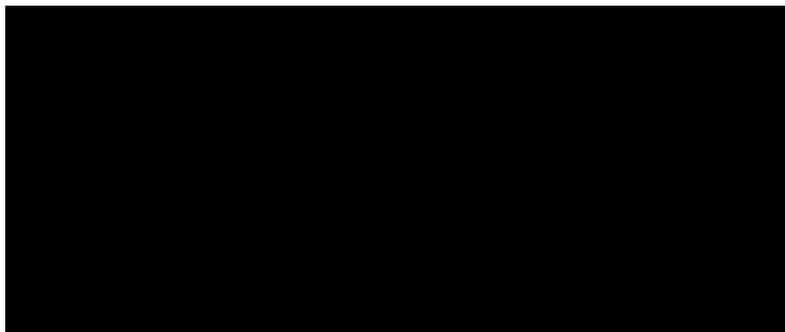


TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata



Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **296/2022**

Giudice Dr. **Francesco Rocca**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: geom. Giulia Bonissoni

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

C.F. BNSGLI92T47988U - P. Iva 02608520181

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

**Beni siti in Comune di Gerenzago – Via Michelangelo Buonarroti 15
Lotto Unico**

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Villetta a schiera sita in Comune di Gerenzago – Via Michelangelo Buonarroti 15

Composta da:

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

al piano primo: disimpegno, bagno, due camere, locale di sgombero e balcone

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **145**

Di proprietà area esclusiva fronte e retro abitazione di mq. **110** desunti graficamente dagli elaborati grafici. Tale area è identificata al sub.1 dello stesso mappale 1355 come Bene comune non censibile.

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 2, mappale 1355, sub.2 cat. A/7, classe 2, vani 5,5, rendita: € 284,05

B. Autorimessa sita in Comune di Gerenzago – Via Michelangelo Buonarroti 15

Composta da:

al piano terra: autorimessa

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **33**

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 2, mappale 1355, sub.3 cat. C/6, classe 2, mq.29, rendita: € 58,41

Coerenze:

NORD: altra u.i.u. al mapp.1356

SUD: altra u.i.u. al mapp.1354

OVEST: Via. M. Buonarroti

EST: altra u.i.u. al mapp.204 del Fg.4



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferico a traffico locale

3.STATO DI POSSESSO:

L'unità risulta occupato



4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Precisazioni Comunali: **Nessuno**

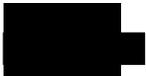
4.1.4. Servitù: **Nessuno**

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

4.2.1.

Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta il 06/10/2005 ai nn. 23145/5901 a garanzia di mutuo contro



ipoteca Giudiziale iscritta il 19/12/2016 ai nn. 20211/3781 contro



ipoteca Giudiziale iscritta il 25/03/2022 ai nn. 5414/1023 contro



4.2.2.

Trascrizioni:



