sup. loc. sgombero	0,25				Prezzo medio comparabile A		€ 1.019,23	
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10				Prezzo medio comparabile B		€ 1.043,48	
Superficie esterna > sup. comm.	0,00				Prezzo marginale		€ 1.019,23	
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	52,00	80,50	78,38	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%	
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		€ 53.000,00	€ 84.000,00	incognita	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 88,33	€ 140,00
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00	0	Sup. principale		€ 1.019,23	€ 1.019,23
Sup. principale		52,00	75,00	54,45	Sup. sottotetto s.p.p.		€ 336,35	€ 336,35
Sup. sottotetto s.p.p.		0,00	0,00	66,30	Sup. balcone		€ 509,62	€ 509,62
Sup. balcone		0,00	0,00	4,10	Sup. soppalco		€ 336,35	€ 336,35
Sup. soppalco		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 509,62	€ 509,62
Sup. autorimessa		0,00	11,00	0,00	Sup. loc. sgombero		€ 254,81	€ 254,81
Sup. loc. sgombero		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 101,92	€ 101,92
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici		1	1	1	Impianto condizionamento		€ 3.000,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		1	0	0	Livello del piano		€ 530,00	€ 840,00
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				
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		€ 53.000,00	€ 84.000,00					
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00					
Sup. principale		€ 2.497,12	€ 20.945,19					
Sup. sottotetto s.p.p.		€ 22.299,75	€ 22.299,75					
Sup. balcone		€ 2.089,42	€ 2.089,42					
Sup. soppalco		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. autorimessa		€ 0,00	-€ 5.605,77					
Sup. loc. sgombero		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00		<b>Sintesi conclusiva</b>			
Superficie esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00		Determinazione variazione % assoluta		3,24%	
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		<b>€ 73.608,25</b>	
Impianto condizionamento		-€ 3.000,00	€ 0,00		Calcolo del valore atteso			
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00		Ponderazione	Unità A	Unità B	
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %	50%	50%	
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
PREZZI CORRETTI		<b>€ 72.434,29</b>	<b>€ 74.782,21</b>		Prezzo corretto medio ponderato		<b>€ 73.608,25</b>	
					<b>Valore di mercato arrotondato</b>		<b>€ 73.700,00</b>	

Lo scrivente perito, in ragione del contratto d'affitto posto in essere sull'unità immobiliare, essendo lo stesso opponibile alla procedura, stabilisce un deprezzamento medio pari al 20% per impossibilità al libero e pronto utilizzo del bene.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE RIDOTTO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore RIDOTTO e quota
residenziale	Mq. 78,38	€ 73.700,00	€ 58.960,00
TOTALE		€ 73.700,00	€ 58.960,00

#### 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 ridotto € 58.960,00 x 15% € 8.844,00

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

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 73.700,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 58.960,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 50.116,00

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.23  
Lotto 10**

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

**A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.23**

in ragione di:

Proprietà XX

Composta da:

al piano primo: soggiorno con angolo cottura, n.2 disimpegni, ripostiglio, bagno, camera.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **58**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1660, sub.6, cat. A/3, classe 3, vani 3, rendita: € 131,70

Coerenze:

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

SUD: mappale 1673

OVEST: mappale 346 vano scala comune al sub.1 mapp. 1660

EST: Via Umberto I°

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXXX con il proprio nucleo familiare, con contratto d'affitto della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 01/08/2019 al 31/07/2023. Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXXXXXXXX in data 19/08/2019 al n. 6741/3T.

Lo scrivente perito ritiene tale contratto opponibile alla procedura e pertanto ne terrà in giusta considerazione in fase di valutazione finale.

**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: **Nessuna**

#### 4.1.3. *Precisazioni Notarili:*

si evidenzia che gli immobili della presente procedura, come precisato nell'atto notarile di provenienza, hanno diritto alle corti comuni ai mapp.346 e 389

#### 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 al n. 100 del 05/01/2007 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sugli originari mappali identificati al fg. 2 mapp. 388 sub.3, mapp. 390 sub.2, sub.1, mapp. 391, mapp. 383 sub.1, mapp. 383 sub.2, mapp. 386, mapp. 387, mapp.500, mapp.351, mapp.352, mapp. 353, mapp.350, mapp. 354 sub.1, mapp.386 sub.2 e sub.1

#### 4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare del 01/08/2023 rep. 4661 trascritto il 25/08/2023 al n. 11244 contro la XX

#### 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:

Il Compendio immobiliare risulta ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie e relative varianti. Tutte le pratiche riportano il medesimo intervento, ovvero:

*"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati e formazione di locali accessori"*

- Ed. "A" Permesso di Costruire n.04/2006 del 08/06/2006 prot. 1998 e successive varianti prot. 2750/2008, prot. 3670/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 154/11 del 15/10/2011 prot. 2971
- Ed. "B" Permesso di Costruire n.05/2006 del 08/06/2006 prot. 1999 e successive varianti prot. 1495/2007, prot. 2751/2008, prot. 3671/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 155/11 del 15/10/2011 prot. 2972
- Ed. "C" Permesso di Costruire n.06/2006 del 08/06/2006 prot. 2000 prot. 1999 e successive varianti prot. 1496/2007, prot. 3672/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 156/11 del 15/10/2011 prot. 2973
- Alla presente unità immobiliare NON risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base delle tavole grafiche progettuali, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base planimetrie catastali rilasciate, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

**6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili originari risultano di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto d'acquisto Notaio XXXXXXXXXXXXdel 16/02/2006 rep. nn. 26985/13461 trascritto il 14/03/2006 ai nn. 3622, 3623, 3624, 3625 reg. part.

Lo stesso atto risulta suddiviso in luoghi e nello specifico:

Primo luogo i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendono gli immobili identificati al fg. 2 mapp.351, 352 e 353.

Agli stessi i beni pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXXXXdel 21/07/1983 rep. 2220/666 trascritto il 01/08/1983 al n. 5207 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Secondo luogo il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende l'immobile identificato al fg. 2 mapp.350.

Allo stesso il bene pervenne per atto Notaio XXXXXXXdel 26/01/1990 rep n.13445 trascritto il 14/02/1990al n. 1610 XXX

Terzo luogo il XXXXXXX vende gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 386 sub.2, mapp.388 sub. 2, mapp.390 sub.1 mapp. 391, mapp. 388 sub.1 e 3, mapp. 390 sub.2 e mapp. 354 sub.1

Allo stesso gli immobili pervennero per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quale risulta trascritta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 14/03/2006 n. 3620

Atto di donazione Notaio XXXXXXX del 22/06/1987 rep. N. 10611/4296 trascritto il 17/07/1987 al n. 5432 XXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXXXXdel 21/03/1979 rep. N. 2719/1450 trascritto il 21/04/1979 il 2491 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXXXXdel 08/01/1979 rep. Nn.2462/1382 trascritto il 01/02/1979 n.753 XXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Quarto Luogo i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendevano gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 383 sub.1 e 2, mapp.386, mapp. 387, mapp.500

Agli stessi pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXXXXdel 22/0/1976 nn. 1440/766 trascritto il 02/08/1976 al n. 4173 XXX.

