

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **382/2023**

Giudice Dr. Francesca Claris Appiani

Tecnico incaricato: geom. Jacopo Bricca

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

C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 02708570185

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

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



**Beni siti in Comune di Torrevecchia Pia, Loc. Vigonzone – Via Dante Alighieri n.3
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento in Comune di Torrevecchia Pia, Loc. Vigonzone – Via Dante Alighieri n.3

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano primo: soggiorno, cucina, bagno con antistante antibagno, disimpegno, ripostiglio, due camere e due balconi

al piano secondo: sottotetto senza permanenza di persone (s.p.p.)

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva, comprensivo di sottotetto, di circa mq. **210**

Alla stessa compete quota di comproprietà sulle parti comuni individuate nell'area antistante ingresso palazzina e camminamenti laterali (mapp. 767 – bene comune non censibile) e vano scala condominiale (mapp. 769 sub.1 – bene comune non censibile).

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio C/4, mappale 769, sub.4, cat. A/3, classe 3, vani 6, rendita: € 263,39

Coerenze:

NORD: altra u.i.u. al mapp. 770 sub.1 e sub.2

SUD: altra u.i.u. al mapp. 769 sub. 5 e vano scala comune (sub.1)

OVEST: altra u.i.u. al mapp. 770 sub.2

EST: altra u.i.u. al mapp. 768

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferico a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

libero

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna**

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 ai nn.115548/19650 del 23/11/2012 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare trascritto il 31/10/2023 nn. 146583/102439 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
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:

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

- Concessione Edilizia P.E. 21/97 del 17/09/1997, per costruzione palazzina e box
- Dichiarazione di inizio lavori del 18/09/1997 prot. n. 2730
- Concessione Edilizia in variante P.E. 11/99 del 01/06/1999
- Ultimazione lavori del 08/09/1999 prot. n. 2886
- Attestato di abitabilità/agibilità n.3/2004 prot. 1570 U.T. n. 75/04
-

Dal sopralluogo effettuato in data 15/03/2024 lo scrivente perito ha rilevato delle difformità rispetto alle tavole progettuali depositate.

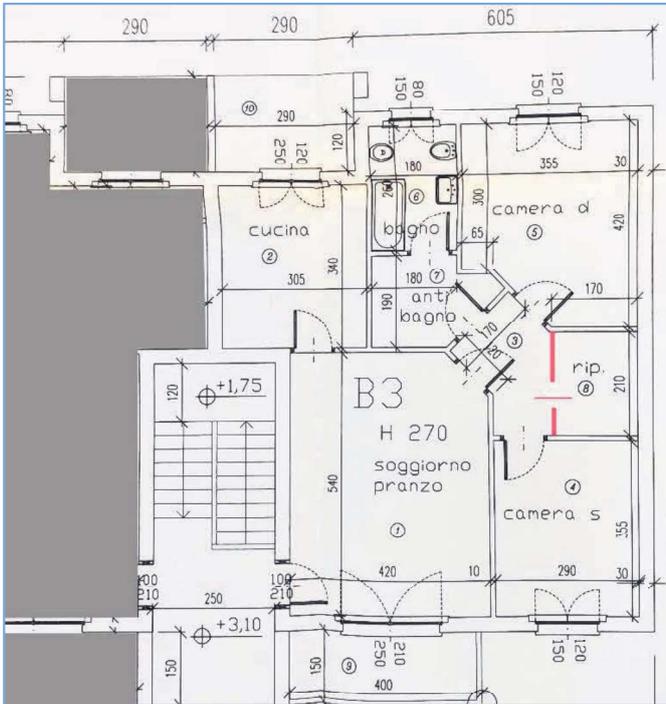
Per quanto concerne il piano primo è stato realizzato un tavolato divisorio tra disimpegno e ripostiglio. Inoltre nello stesso locale ripostiglio è stata creata apertura di collegamento con piano secondo, sottotetto s.p.p., mediante scala a chiocciola in legno.

Per quanto concerne il piano secondo, non state reperite tavole grafiche progettuali (piante).