4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

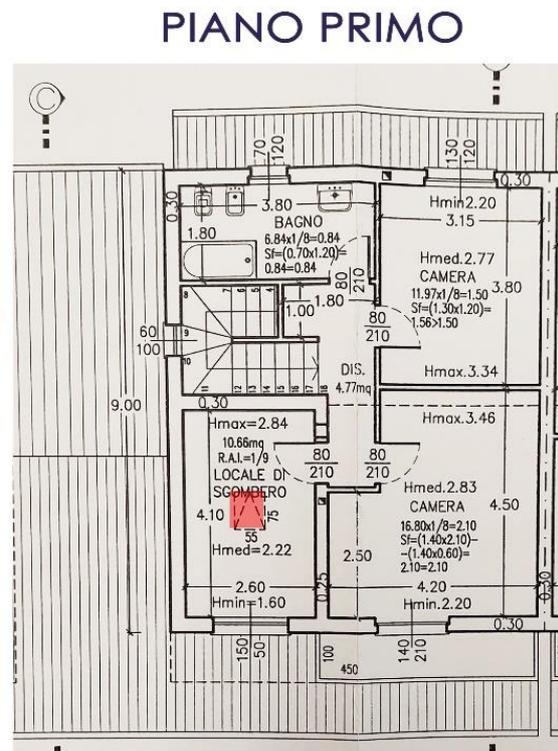
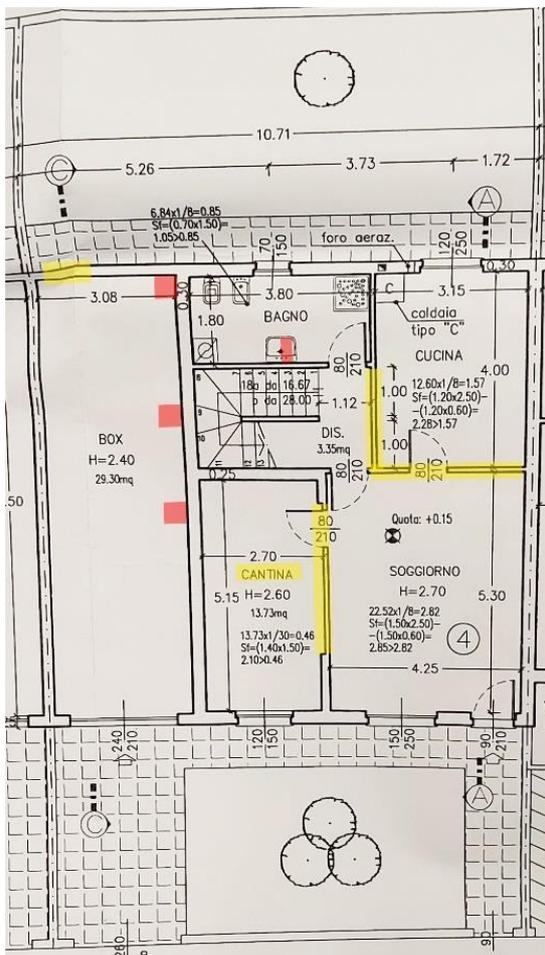
Come da ricerche effettuate dal Comune di Gerenzago è stata reperita la seguente pratica edilizia:

- DIA prot. n. 2161 del 05 luglio 2004, in variante alle precedenti Dia del 2003 a cui è seguita successiva del 2005, per formazione di due box e trasformazione di vani adibiti a box con nuova destinazione a cantina

Si specifica che, come da dichiarazione comunale allegata, la Dia prot. n. 573 del 28/02/2003 – Dia prot. n.1996 del 27/06/2003 e Dia prot. n. 1529 del 28/04/2005, non sono state visionate perché non reperibili.

Dal sopralluogo effettuato in data 11/01/2023 lo scrivente perito ha riscontrato delle difformità sulla base delle tavole allegate alla dia in variante prot. 2161/04 cui si rimarca il fatto non essere l'ultima depositata.

Inoltre per quanto concerne l'agibilità/abitabilità la stessa non è stata reperita presso il Comune in quanto, forse, allegata all'ultima variante del 2005 non disponibile.



PIANO TERRA



Richiamando le difformità suindicate si segnala che non è stato realizzato il tavolato divisorio tra cucina e soggiorno oltre al tavolato tra il locale cantina e soggiorno che risulta far parte di quest'ultimo vano.

Per quest'ultima difformità sarà necessario provvedere al deposito di una sanatoria edilizia (CILA/SCIA) che permetterà la trasformazione della destinazione cantina (SNR) in vano residenziale con relativo aumento di SLP.

Tale sanatoria servirà ovviamente a regolarizzare le altre difformità già indicate o ritenute minori come la mancata realizzazione di un lucernario nel locale di sgombero al piano primo.

Tale ultimo locale è oggi utilizzato come camera da letto pur non avendone i requisiti e pertanto verrà valutato in seguito come da destinazione progettuale.

Si segnala infine la presenza di una porta di comunicazione tra il locale autorimessa e l'area esterna retrostante alla stessa non indicata, quanto meno, nelle tavole progettuali del 2004.

Cautelativamente lo scrivente perito ritiene di quantificare l'onere professionale per la presentazione della suddetta sanatoria in € 2.000,00, la presentazione della nuova richiesta di abitabilità/agibilità in € 2.000,00, comprensiva dei certificati impiantistici, ed in € 6.000,00 le sanzioni amministrative nonché gli oneri comunali per l'aumento dell'SLP esistente.