Si precisa che tutti gli identificativi catastali riportati nei suindicati atti sono stati oggetto di aggiornamenti cartografici e bonifiche catastali, pertanto non vi è più corrispondenza con gli attuali mappali e subalterni oggetto di procedura.

## 7.SPESE CONDOMINIALI

Durante i sopralluoghi e le ricerche effettuate non è emersa la costituzione di un condominio con relative tabelle millesimali e di gestione.

## 8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.23

in ragione di:

Proprietà XXX

Composta da:

al piano primo: soggiorno con angolo cottura, n.2 disimpegni, ripostiglio, bagno, camera.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **58**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

folio 2, mappale 1660, sub.6, cat. A/3, classe 3, vani 3, rendita: € 131,70

Coerenze:

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

SUD: mappale 1673

OVEST: mappale 346 vano scala comune al sub.1 mapp. 1660

EST: Via Umberto I°

### CALCOLO SUPERFICI

H interna mt. 2.70

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno con angolo cottura	est	25,65	1,00	25,65
camera	ovest	16,70	1,00	16,70
disimp.	interno	3,05	1,00	3,05
ripostiglio	interno	3,40	1,00	3,40
disimp.	interno	2,60	1,00	2,60
bagno	sud	6,20	1,00	6,20
	<b>totale</b>	<b>57,60</b>		<b>57,60</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di appartamento individuato in contesto residenziale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune e/o di transito si accede all'unità immobiliare. La stessa risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura/c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppo - isolamento: non verificato
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: legno con vetro doppio, protezione: persiane in legno - condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso legno/blindata – condizioni: sufficienti Porte interne in legno tamburato – condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. appartamento</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Cappotto termico con rivestimento ad intonaco civile tinteggiato – condizioni: sufficienti
<i>Gas metano (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: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.  Il riscaldamento è con termosifoni in ghisa con caldaia autonoma.

**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, appartamenti economici, con valore medio pari ad € 915,00/mq. per stato conservativo normale. I valori FIMAA riportano, per tipologia simile e stato manutentivo, un valore medio pari ad € 825,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore

medio pari ad € 910,00/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		52,00	75,00	57,60	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00			
Sup. libera	0,33				Prezzo medio area edificata		0,00			
Sup. libera	0,50									
Sup. soppalco	0,33									
Sup. autorimessa	0,50		11,00		<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>					
Sup. loc. sgombero	0,25				Prezzo medio comparabile A	€ 1.019,23				
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10				Prezzo medio comparabile B	€ 1.043,48				
Superficie esterna > sup. comm.	0,00				Prezzo marginale	€ 1.019,23				
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale					
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	52,00	80,50	57,60	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento					
					-8,40%					
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali					
Prezzo e caratteristiche		Unità A		Unità B	Subject					
		Ag. Immob.		Ag. Immob.	S					
Prezzo totale		€ 53.000,00		€ 84.000,00	incognita					
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00		-€ 7.056,00	0					
Sup. principale		52,00		75,00	57,60					
Sup. libera		0,00		0,00	0,00					
Sup. libera		0,00		0,00	0,00					
Sup. soppalco		0,00		0,00	0,00					
Sup. autorimessa		0,00		11,00	0,00					
Sup. loc. sgombero		0,00		0,00	0,00					
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00		0,00	0,00					
Superficie esterna > sup. comm.		0,00		0,00	0,00					
Servizi igienici		1		1	1					
Impianto condizionamento		1		0	0					
Livello del piano		0		0	0					
Stato manutenzione		2		2	2					
Altra caratteristica (mancanza agibilità)		1		1	0					
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		€ 53.000,00		€ 84.000,00						
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00		-€ 7.056,00						
Sup. principale		€ 5.707,69		-€ 17.734,62						
Sup. libera		€ 0,00		€ 0,00						
Sup. libera		€ 0,00		€ 0,00						
Sup. soppalco		€ 0,00		€ 0,00						
Sup. autorimessa		€ 0,00		-€ 5.605,77						
Sup. loc. sgombero		€ 0,00		€ 0,00						
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 0,00		€ 0,00						
Superficie esterna > sup. comm.		€ 0,00		€ 0,00						
Servizi igienici		€ 0,00		€ 0,00						
Impianto condizionamento		-€ 3.000,00		€ 0,00						
Livello del piano		€ 0,00		€ 0,00						
Stato manutenzione		€ 0,00		€ 0,00						
Altra caratteristica (mancanza agibilità)		-€ 3.000,00		-€ 3.000,00						
PREZZI CORRETTI		€ 48.255,69		€ 50.603,62						
								<b>Sintesi conclusiva</b>		
								Determinazione variazione % assoluta		4,87%
					Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 49.429,65			
					Calcolo del valore atteso					
					Ponderazione		Unità A			
					Attribuzione pesi %		50%			
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%			
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 49.429,65			
					<b>Valore di mercato arrotondato</b>		<b>€ 49.500,00</b>			

Lo scrivente perito, in ragione del contratto d'affitto posto in essere sull'unità immobiliare, essendo lo stesso opponibile alla procedura, stabilisce un deprezzamento medio pari al 20% per impossibilità al libero e pronto utilizzo del bene.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE RIDOTTO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore RIDOTTO e quota
residenziale	Mq. 57,60	€ 49.500,00	€ 39.600,00
TOTALE		€ 49.500,00	€ 39.600,00

#### 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 ridotto € 39.600,00 x 15% € 5.940,00

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

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 49.500,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 39.600,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 33.660,00

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.23  
Lotto 11**

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

**A.** Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.23

in ragione di:

Proprietà XX

Composta da:

al piano primo: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera

al piano secondo: sottotetto s.p.p.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **60 + 61** s.p.p.

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1660, sub.7, cat. A/3, classe 3, vani 3.5, rendita: € 153.65

Coerenze:

NORD: mapp. 389

SUD: altra u.i.u. al sub.6 e vano scala al sub.1

OVEST: altra u.i.u. al sub.4

EST: Via Umberto I°

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXX, con il proprio nucleo familiare, con contratto d'affitto della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 07/04/2022 al 06/04/2026. Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXXXXXXX in data 12/04/2022 al n. 8773/3T.

Lo scrivente perito ritiene tale contratto opponibile alla procedura e pertanto ne terrà in giusta considerazione in fase di valutazione finale.