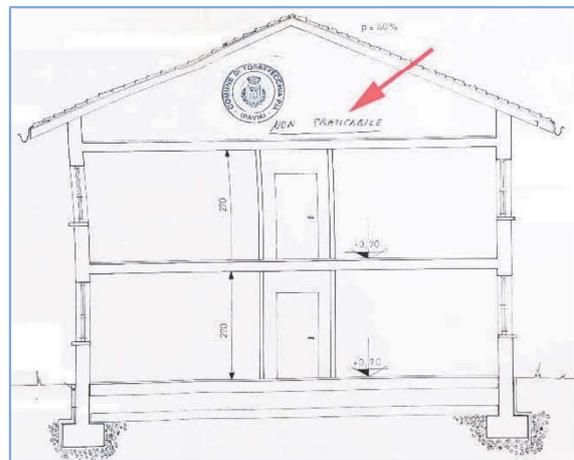
Vi è solamente riportata la sezione trasversale dello stesso piano con indicazione, richiamata anche in concessione edilizia, che il piano secondo sottotetto NON è praticabile.

Pertanto sulla base delle risultanze della planimetria catastale, quale unico elaborato disponibile per un confronto con lo stato dei luoghi, effettuato durante il sopralluogo, si riscontra la formazione di tavolati interni e la formazione/traslazione di finestre velux in copertura.

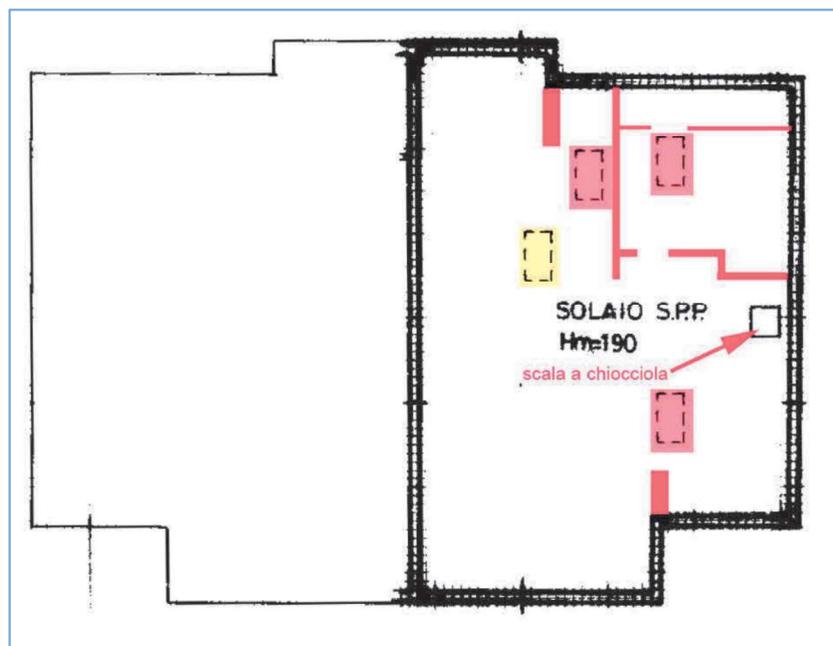
Il tutto come meglio evidenziato nei sottostanti schemi.



Stralcio progettuale piano primo



Evidenza del sottotetto NON praticabile



Stralcio planimetria catastale piano secondo sottotetto

Come già evidenziato il piano secondo sottotetto non potrà essere conteggiato nella Superficie Lorda di Pavimento, anche in virtù del fatto che non soddisfa i parametri indicati nell' Art. 2 del Piano delle Regole del PGT comunale, e dovrà pertanto essere considerato ed utilizzato come locale sottotetto s.p.p. Si dovrà valutare, con professionista del settore, la possibilità di regolarizzare la diversa distribuzione interna e la formazione/traslazione delle finestre velux (previa autorizzazione unanime del Condominio in quanto le falde del tetto sono e restano di proprietà condominiale). Tuttavia, essendo i locali nel sottotetto riscaldati, non potendo essere recuperati ai fini abitativi, si dovrà prevedere la rimozione dei termosifoni presenti (LR 11/2006 s.m.i.).

La possibile sanatoria comunale (S.C.I.A.) dovrà essere supportata da un preventivo certificato di idoneità statica in quanto vi è la formazione del vano di collegamento (scala a chiocciola), con avvenuta demolizione parziale della soletta d'interpiano, e la delle nuove finestre velux, sempre con demolizione parziale della soletta in falda di copertura.