Un calcolo rigoroso delle suddette sanzioni ed oneri potrà essere sviluppato solo dal professionista cui si affiderà l'incarico in quanto possono eventualmente essere adottate soluzioni progettuali diverse.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 11/01/2023 lo scrivente perito ha riscontrato similari difformità già indicate nella conformità urbanistica. Il locale cucina risulta già trasformato in angolo cottura altresì risulta la porta di comunicazione tra autorimessa e giardino retrostante. Per il resto, cantina trasformata in parte di soggiorno e altre opere minori, si conferma quanto indicato nelle tavole progettuali. In funzione della sanatoria comunale, cui dovrà seguire un aggiornamento catastale mediante pratica docfa per adeguamento della planimetria catastale, cautelativamente si considera tale intervento professionale in € 500,00 comprensivo di oneri ministeriali di deposito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

 per atto di acquisto
trascritto il 06/10/2005 ai nn. 23144/12183

Precedentemente atto di compravendita  n.18793/43750 del 19/12/2002 trascritto
il 30/12/2002 ai nn. 4832/1686 



7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

A. Villetta a schiera sita in Comune di Gerenzago – Via Michelangelo Buonarroti 15



Composta da:

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

al piano primo: disimpegno, bagno, due camere, locale di sgombero e balcone

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **145**

Di proprietà area esclusiva fronte e retro abitazione di mq. **110** desunti graficamente dagli elaborati grafici. Tale area è identificata al sub.1 dello stesso mappale 1355 come Bene comune non censibile.

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 2, mappale 1355, sub.2 cat. A/7, classe 2, vani 5,5, rendita: € 284,05

B. Autorimessa sita in Comune di Gerenzago – Via Michelangelo Buonarroti 15

in ragione di:



Composta da:

al piano terra: autorimessa

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **33**

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio 2, mappale 1355, sub.3 cat. C/6, classe 2, mq.29, rendita: € 58,41

Coerenze:

NORD: altra u.i.u. al mapp.1356

SUD: altra u.i.u. al mapp.1354

OVEST: Via. M. Buonarroti

EST: altra u.i.u. al mapp.204 del Fg.4

CALCOLO SUPERFICI

H. principale interna abitazione mt. 2,70

H. principale autorimessa mt. 2,40

| Destinazione | Affacci | Sup. lorda mq | Coefficiente | Valore parametrizzato |
|------------------------------|---------------|---------------|--------------|-----------------------|
| Soggiorno con angolo cottura | sud | 64,10 | 1,00 | 64,10 |
| disimpegno | interno | 2,60 | 1,00 | 2,60 |
| bagno | sud | 6,05 | 1,00 | 6,05 |
| ripostiglio | sud | 0,55 | 1,00 | 0,55 |
| bagno | sud | 8,90 | 1,00 | 8,90 |
| camera | sud | 14,20 | 1,00 | 14,20 |
| camera | sud | 19,30 | 1,00 | 19,30 |
| Locale di sgombero | sud | 13,75 | 0,50 | 6,875 |
| Disimpegno-scala | sud | 11,25 | 1,00 | 11,25 |
| balcone | sud | 4,40 | 0,50 | 2,20 |
| autorimessa | interno | 33,65 | 0,50 | 16,825 |
| Area esterna | interno | 110 | 0,10 | 1,10 |
| | totale | 288,75 | | 163,85 |

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di villetta a schiera ed autorimessa inserita in contesto residenziale.

L'abitazione si compone al piano terra da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, mentre al piano primo troviamo disimpegno, bagno, due camere, locale di sgombero e balcone. In generale l'immobile si trova in discreto stato di conservazione.