**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: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili:

si evidenzia che gli immobili della presente procedura, come precisato nell'atto notarile di provenienza, hanno diritto alle corti comuni ai mapp.346 e 389

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 al n. 100 del 05/01/2007 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sugli originari mappali identificati al fg. 2 mapp. 388 sub.3, mapp. 390 sub.2, sub.1, mapp. 391, mapp. 383 sub.1, mapp. 383 sub.2, mapp. 386, mapp. 387, mapp.500, mapp.351, mapp.352, mapp. 353, mapp.350, mapp. 354 sub.1, mapp.386 sub.2 e sub.1

4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare del 01/08/2023 rep. 4661 trascritto il 25/08/2023 al n. 11244 contro la XX

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:

Il Compendio immobiliare risulta ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie e relative varianti. Tutte le pratiche riportano il medesimo intervento, ovvero:

*"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati e formazione di locali accessori"*

- Ed. "A" Permesso di Costruire n.04/2006 del 08/06/2006 prot. 1998 e successive varianti prot. 2750/2008, prot. 3670/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 154/11 del 15/10/2011 prot. 2971
- Ed. "B" Permesso di Costruire n.05/2006 del 08/06/2006 prot. 1999 e successive varianti prot. 1495/2007, prot. 2751/2008, prot. 3671/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 155/11 del 15/10/2011 prot. 2972
- Ed. "C" Permesso di Costruire n.06/2006 del 08/06/2006 prot. 2000 prot. 1999 e successive varianti prot. 1496/2007, prot. 3672/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 156/11 del 15/10/2011 prot. 2973
- Alla presente unità immobiliare NON risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base delle tavole grafiche progettuali, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi. Si sottolinea che il piano secondo sottotetto s.p.p. non risultava ispezionabile in quanto non vi era scala d'accesso. Si ritiene che lo stesso sia stato lasciato al rustico e in tal senso verrà valutato.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base planimetrie catastali rilasciate, fermo restando l'impossibilità di visionare il piano secondo sottotetto s.p.p., non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

**6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili originari risultano di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto d'acquisto Notaio XXXXXXXXXXX del 16/02/2006 rep. nn. 26985/13461 trascritto il 14/03/2006 ai nn. 3622, 3623, 3624, 3625 reg. part.

Lo stesso atto risulta suddiviso in luoghi e nello specifico:

Primo luogo i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendono gli immobili identificati al fg. 2 mapp.351, 352 e 353.

Agli stessi i beni pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXX del 21/07/1983 rep. 2220/666 trascritto il 01/08/1983 al n. 5207 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Secondo luogo il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende l'immobile identificato al fg. 2 mapp.350.

Allo stesso il bene pervenne per atto Notaio XXXXX del 26/01/1990 rep n.13445 trascritto il 14/02/1990 al n. 1610 dai XXX

Terzo luogo il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 386 sub.2, mapp.388 sub. 2, mapp.390 sub.1 mapp. 391, mapp. 388 sub.1 e 3, mapp. 390 sub.2 e mapp. 354 sub.1

Allo stesso gli immobili pervennero XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quale risulta trascritta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 14/03/2006 n. 3620

Atto di donazione Notaio XXXXXXXXXXX del 22/06/1987 rep. N. 10611/4296 trascritto il 17/07/1987 al n. 5432 dai XXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXX del 21/03/1979 rep. N. 2719/1450 trascritto il 21/04/1979 il 2491 dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXX del 08/01/1979 rep. Nn.2462/1382 trascritto il 01/02/1979 n.753 dai XXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX

Quarto Luogo i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendevano gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 383 sub.1 e 2, mapp.386, mapp. 387, mapp.500

Agli stessi pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXX del 22/0/1976 nn. 1440/766 trascritto il 02/08/1976 al n. 4173 XXX.

Si precisa che tutti gli identificativi catastali riportati nei suindicati atti sono stati oggetto di aggiornamenti cartografici e bonifiche catastali, pertanto non vi è più corrispondenza con gli attuali mappali e subalterni oggetto di procedura.

## 7.SPESE CONDOMINIALI

Durante i sopralluoghi e le ricerche effettuate non è emersa la costituzione di un condominio con relative tabelle millesimali e di gestione.

## 8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Appartamento sito in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° n.23

in ragione di:

Proprietà XXX

Composta da:

al piano primo: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera

al piano secondo: sottotetto s.p.p.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **60 + 61** s.p.p.

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1660, sub.7, cat. A/3, classe 3, vani 3.5, rendita: € 153.65

Coerenze:

NORD: mapp. 389

SUD: altra u.i.u. al sub.6 e vano scala al sub.1

OVEST: altra u.i.u. al sub.4

EST: Via Umberto I°

### **CALCOLO SUPERFICI:** H interna mt. 2.70

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno con angolo cottura	nord	29,40	1,00	29,40
camera	est	17,10	1,00	17,10
bagno	est	9,60	1,00	9,60
disimp.	interno	3,85	1,00	3,85
Sottotetto spp	interno	61,45	0,25	61,45
	<b>totale</b>	<b>121,40</b>		<b>75,31</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di appartamento individuato in contesto residenziale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune e/o di transito si accede all'unità immobiliare. La stessa risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura/c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppo - isolamento: non verificato
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: legno con vetro doppio, protezione: persiane in legno - condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso legno/blindata – condizioni: sufficienti Porte interne in legno tamburato – condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. appartamento</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Cappotto termico con rivestimento ad intonaco civile tinteggiato – condizioni: sufficienti
<i>Gas metano (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: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.  Il riscaldamento è con termosifoni in ghisa con caldaia autonoma.

**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, appartamenti economici, con valore medio pari ad € 915,00/mq. per stato conservativo normale. I valori FIMAA riportano, per tipologia simile e stato manutentivo, un valore medio pari ad € 825,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore

medio pari ad € 910,00/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		52,00	75,00	59,95	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. sottotetto s.p.p.	0,25			61,45	Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. libera	0,50							
Sup. soppalco	0,33							
Sup. autorimessa	0,50		11,00		<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
Sup. loc. sgombero	0,25				Prezzo medio comparabile A	€ 1.019,23		
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10				Prezzo medio comparabile B	€ 1.043,48		
Superficie esterna > sup. comm.	0,00				Prezzo marginale	€ 1.019,23		
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	52,00	80,50	75,31	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%	
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		€ 53.000,00	€ 84.000,00	incognita				
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00	0	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 88,33	€ 140,00
Sup. principale		52,00	75,00	59,95	Sup. principale		€ 1.019,23	€ 1.019,23
Sup. sottotetto s.p.p.		0,00	0,00	61,45	Sup. sottotetto s.p.p.		€ 254,81	€ 254,81
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 509,62	€ 509,62
Sup. soppalco		0,00	0,00	0,00	Sup. soppalco		€ 336,35	€ 336,35
Sup. autorimessa		0,00	11,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 509,62	€ 509,62
Sup. loc. sgombero		0,00	0,00	0,00	Sup. loc. sgombero		€ 254,81	€ 254,81
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 101,92	€ 101,92
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		1	0	0	Impianto condizionamento		€ 3.000,00	€ 0,00
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano		€ 530,00	€ 840,00
Stato manutenzione		2	2	2	Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica (manca agibilità)		1	1	0	Altra caratteristica %		€ 3.000,00	€ 3.000,00
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					
Prezzo totale		€ 53.000,00	€ 84.000,00					
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 4.452,00	-€ 7.056,00					
Sup. principale		€ 8.102,88	-€ 15.339,42					
Sup. sottotetto s.p.p.		€ 15.657,93	€ 15.657,93					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. soppalco		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. autorimessa		€ 0,00	-€ 5.605,77					
Sup. loc. sgombero		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Impianto condizionamento		-€ 3.000,00	€ 0,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00					
Altra caratteristica (manca agibilità)		-€ 3.000,00	-€ 3.000,00					
<b>PREZZI CORRETTI</b>		<b>€ 66.308,82</b>	<b>€ 68.656,74</b>					
					<b>Sintesi conclusiva</b>			
					Determinazione variazione % assoluta		3,54%	
					Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		<b>€ 67.482,78</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>€ 67.482,78</b>	
					<b>Valore di mercato arrotondato</b>		<b>€ 67.500,00</b>	