Diversamente si dovrà valutare e prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

Lo scrivente perito, non potendo prevedere quali scelte verranno adottate, ritiene cautelativamente congruo computare la regolarizzazione/ripristino dello stato dei luoghi in € 5.000,00.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 15/03/2024 lo scrivente perito ha riscontrato le medesime difformità suindicate.

Sempre le per la ragioni suindicate, non potendo prevedere quali scelte verranno adottate, ritiene cautelativamente congruo computare la possibile regolarizzazione catastale in € 1.000,00.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili risultano di proprietà XX in virtù di atto d'acquisto Notaio XXXXXXX del 22/11/2012 nn. 653/1012 di rep., trascritto il 23/11/2012 ai nn. 115544/77875 da potere XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX l'immobile pervenne per atto di compravendita Notaio XXXXXXX del 16/06/2004 nn. 19526/4494 di rep., trascritto il 18/03/2004 ai nn. 36570/18560 da potere XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i beni pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXX del 12/10/2000 rep. 98907, trascritto il 20/10/2000 nn. 96857/65738 da potere XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6. SPESE CONDOMINIALI:

Condominio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dalla lettura dell'atto notarile si evince che i millesimi imputati all'appartamento (lotto1) sono pari a 249/1000 mentre per quanto concerne il locale autorimessa (lotto 2) sono pari a 29/1000.

Fermo restando che l'amministratore condominiale pro-tempore non ha fornito allo scrivente perito né il regolamento condominiale né le spese suddivise tra lotti, si richiama l'attenzione sui millesimi indicati dallo steso amministratore in quanto paiono differenti da quelli richiamati nell'atto di compravendita. Si consiglia di verificare se tale difformità sia frutto di delibere assembleari intervenute successivamente alla stipula dell'atto.

Dalla gestione amministrativa:

Millesimi proprietà 95/1000

Millesimi palazzina 286/1000

Importo annuo delle spese condominiali circa € 700/750,00

Totale spese insolute dal 2019 al 2023 € 4.687,68

7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

A. Appartamento in Comune di Torvecchia Pia, Loc. Vigonzone – Via Dante Alighieri n.3

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano primo: soggiorno, cucina, bagno con antistante antibagno, disimpegno, ripostiglio, due camere e due balconi

al piano secondo: sottotetto senza permanenza di persone (s.p.p.)

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva, comprensivo di sottotetto, di circa mq. **210**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio C/4, mappale 769, sub.4, cat. A/3, classe 3, vani 6, rendita: € 263,39

Coerenze:

NORD: altra u.i.u. al mapp. 770 sub.1 e sub.2

SUD: altra u.i.u. al mapp. 769 sub. 5 e vano scala comune (sub.1)

OVEST: altra u.i.u. al mapp. 770 sub.2

EST: altra u.i.u. al mapp. 768

CALCOLO SUPERFICI

H interna piano primo mt. 2,70 – piano secondo sottotetto variabile da mt. 0,80 a mt. 2,85

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno	est	25,50	1,00	25,50
Cucina	Ovest	12,85	1,00	12,85
bagno	Ovest	10,10	1,00	10,10
Rip/scala	interno	4,95	1,00	4,95
disimpegno	interno	4,25	1,00	4,25
camera	Ovest	15,95	1,00	15,95
camera	Est	12,10	1,00	12,10
balcone	Est	6,85	0,50	3,43
balcone	Ovest	6,40	0,50	3,20
Sottotetto spp	Est	110,00	0,33	36,30
totale		208,95		128,63

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di appartamento inserito in contesto condominiale.

L'immobile risulta essere in sufficienti condizioni di manutenzione. I serramenti necessitano di manutenzione e/o sostituzione parziale (porte interne mancanti o danneggiate); la porta d'ingresso deve essere sostituita, la finestra della cucina risulta rotta. Si segnala inoltre presenza di umidità in alcune zone del piano piano primo e piano sottotetto, la cui causa dovrà essere ricercata ed approfondita. La caldaia del riscaldamento autonomo dovrà essere sostituita e l'impianto elettrico rivisto.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: soletta c.a. – rivestimento: bicoppo - isolamento: non verificato
<i>Facciate</i>	rivestimento: intonaco civile tinteggiato e mattoni paramano
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: legno vetro doppio, protezione: persiane in legno - condizioni: scarse/sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso blindata – condizioni: da sostituire Porte interne in legno tamburato – condizioni: scarse/sufficienti
<i>Pavimentazione</i>	Materiale: ceramica/parquet – condizioni: scarse/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.