Lo scrivente perito, in ragione del contratto d'affitto posto in essere sull'unità immobiliare, essendo lo stesso opponibile alla procedura, stabilisce un deprezzamento medio pari al 20% per impossibilità al libero e pronto utilizzo del bene.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE RIDOTTO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore RIDOTTO e quota
residenziale	Mq. 75,31	€ 67.500,00	€ 54.000,00
TOTALE		€ 67.500,00	€ 54.000,00

#### 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 ridotto € 54.000,00 x 15% € 8.100,00

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

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 67.500,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 54.000,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 45.900,00

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° snc  
Lotto 12**

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

**A. Autorimessa sita in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° snc**

in ragione di:

Proprietà XX

Composta da:

al piano terra: autorimessa

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **15**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1660, sub.10, cat. C/6, classe 2, mq. 13, rendita: € 26,18

Coerenze:

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

SUD: mappale 346

OVEST: altra u.i.u. al sub.11

EST: cortile comune al sub.9

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX senza alcun titolo o contratto riconducibile allo 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: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili:

si evidenzia che gli immobili della presente procedura, come precisato nell'atto notarile di provenienza, hanno diritto alle corti comuni ai mapp.346 e 389

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 al n. 100 del 05/01/2007 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.  
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sugli originari mappali identificati al fg. 2 mapp. 388  
sub.3, mapp. 390 sub.2, sub.1, mapp. 391, mapp. 383 sub.1, mapp. 383 sub.2, mapp. 386, mapp. 387,  
mapp.500, mapp.351, mapp.352, mapp. 353, mapp.350, mapp. 354 sub.1, mapp.386 sub.2 e sub.1

### 4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare del 01/08/2023 rep. 4661 trascritto il 25/08/2023 al n. 11244 contro la  
XX

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:

Il Compendio immobiliare risulta ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie e relative varianti. Tutte le pratiche riportano il medesimo intervento, ovvero:

*"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati e formazione di locali accessori"*

- Ed. "A" Permesso di Costruire n.04/2006 del 08/06/2006 prot. 1998 e successive varianti prot. 2750/2008, prot. 3670/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 154/11 del 15/10/2011 prot. 2971
- Ed. "B" Permesso di Costruire n.05/2006 del 08/06/2006 prot. 1999 e successive varianti prot. 1495/2007, prot. 2751/2008, prot. 3671/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 155/11 del 15/10/2011 prot. 2972
- Ed. "C" Permesso di Costruire n.06/2006 del 08/06/2006 prot. 2000 prot. 1999 e successive varianti prot. 1496/2007, prot. 3672/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 156/11 del 15/10/2011 prot. 2973
- Alla presente unità immobiliare risulta rilasciato il certificato di abitabilità prot. 2786/2013

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base delle tavole grafiche progettuali, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base planimetrie catastali rilasciate, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili originari risultano di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto d'acquisto Notaio XXXXX del 16/02/2006 rep. nn. 26985/13461 trascritto il 14/03/2006 ai nn. 3622, 3623, 3624, 3625 reg. part.

Lo stesso atto risulta suddiviso in luoghi e nello specifico:

Primo luogo i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendono gli immobili identificati al fg. 2 mapp.351, 352 e 353.

Agli stessi i beni pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXX del 21/07/1983 rep. 2220/666 trascritto il 01/08/1983 al n. 5207 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Secondo luogo il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende l'immobile identificato al fg. 2 mapp.350.

Allo stesso il bene pervenne per atto Notaio XXXXX del 26/01/1990 rep n.13445 trascritto il 14/02/1990 al n. 1610 dai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Terzo luogo il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 386 sub.2, mapp.388 sub. 2, mapp.390 sub.1 mapp. 391, mapp. 388 sub.1 e 3, mapp. 390 sub.2 e mapp. 354 sub.1

Allo stesso gli immobili pervennero per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quale risulta trascritta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 14/03/2006 n. 3620

Atto di donazione Notaio XXXXX del 22/06/1987 rep. N. 10611/4296 trascritto il 17/07/1987 al n. 5432 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXX del 21/03/1979 rep. N. 2719/1450 trascritto il 21/04/1979 il 2491 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXX del 08/01/1979 rep. Nn.2462/1382 trascritto il 01/02/1979 n.753 dai XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Quarto Luogo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendevano gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 383 sub.1 e 2, mapp.386, mapp. 387, mapp.500

Agli stessi pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXX del 22/0/1976 nn. 1440/766 trascritto il 02/08/1976 al n. 4173 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si precisa che tutti gli identificativi catastali riportati nei suindicati atti sono stati oggetto di aggiornamenti cartografici e bonifiche catastali, pertanto non vi è più corrispondenza con gli attuali mappali e subalterni oggetto di procedura.

## 7. SPESE CONDOMINIALI

Durante i sopralluoghi e le ricerche effettuate non è emersa la costituzione di un condominio con relative tabelle millesimali e di gestione.

## 8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Autorimessa sita in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° snc

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano terra: autorimessa

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **15**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1660, sub.10, cat. C/6, classe 2, mq. 13, rendita: € 26,18

Coerenze:

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

SUD: mappale 346

OVEST: altra u.i.u. al sub.11

EST: cortile comune al sub.9

**CALCOLO SUPERFICI:** H interna mt. 2.30

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Autorimessa	-	15,00	1,00	15,00
	<b>totale</b>	<b>15,00</b>		<b>15,00</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di autorimessa privata inserita in cotesto condominiale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune e/o di transito si accede all'unità immobiliare.

*Strutture verticali* materiale: muratura/c.a.