Termico (impianto):

conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
Il riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio.

8. VALUTAZIONE LOTTO:

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		80,00	85,00	85,70	Rapporto compl. area edificata/edificabile	0,00
Sup. balcone	0,50	6,00	8,00	13,25	Prezzo medio area edificata	0,00
Sup. terrazza	0,30				Calcolo pr. marginale sup. principale	
Sup. cantina	0,33	5,00			Prezzo medio comparabile A	€ 1.068,54
Sup. autorimessa	0,50	16,00	17,00		Prezzo medio comparabile B	€ 1.043,90
Sup. sottotetto	0,33			110,00	Prezzo marginale	€ 1.043,90
Sup. portico	0,35				Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale	
Superficie esterna esclusiva	0,10		50,00		(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento	-8,40%
Determinazione della superficie commerciale				Livello stato manutenzione		
Superficie commerciale	m ²	92,65	102,50	128,63	3% di € 1014,22 =	€ 30,43 x Sup. commerc. = € 3.915,00
Tabella dati				Analisi dei prezzi marginali		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale	
		Ag. Im mobiliare	Ag. Im mobiliare	S	Unità A	Unità B
Prezzo totale		€ 99.000,00	€ 107.000,00	incognita		
Data		-€ 8.316,00	-€ 8.988,00	0	Data	€ 165,00 € 178,33
Sup. principale		80,00	85,00	85,70	Sup. principale	€ 1.043,90 € 1.043,90
Sup. balcone		6,00	8,00	13,25	Sup. balcone	€ 521,95 € 521,95
Sup. terrazza		0,00	0,00	0,00	Sup. terrazza	€ 313,17 € 313,17
Sup. cantina		5,00	0,00	0,00	Sup. cantina	€ 344,49 € 344,49
Sup. autorimessa		16,00	17,00	0,00	Sup. autorimessa	€ 521,95 € 521,95
Sup. sottotetto		0,00	0,00	110,00	Sup. sottotetto	€ 344,49 € 344,49
Sup. portico		0,00	0,00	0,00	Sup. portico	€ 365,37 € 365,37
Superficie esterna esclusiva		0,00	50,00	0,00	Superficie esterna esclusiva	€ 104,39 € 104,39
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici	€ 0,00 € 0,00
Impianto condizionamento		0	0	0	Impianto condizionamento	€ 4.000,00 € 4.000,00
Livello del piano		1	2	1	Livello del piano	€ 990,00 € 1.059,41
Stato manutenzione		2	2	1	Stato manutenzione	€ 3.915,00 € 3.915,00
Altra caratteristica					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		€ 99.000,00	€ 107.000,00			
Data		-€ 8.316,00	-€ 8.988,00			
Sup. principale		€ 5.950,24	€ 730,73			
Sup. balcone		€ 3.784,15	€ 2.740,24			
Sup. terrazza		€ 0,00	€ 0,00			
Sup. cantina		-€ 1.722,44	€ 0,00			
Sup. autorimessa		-€ 8.351,22	-€ 8.873,17			
Sup. sottotetto		€ 37.893,66	€ 37.893,66			
Sup. portico		€ 0,00	€ 0,00			
Superficie esterna esclusiva		€ 0,00	-€ 5.219,51			
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00			
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00			
Livello del piano		€ 0,00	-€ 1.059,41			
Stato manutenzione		-€ 3.915,00	-€ 3.915,00			
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00			
PREZZI CORRETTI		€ 124.323,39	€ 120.309,55			
				Sintesi conclusiva		
				Determinazione variazione % assoluta		3,34%
				Prezzo corretto medio €/m ²		€ 122.316,47
				Calcolo del valore atteso		
				Ponderazione	Unità A	Unità B
				Attribuzione pesi %	50%	50%
				Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		
				Prezzo corretto medio ponderato		€ 122.316,47
				Valore di mercato arrotondato		€ 122.400,00