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

*Infissi esterni* tipologia: porta basculante in metallo - condizioni: sufficienti

*Pavim. autorimessa* materiale: battuto di cemento – condizioni: sufficienti

*Finitura esterna* Cappotto termico con rivestimento ad intonaco civile tinteggiato –  
condizioni: sufficienti

## 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.

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		17,50	15,50	15,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. libera	0,25				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. libera	0,00							
Sup. libera	0,00							
Sup. libera	0,00							
Sup. libera	0,00							
Sup. libera	0,00							
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10							
Superficie esterna > sup. comm.	0,00							
					<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
					Prezzo medio comparabile A		€ 485,71	
					Prezzo medio comparabile B		€ 483,87	
					Prezzo marginale		€ 483,87	
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	17,50	15,50	15,00	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%	
<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. Immob.	Ag. Immob.	S				
Prezzo totale		€ 8.500,00	€ 7.500,00	incognita				
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 714,00	-€ 630,00	0	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 14,17	€ 12,50
Sup. principale		17,50	15,50	15,00	Sup. principale		€ 483,87	€ 483,87
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 120,97	€ 120,97
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 48,39	€ 48,39
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		1	0	0	Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano		€ 85,00	€ 75,00
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		€ 8.500,00	€ 7.500,00					
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 714,00	-€ 630,00					
Sup. principale		-€ 1.209,68	-€ 241,94					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna > sup. comm.		€ 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		€ 6.576,32	€ 6.628,06					
					<b>Sintesi conclusiva</b>			
					Determinazione variazione % assoluta		0,79%	
					Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 6.602,19	
					Calcolo del valore atteso			
					Ponderazione		Unità A	Unità B
					Attribuzione pesi %		50%	50%
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 6.602,19	
					<b>Valore di mercato arrotondato</b>		<b>€ 6.700,00</b>	

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.

Non vi sono valori OMI o F.I.M.A.A. di riferimento. Appare corretto l'omogenizzazione percentuale al residenziale con valori medi pari € 450,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 445,00/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).

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore INTERO e quota
Autorimessa	Mq. 15,00	€ 6.700,00	€ 6.700,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 6.700,00</b>	<b>€ 6.700,00</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 intero € 6.700,00 x 15% € 1.005,00

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

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 6.700,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 5.695,00

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° snc  
Lotto 13**

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

**A. Autorimessa sita in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° snc**

in ragione di:

Proprietà XXX

Composta da:

al piano terra: autorimessa

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **19**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1660, sub.12, cat. C/6, classe 2, mq. 16, rendita: € 32,23

Coerenze:

NORD: mappale 389

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

OVEST: mappale 355

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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX senza alcun titolo o contratto riconducibile allo 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: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili:

si evidenzia che gli immobili della presente procedura, come precisato nell'atto notarile di provenienza, hanno diritto alle corti comuni ai mapp.346 e 389

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 al n. 100 del 05/01/2007 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.  
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sugli originari mappali identificati al fg. 2 mapp. 388 sub.3,  
mapp. 390 sub.2, sub.1, mapp. 391, mapp. 383 sub.1, mapp. 383 sub.2, mapp. 386, mapp. 387,  
mapp.500, mapp.351, mapp.352, mapp. 353, mapp.350, mapp. 354 sub.1, mapp.386 sub.2 e sub.1

### 4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare del 01/08/2023 rep. 4661 trascritto il 25/08/2023 al n. 11244 contro la  
XX

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:

Il Compendio immobiliare risulta ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie e relative varianti. Tutte le pratiche riportano il medesimo intervento, ovvero:

*"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati e formazione di locali accessori"*

- Ed. "A" Permesso di Costruire n.04/2006 del 08/06/2006 prot. 1998 e successive varianti prot. 2750/2008, prot. 3670/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 154/11 del 15/10/2011 prot. 2971
- Ed. "B" Permesso di Costruire n.05/2006 del 08/06/2006 prot. 1999 e successive varianti prot. 1495/2007, prot. 2751/2008, prot. 3671/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 155/11 del 15/10/2011 prot. 2972
- Ed. "C" Permesso di Costruire n.06/2006 del 08/06/2006 prot. 2000 prot. 1999 e successive varianti prot. 1496/2007, prot. 3672/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 156/11 del 15/10/2011 prot. 2973
- Alla presente unità immobiliare risulta rilasciato il certificato di abitabilità prot. 2786/2013

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base delle tavole grafiche progettuali, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base planimetrie catastali rilasciate, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.



## 8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Autorimessa sita in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° snc

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano terra: autorimessa

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **19**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1660, sub.12, cat. C/6, classe 2, mq. 16, rendita: € 32,23

Coerenze:

NORD: mappale 389

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

OVEST: mappale 355

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

**CALCOLO SUPERFICI:** H interna mt. 2.30

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Autorimessa	-	19,00	1,00	19,00
	<b>totale</b>	<b>19,00</b>		<b>19,00</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di autorimessa privata inserita in cotesto condominiale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune e/o di transito si accede all'unità immobiliare.

*Strutture verticali* materiale: muratura/c.a.

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

*Infissi esterni* tipologia: porta basculante in metallo - condizioni: sufficienti

*Pavim. autorimessa* materiale: battuto di cemento – condizioni: sufficienti

*Finitura esterna* Cappotto termico con rivestimento ad intonaco civile tinteggiato –  
condizioni: sufficienti

## 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.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali				tabella indici mercantili		
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject	Saggio annuo di variazione dei prezzi	
		Unità A	Unità B	S	0,020	
Sup. principale		17,50	15,50	19,00	Saggio livello di piano	
Sup. libera	0,25				0,010	
Sup. libera	0,00				Rapporto compl. area edificata/edificabile	
Sup. libera	0,00				0,00	
Sup. libera	0,00				Prezzo medio area edificata	
Sup. libera	0,00				0,00	
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10					
Superficie esterna > sup. comm.	0,00					
				<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>		
				Prezzo medio comparabile A		€ 485,71
				Prezzo medio comparabile B		€ 483,87
				Prezzo marginale		€ 483,87
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>				<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>		
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	17,50	15,50	19,00	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento	
						-8,40%
<b>Tabella dati</b>				<b>Analisi dei prezzi marginali</b>		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale	
		Ag. Immob.	Ag. Immob.	S	Unità A	Unità B
Prezzo totale		€ 8.500,00	€ 7.500,00	incognita		
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 714,00	-€ 630,00	0	scostamento rich.-prezzo fin.	
Sup. principale		17,50	15,50	19,00	€ 14,17	€ 12,50
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	€ 483,87	€ 483,87
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	€ 120,97	€ 120,97
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. libera	€ 0,00
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.	€ 48,39
Servizi igienici		1	1	1	Sup. esterna > sup. comm.	€ 0,00
Impianto condizionamento		1	0	0	Servizi igienici	€ 0,00
Livello del piano		0	0	0	Impianto condizionamento	€ 0,00
Stato manutenzione		2	2	2	Livello del piano	€ 85,00
Altra caratteristica		0	0	0	Stato manutenzione	€ 0,00
				Altra caratteristica %		€ 0,00
						€ 0,00
						€ 0,00
<b>Tabella di valutazione</b>				MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di		
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B	stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra		
Prezzo totale		€ 8.500,00	€ 7.500,00	l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati		
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 714,00	-€ 630,00	recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di		
Sup. principale		€ 725,81	€ 1.693,55	mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di		
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00	mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del		
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00	confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.		
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00			
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00			
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00			
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00	<b>Sintesi conclusiva</b>		
Superficie esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00	Determinazione variazione % assoluta		0,61%
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00	Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 8.537,68
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00	Calcolo del valore atteso		
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00	Ponderazione		Unità A
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00	Attribuzione pesi %		Unità B
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00	Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%
PREZZI CORRETTI		€ 8.511,81	€ 8.563,55	Prezzo corretto medio ponderato		€ 8.537,68
				<b>Valore di mercato</b>		<b>€ 8.600,00</b>
				arrotondato		

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.

Non vi sono valori OMI o F.I.M.A.A. di riferimento. Appare corretto l'omogenizzazione percentuale al residenziale con valori medi pari € 450,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 445,00/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).

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore INTERO e quota
Autorimessa	Mq. 19,00	€ 8.600,00	€ 8.600,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 8.600,00</b>	<b>€ 8.600,00</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 intero € 8.600,00 x 15%	€	1.290,00
<b>Spese di adeguamento catastale ed urbanistico</b>	€	<b>0,00</b>

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **8.600,00**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **7.310,00**

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° snc  
Lotto 14**

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

**A. Autorimessa sita in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° snc**

in ragione di:

Proprietà XXX

Composta da:

al piano terra: autorimessa

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **15**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1660, sub.13, cat. C/6, classe 2, mq. 13, rendita: € 26,18

Coerenze:

NORD: mappale 389

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

OVEST: altra u.i.u. al sub.12

EST: altra u.i.u. al sub.14

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX senza alcun titolo o contratto riconducibile allo 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: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili:

si evidenzia che gli immobili della presente procedura, come precisato nell'atto notarile di provenienza, hanno diritto alle corti comuni ai mapp.346 e 389

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 al n. 100 del 05/01/2007 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.  
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sugli originari mappali identificati al fg. 2 mapp. 388  
sub.3, mapp. 390 sub.2, sub.1, mapp. 391, mapp. 383 sub.1, mapp. 383 sub.2, mapp. 386, mapp. 387,  
mapp.500, mapp.351, mapp.352, mapp. 353, mapp.350, mapp. 354 sub.1, mapp.386 sub.2 e sub.1

### 4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare del 01/08/2023 rep. 4661 trascritto il 25/08/2023 al n. 11244 contro la  
XX

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:

Il Compendio immobiliare risulta ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie e relative varianti. Tutte le pratiche riportano il medesimo intervento, ovvero:

*"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati e formazione di locali accessori"*

- Ed. "A" Permesso di Costruire n.04/2006 del 08/06/2006 prot. 1998 e successive varianti prot. 2750/2008, prot. 3670/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 154/11 del 15/10/2011 prot. 2971
- Ed. "B" Permesso di Costruire n.05/2006 del 08/06/2006 prot. 1999 e successive varianti prot. 1495/2007, prot. 2751/2008, prot. 3671/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 155/11 del 15/10/2011 prot. 2972
- Ed. "C" Permesso di Costruire n.06/2006 del 08/06/2006 prot. 2000 prot. 1999 e successive varianti prot. 1496/2007, prot. 3672/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 156/11 del 15/10/2011 prot. 2973
- Alla presente unità immobiliare risulta rilasciato il certificato di abitabilità prot. 2786/2013

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base delle tavole grafiche progettuali, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base planimetrie catastali rilasciate, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili originari risultano di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto d'acquisto Notaio XXXX del 16/02/2006 rep. nn. 26985/13461 trascritto il 14/03/2006 ai nn. 3622, 3623, 3624, 3625 reg. part.

Lo stesso atto risulta suddiviso in luoghi e nello specifico:

Primo luogo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendono gli immobili identificati al fg. 2 mapp.351, 352 e 353.

Agli stessi i beni pervennero per atto di compravendita Notaio XXXX del 21/07/1983 rep. 2220/666 trascritto il 01/08/1983 al n. 5207 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Secondo luogo il XXXXXXXXXXXXXXX vende l'immobile identificato al fg. 2 mapp.350.

Allo stesso il bene pervenne per atto Notaio XXXX del 26/01/1990 rep n.13445 trascritto il 14/02/1990 al n. 1610 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Terzo luogo il XXXXXXX vende gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 386 sub.2, mapp.388 sub. 2, mapp.390 sub.1 mapp. 391, mapp. 388 sub.1 e 3, mapp. 390 sub.2 e mapp. 354 sub.1

Allo stesso gli immobili pervennero per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quale risulta trascritta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 14/03/2006 n. 3620

Atto di donazione Notaio XXXXXXX del 22/06/1987 rep. N. 10611/4296 trascritto il 17/07/1987 al n. 5432 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXX del 21/03/1979 rep. N. 2719/1450 trascritto il 21/04/1979 il 2491 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXX del 08/01/1979 rep. Nn.2462/1382 trascritto il 01/02/1979 n.753 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Quarto Luogo i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendevano gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 383 sub.1 e 2, mapp.386, mapp. 387, mapp.500

Agli stessi pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXX del 22/0/1976 nn. 1440/766 trascritto il 02/08/1976 al n. 4173 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si precisa che tutti gli identificativi catastali riportati nei suindicati atti sono stati oggetto di aggiornamenti cartografici e bonifiche catastali, pertanto non vi è più corrispondenza con gli attuali mappali e subalterni oggetto di procedura.

## 7. SPESE CONDOMINIALI

Durante i sopralluoghi e le ricerche effettuate non è emersa la costituzione di un condominio con relative tabelle millesimali e di gestione.

## 8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Autorimessa sita in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° snc

in ragione di:

Proprietà XXX

Composta da:

al piano terra: autorimessa

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **15**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1660, sub.13, cat. C/6, classe 2, mq. 13, rendita: € 26,18

Coerenze:

NORD: mappale 389

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

OVEST: altra u.i.u. al sub.12

EST: altra u.i.u. al sub.14

**CALCOLO SUPERFICI:** H interna mt. 2.30

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Autorimessa	-	15,00	1,00	15,00
	<b>totale</b>	<b>15,00</b>		<b>15,00</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di autorimessa privata inserita in cotesto condominiale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune e/o di transito si accede all'unità immobiliare.

*Strutture verticali* materiale: muratura/c.a.