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

I valori OMI, e così pure i valori FIMAA, riportano tipologie simili al corpo in esame con valore medio pari ad € 950,00/mq. per stato conservativo normale. Le risultanze MCA attestano un valore medio simile 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 diritto e quota
Appartamento	Mq. 128,63	€ 122.400,00	€ 122.400,00
TOTALE		€ 122.400,00	€ 122.400,00

9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

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

Valore lotto € 122.400,00 x 15%	€	18.360,00
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico	€	6.000,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA con ADEGUAMENTI, SENZA CORREZIONI

Valore del lotto nello stato in cui si trova	€	116.400,00
--	---	------------

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni	€	98.040,00
--	---	-----------

Pavia, lì 06 aprile 2024

Il perito
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Torrevecchia Pia, Loc. Vigonzone – Via Dante Alighieri n.3
Lotto 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Autorimessa in Comune di Torrevecchia Pia, Loc. Vigonzone – Via Dante Alighieri n.3

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano terra: locale autorimessa con sedime retrostante di pertinenza

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

Il sedime esclusivo ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **26,00**

Alla stessa compete quota di comproprietà sulle parti comuni individuate nell'area antistante ingresso palazzina e camminamenti laterali (mapp. 767 – bene comune non censibile).

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio C/4, mappale 765, cat. C/6, classe 2, mq.14 , rendita: € 28,20

Coerenze:

NORD: altra u.i.u. al mapp. 764

SUD: altra u.i.u. al mapp. 770

OVEST: mappale 265

EST: mappale 767 (b.c.n.c.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferico a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna**

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 ai nn.115548/19650 del 23/11/2012 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare trascritto il 31/10/2023 nn. 146583/102439 a favore XXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXX

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:

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

- Concessione Edilizia P.E. 21/97 del 17/09/1997, per costruzione palazzina e box
- Dichiarazione di inizio lavori del 18/09/1997 prot. n. 2730
- Concessione Edilizia in variante P.E. 11/99 del 01/06/1999
- Ultimazione lavori del 08/09/1999 prot. n. 2886

Dal sopralluogo effettuato in data 15/03/2024 lo scrivente perito non ha rilevato significative difformità rispetto alle tavole progettuali depositate.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 15/03/2024 lo scrivente perito non ha rilevato significative difformità rispetto alla planimetria catastale.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili risultano di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù di atto d'acquisto Notaio XXXXXXXXXXX del 22/11/2012 nn. 653/1012 di rep., trascritto il 23/11/2012 ai nn. 115544/77875 da potere XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX l'immobile pervenne per atto di compravendita Notaio XXXXXX del 16/06/2004 nn. 19526/4494 di rep., trascritto il 18/03/2004 ai nn. 36570/18560 da potere XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i beni pervennero per atto di compravendita Notaio XXXXXX del 12/10/2000 rep. 98907, trascritto il 20/10/2000 nn. 96857/65738 da potere XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6. SPESE CONDOMINIALI:

Condominio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dalla lettura dell'atto notarile si evince che i millesimi imputati all'appartamento (lotto1) sono pari a 249/1000 mentre per quanto concerne il locale autorimessa (lotto 2) sono pari a 29/1000.

Fermo restando che l'amministratore condominiale pro-tempore non ha fornito allo scrivente perito né il regolamento condominiale né le spese suddivise tra lotti, si richiama l'attenzione sui millesimi indicati dallo steso amministratore in quanto paiono differenti da quelli richiamati nell'atto di compravendita. Si consiglia di verificare se tale difformità sia frutto di delibere assembleari intervenute successivamente alla stipula dell'atto.

Dalla gestione amministrativa:

Millesimi proprietà 95/1000

Millesimi palazzina 286/1000

Importo annuo delle spese condominiali circa € 700/750,00

Totale spese insolute dal 2019 al 2023 € 4.687,68

7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

A. Autorimessa in Comune di Torvecchia Pia, Loc. Vigonzone – Via Dante Alighieri n.3

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano terra: locale autorimessa con sedime retrostante di pertinenza

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

Il sedime esclusivo ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **26,00**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio C/4, mappale 765, cat. C/6, classe 2, mq.14 , rendita: € 28,20

Coerenze:

NORD: altra u.i.u. al mapp. 764

SUD: altra u.i.u. al mapp. 770

OVEST: mappale 265

EST: mappale 767 (b.c.n.c.)