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

*Infissi esterni* tipologia: porta basculante in metallo - condizioni: sufficienti

*Pavim. autorimessa* materiale: battuto di cemento – condizioni: sufficienti

*Finitura esterna* Cappotto termico con rivestimento ad intonaco civile tinteggiato –  
condizioni: sufficienti

## 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.

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		17,50	15,50	15,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. libera	0,25				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. libera	0,00							
Sup. libera	0,00							
Sup. libera	0,00							
Sup. libera	0,00							
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10							
Superficie esterna > sup. comm.	0,00							
					<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>			
					Prezzo medio comparabile A		€ 485,71	
					Prezzo medio comparabile B		€ 483,87	
					Prezzo marginale		€ 483,87	
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>			
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	17,50	15,50	15,00	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%	
<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. Immob.	Ag. Immob.	S				
Prezzo totale		€ 8.500,00	€ 7.500,00	incognita				
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 714,00	-€ 630,00	0	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 14,17	€ 12,50
Sup. principale		17,50	15,50	15,00	Sup. principale		€ 483,87	€ 483,87
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 120,97	€ 120,97
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 48,39	€ 48,39
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00
Impianto condizionamento		1	0	0	Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano		€ 85,00	€ 75,00
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			
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B		stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra			
Prezzo totale		€ 8.500,00	€ 7.500,00		l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati			
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 714,00	-€ 630,00		recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di			
Sup. principale		-€ 1.209,68	-€ 241,94		mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di			
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00		mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del			
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00		confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.			
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00		<b>Sintesi conclusiva</b>			
Superficie esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00		Determinazione variazione % assoluta		0,79%	
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 6.602,19	
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00		Calcolo del valore atteso			
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00		Ponderazione		Unità A	Unità B
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %		50%	50%
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
PREZZI CORRETTI		€ 6.576,32	€ 6.628,06		Prezzo corretto medio ponderato		€ 6.602,19	
					<b>Valore di mercato</b>		<i>arrotondato</i>	<b>€ 6.700,00</b>

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.

Non vi sono valori OMI o F.I.M.A.A. di riferimento. Appare corretto l'omogenizzazione percentuale al residenziale con valori medi pari € 450,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 445,00/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).

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore INTERO e quota
Autorimessa	Mq. 15,00	€ 6.700,00	€ 6.700,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 6.700,00</b>	<b>€ 6.700,00</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 intero € 6.700,00 x 15%	€	1.005,00
<b>Spese di adeguamento catastale ed urbanistico</b>	€	0,00

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

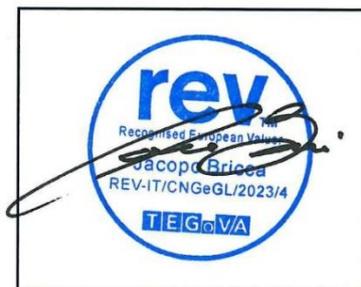
Valore del lotto nello stato in cui si trova € 6.700,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 5.695,00

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° snc  
Lotto 15**

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

**A. Autorimessa sita in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° snc**

in ragione di:

Proprietà XXX

Composta da:

al piano terra: autorimessa

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **17**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1660, sub.14, cat. C/6, classe 2, mq. 17, rendita: € 28,20

Coerenze:

NORD: mappale 389

SUD: altra u.i.u. al sub.9

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

EST: altre u.i.u. al sub.1 e 8

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX senza alcun titolo o contratto riconducibile allo 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: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili:

si evidenzia che gli immobili della presente procedura, come precisato nell'atto notarile di provenienza, hanno diritto alle corti comuni ai mapp.346 e 389

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 al n. 100 del 05/01/2007 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.  
contro XXXXXXXXXXXXXXXX gravante sugli originari mappali identificati al fg. 2 mapp. 388 sub.3,  
mapp. 390 sub.2, sub.1, mapp. 391, mapp. 383 sub.1, mapp. 383 sub.2, mapp. 386, mapp. 387,  
mapp.500, mapp.351, mapp.352, mapp. 353, mapp.350, mapp. 354 sub.1, mapp.386 sub.2 e sub.1

### 4.2.2.

*Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare del 01/08/2023 rep. 4661 trascritto il 25/08/2023 al n. 11244 contro la  
XX

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:

Il Compendio immobiliare risulta ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie e relative varianti. Tutte le pratiche riportano il medesimo intervento, ovvero:

*"Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati e formazione di locali accessori"*

- Ed. "A" Permesso di Costruire n.04/2006 del 08/06/2006 prot. 1998 e successive varianti prot. 2750/2008, prot. 3670/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 154/11 del 15/10/2011 prot. 2971
- Ed. "B" Permesso di Costruire n.05/2006 del 08/06/2006 prot. 1999 e successive varianti prot. 1495/2007, prot. 2751/2008, prot. 3671/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 155/11 del 15/10/2011 prot. 2972
- Ed. "C" Permesso di Costruire n.06/2006 del 08/06/2006 prot. 2000 prot. 1999 e successive varianti prot. 1496/2007, prot. 3672/2010, richiesta proroga prot. 1966/2010, DIA in variante n. 156/11 del 15/10/2011 prot. 2973
- Alla presente unità immobiliare risulta rilasciato il certificato di abitabilità prot. 2786/2013

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base delle tavole grafiche progettuali, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2023 lo scrivente perito, sulla base planimetrie catastali rilasciate, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

## 6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili originari risultano di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper atto d'acquisto Notaio XXXXXX del 16/02/2006 rep. nn. 26985/13461 trascritto il 14/03/2006 ai nn. 3622, 3623, 3624, 3625 reg. part.

Lo stesso atto risulta suddiviso in luoghi e nello specifico:

Primo luogo i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendono gli immobili identificati al fg. 2 mapp.351, 352 e 353.

Agli stessi i beni pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXXX del 21/07/1983 rep. 2220/666 trascritto il 01/08/1983 al n. 5207 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Secondo luogo il XXXXXXXXXXXXXXX vende l'immobile identificato al fg. 2 mapp.350.

Allo stesso il bene pervenne per atto Notaio XXXXXXXdel 26/01/1990 rep n.13445 trascritto il 14/02/1990al n. 1610 XXX

Terzo luogo il XXXXXXXXXXXXXXX vende gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 386 sub.2, mapp.388 sub. 2, mapp.390 sub.1 mapp. 391, mapp. 388 sub.1 e 3, mapp. 390 sub.2 e mapp. 354 sub.1

Allo stesso gli immobili pervennero per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quale risulta trascritta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il 14/03/2006 n. 3620

Atto di donazione Notaio XXXXXX del 22/06/1987 rep. N. 10611/4296 trascritto il 17/07/1987 al n. 5432 XXX  
XXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXXXX del 21/03/1979 rep. N. 2719/1450 trascritto il 21/04/1979 il 2491 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita Notaio XXXX del 08/01/1979 rep. Nn.2462/1382 trascritto il 01/02/1979 n.753 XXX  
XXXXXXXXXXXX

Quarto Luogo i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendevano gli immobili identificati al fg. 2 mapp. 383 sub.1 e 2, mapp.386, mapp. 387, mapp.500

Agli stessi pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXX del 22/0/1976 nn. 1440/766 trascritto il 02/08/1976 al n. 4173 XXX.

Si precisa che tutti gli identificativi catastali riportati nei suindicati atti sono stati oggetto di aggiornamenti cartografici e bonifiche catastali, pertanto non vi è più corrispondenza con gli attuali mappali e subalterni oggetto di procedura.

## 7.SPESE CONDOMINIALI

Durante i sopralluoghi e le ricerche effettuate non è emersa la costituzione di un condominio con relative tabelle millesimali e di gestione.

## 8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

### A. Autorimessa sita in Comune di Gerenzago – Via Umberto I° snc

in ragione di:

Proprietà XX

Composta da:

al piano terra: autorimessa

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **17**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 2, mappale 1660, sub.14, cat. C/6, classe 2, mq. 17, rendita: € 28,20

Coerenze:

NORD: mappale 389

SUD: altra u.i.u. al sub.9

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

EST: altre u.i.u. al sub.1 e 8

**CALCOLO SUPERFICI:** H interna mt. 2.30

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Autorimessa	-	17,00	1,00	17,00
	<b>totale</b>	<b>17,00</b>		<b>17,00</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di autorimessa privata inserita in cotesto condominiale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune e/o di transito si accede all'unità immobiliare.

*Strutture verticali* materiale: muratura/c.a.

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

*Infissi esterni* tipologia: porta basculante in metallo - condizioni: sufficienti

*Pavim. autorimessa* materiale: battuto di cemento – condizioni: sufficienti

*Finitura esterna* Cappotto termico con rivestimento ad intonaco civile tinteggiato –  
condizioni: sufficienti

## 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.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali				tabella indici mercantili		
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject	Saggio annuo di variazione dei prezzi	
		Unità A	Unità B	S	0,020	
Sup. principale		17,50	15,50	17,00	Saggio livello di piano	
Sup. libera	0,25				0,010	
Sup. libera	0,00				Rapporto compl. area edificata/edificabile	
Sup. libera	0,00				0,00	
Sup. libera	0,00				Prezzo medio area edificata	
Sup. libera	0,00				0,00	
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10					
Superficie esterna > sup. comm.	0,00					
				<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>		
				Prezzo medio comparabile A		€ 485,71
				Prezzo medio comparabile B		€ 483,87
				Prezzo marginale		€ 483,87
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>				<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>		
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	17,50	15,50	17,00	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento	
						-8,40%
<b>Tabella dati</b>				<b>Analisi dei prezzi marginali</b>		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale	
		Ag. Immob.	Ag. Immob.	S	Unità A	Unità B
Prezzo totale		€ 8.500,00	€ 7.500,00	incognita		
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 714,00	-€ 630,00	0	scostamento rich.-prezzo fin.	
Sup. principale		17,50	15,50	17,00	€ 14,17	€ 12,50
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	€ 483,87	€ 483,87
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	€ 120,97	€ 120,97
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. libera	€ 0,00
Superficie esterna > sup. comm.		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.	€ 48,39
Servizi igienici		1	1	1	Sup. esterna > sup. comm.	€ 0,00
Impianto condizionamento		1	0	0	Servizi igienici	€ 0,00
Livello del piano		0	0	0	Impianto condizionamento	€ 0,00
Stato manutenzione		2	2	2	Livello del piano	€ 85,00
Altra caratteristica		0	0	0	Stato manutenzione	€ 0,00
				Altra caratteristica %		€ 0,00
						€ 0,00
						€ 0,00
<b>Tabella di valutazione</b>				MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di		
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B	stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra		
Prezzo totale		€ 8.500,00	€ 7.500,00	l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati		
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 714,00	-€ 630,00	recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di		
Sup. principale		-€ 241,94	€ 725,81	mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di		
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00	mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del		
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00	confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.		
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00			
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00			
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00			
Superficie esterna <= sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00	<b>Sintesi conclusiva</b>		
Superficie esterna > sup. comm.		€ 0,00	€ 0,00	Determinazione variazione % assoluta		0,69%
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00	Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		€ 7.569,94
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00	Calcolo del valore atteso		
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00	Ponderazione		Unità A
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00	Attribuzione pesi %		Unità B
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00	Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%
PREZZI CORRETTI		€ 7.544,06	€ 7.595,81	Prezzo corretto medio ponderato		€ 7.569,94
				<b>Valore di mercato</b>		<b>€ 7.600,00</b>
				arrotondato		

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.

Non vi sono valori OMI o F.I.M.A.A. di riferimento. Appare corretto l'omogenizzazione percentuale al residenziale con valori medi pari € 450,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 445,00/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).

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore INTERO e quota
Autorimessa	Mq. 17,00	€ 7.600,00	€ 7.600,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 7.600,00</b>	<b>€ 7.600,00</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 intero € 7.600,00 x 15%	€	1.140,00
<b>Spese di adeguamento catastale ed urbanistico</b>	€	<b>0,00</b>

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

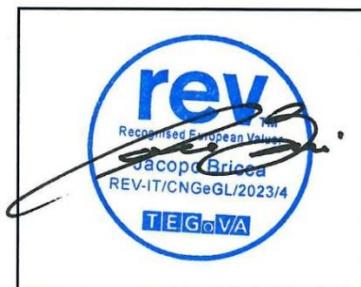
Valore del lotto nello stato in cui si trova € **7.600,00**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **6.460,00**

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



SINTESI DELLA VALUTAZIONE FINALE				
LOTTO	COMUNE	TIPOLOGIA	VALORE INTERO	VALORE RIDOTTO senza riduzioni o adeguamenti
1	Gerenzago	appartamento	€ 50.800,00	€ 40.640,00
2	Gerenzago	appartamento	€ 58.000,00	€ 46.400,00
3	Gerenzago	appartamento	€ 50.800,00	€ 40.640,00
4	Gerenzago	posto auto scoperto	€ 2.400,00	€ 2.400,00
5	Gerenzago	appartamento	€ 47.600,00	€ 47.600,00
6	Gerenzago	appartamento	€ 46.600,00	€ 37.280,00
7	Gerenzago	appartamento	€ 74.500,00	€ 59.600,00
8	Gerenzago	appartamento	€ 80.100,00	€ 64.080,00
9	Gerenzago	appartamento	€ 73.700,00	€ 58.960,00
10	Gerenzago	appartamento	€ 49.500,00	€ 39.600,00
11	Gerenzago	appartamento	€ 67.500,00	€ 54.000,00
12	Gerenzago	autorimessa	€ 6.700,00	€ 6.700,00
13	Gerenzago	autorimessa	€ 8.600,00	€ 8.600,00
14	Gerenzago	autorimessa	€ 6.700,00	€ 6.700,00
15	Gerenzago	autorimessa	€ 7.600,00	€ 7.600,00

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito  
geom. Jacopo Bricca