CALCOLO SUPERFICI

H interna piano terra mt. 2.25

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Autorimessa	Ovest-Est	16,00	1,00	16,00
Sedime esclusivo	--	26,00	0,10	2,60
	totale	42,00		18,60

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di locale autorimessa inserita in contesto condominiale, l'immobile risulta essere in sufficienti condizioni di manutenzione.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: blocchetti di cemento
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: soletta c.a. – rivestimento: bicoppo - isolamento: non verificato
<i>Facciate</i>	rivestimento: intonaco civile tinteggiato
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: porta ingresso basculante in metallo - condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta sul retro tipo Rei – condizioni: da sostituire
<i>Pavimentazione</i>	Materiale: battuto di cemento – condizioni: sufficienti
<i>Elettrico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

8. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito utilizzando il metodo del 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.

Esecuzione Forzata N. 382/2023
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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		16,00	17,00	16,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile			0,00
Sup. balcone	0,50				Prezzo medio area edificata			0,00
Sup. terrazza	0,30				Calcolo pr. marginale sup. principale			
Sup. cantina	0,33				Prezzo medio comparabile A			€ 531,25
Sup. autorimessa	0,50				Prezzo medio comparabile B			€ 529,41
Sup. sottotetto	0,33				Prezzo marginale			€ 529,41
Sup. portico	0,35				Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
Superficie esterna esclusiva	0,10			26,00	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento			-8,40%
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione			
Superficie commerciale	m ²	16,00	17,00	18,60	0%	=	€ 0,00 x Sup. commerc.	€ 0,00
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo e caratteristiche		Unità A		Unità B	Subject			
		Ag. Immobiliare		Ag. Immobiliare	S			
Prezzo totale		€ 8.500,00		€ 9.000,00	incognita			
Data		-€ 714,00		-€ 756,00	0			
Sup. principale		16,00		17,00	16,00			
Sup. balcone		0,00		0,00	0,00			
Sup. terrazza		0,00		0,00	0,00			
Sup. cantina		0,00		0,00	0,00			
Sup. autorimessa		0,00		0,00	0,00			
Sup. sottotetto		0,00		0,00	0,00			
Sup. portico		0,00		0,00	0,00			
Superficie esterna esclusiva		0,00		0,00	26,00			
Servizi igienici		0		0	0			
Impianto condizionamento		0		0	0			
Livello del piano		0		0	0			
Stato manutenzione		1		1	1			
Altra caratteristica								
Tabella di valutazione					Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A		Unità B	Prezzo marginale			Unità A
Prezzo totale		€ 8.500,00		€ 9.000,00				Unità B
Data		-€ 714,00		-€ 756,00				
Sup. principale		€ 0,00		-€ 529,41				
Sup. balcone		€ 0,00		€ 0,00				
Sup. terrazza		€ 0,00		€ 0,00				
Sup. cantina		€ 0,00		€ 0,00				
Sup. autorimessa		€ 0,00		€ 0,00				
Sup. sottotetto		€ 0,00		€ 0,00				
Sup. portico		€ 0,00		€ 0,00				
Superficie esterna esclusiva		€ 1.376,47		€ 1.376,47				
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 CORRETI		€ 9.162,47		€ 9.091,06				
					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.			
					Sintesi conclusiva			
					Determinazione variazione % assoluta			0,79%
					Prezzo corretto medio €/m ²			€ 9.126,76
					Calcolo del valore atteso			
					Ponderazione			Unità A
					Attribuzione pesi %			Unità B
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%			50%
					Prezzo corretto medio ponderato			100%
					Prezzo corretto medio ponderato			€ 9.126,76
					Valore di mercato			
					arrotondato			€ 9.200,00

I valori FIMAA, riportano tipologie simili al corpo in esame con valore medio pari ad € 450,00/mq. per stato conservativo normale. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 490,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

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

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autorimessa	Mq. 18,60	€ 9.200,00	€ 9.200,00
TOTALE		€ 9.200,00	€ 9.200,00

9. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

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

Valore lotto € 9.200,00 x 15% € 1.380,00

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € 0,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 9.200,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 7.820,00

Pavia, lì 06 aprile 2024

Il perito
geom. Jacopo Bricca