Si segnala presenza di condensa individuata sui muri perimetrali del piano terra e primo dovuta o ad una scarsa manutenzione o ad una non corretta stratigrafia delle stesse murature perimetrali.

| | |
|----------------------------|--|
| <i>Strutture verticali</i> | materiale: muratura e c.a. |
| <i>Copertura</i> | tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppo - isolamento: non verificato |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: legno vetro doppio, protezione: persiane in legno - condizioni: discrete // per autorimessa basculante in metallo e legno |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: porta d'ingresso blindata – condizioni: scarse. Porte interne a battente in legno tamburato – condizioni: sufficienti. |
| <i>Pavim. Appart.</i> | Ubicazione: appartamento – materiale: ceramica – condizioni: buone |
| <i>Finitura esterna</i> | Intonaco a civile tinteggiato – condizioni: buone |
| <i>Pavim. box</i> | Ubicazione: autorimessa – materiale: ceramica – condizioni: sufficienti. |
| <i>Impianti:</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Citofonico - Climatizzatore a split - Allarme interno volumetrico oltre agli infissi esterni |



Gas metano (impianto): conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

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

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

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria risultano autonomi con caldaia e radiatori in ghisa.

8. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso. Nello specifico si sceglie quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

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

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

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

I valori OMI riportano tipologie similari al corpo in esame, appartamenti, con valore medio pari ad € 985,00/mq. per stato conservativo normale/ottimo. I valori FIMAA riportano, per tipologia simile e stato manutentivo, un valore medio pari ad € 950,00/mq. I valori dell'autorimessa sono assimilati al residenziale con superfici ponderate in ragione del 50%. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 1.000,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

A tale importo si calcolerà una riduzione % per la mancanza del certificato di agibilità/abitabilità o comunque, in caso il Comune lo ritrovasse, non conforme in quanto vi è stato aumento di SLP.



| 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 | | 150,00 | 110,00 | 126,95 | Rapporto compl. area edificata/edificabile | | 0,00 | | |
| Sup. libera | 0,00 | | | | Prezzo medio area edificata | | 0,00 | | |
| Sup. autorimessa | 0,50 | 30,00 | 20,00 | 33,65 | | | | | |
| Sup. balconi | 0,50 | 15,00 | 8,00 | 4,40 | | | | | |
| Sup. cantina | 0,33 | 12,00 | | | | | | | |
| Sup. loc. sgombero | 0,50 | | | 13,75 | Calcolo pr. marginale sup. principale | | | | |
| Superficie esterna <= sup. comm. | 0,10 | 100,00 | 50,00 | 110,00 | Prezzo medio comparabile A | € 1.174,51 | | | |
| Superficie esterna > sup. comm. | 0,00 | | | | Prezzo medio comparabile B | € 1.193,80 | | | |
| | | | | | Prezzo marginale | € 1.174,51 | | | |
| | | | | | Determinazione della superficie commerciale | | | | |
| Superficie commerciale | m ² | 186,46 | 129,00 | 163,85 | Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale | | | | |
| | | | | | (Eurosistema) Nord Ovest - scostamento | | | -10,70% | |
| | | | | | Tabella dati | | | | |
| Prezzo e caratteristiche | | Unità A | Unità B | Subject | Analisi dei prezzi marginali | | | | |
| | | Ag. Immob. | Ag. Immob. | S | | | | | |
| Prezzo totale | | € 219.000,00 | | € 154.000,00 | Prezzo marginale | | Unità A | Unità B | |
| Scostamento tra richiesta e prezzo finale | | -€ 23.433,00 | | -€ 16.478,00 | 0 | scostamento rich.-prezzo fin. | | € 365,00 | € 256,67 |
| Sup. principale | | 150,00 | 110,00 | 126,95 | Sup. principale | | € 1.174,51 | € 1.174,51 | |
| Sup. libera | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Sup. libera | | € 0,00 | € 0,00 | |
| Sup. autorimessa | | 30,00 | 20,00 | 33,65 | Sup. autorimessa | | € 587,26 | € 587,26 | |
| Sup. balconi | | 15,00 | 8,00 | 4,40 | Sup. balconi | | € 587,26 | € 587,26 | |
| Sup. cantina | | 12,00 | 0,00 | 0,00 | Sup. cantina | | € 387,59 | € 387,59 | |
| Sup. loc. sgombero | | 0,00 | 0,00 | 13,75 | Sup. loc. sgombero | | € 587,26 | € 587,26 | |
| Superficie esterna <= sup. comm. | | 100,00 | 50,00 | 110,00 | Sup. esterna <= sup. comm. | | € 117,45 | € 117,45 | |
| Superficie esterna > sup. comm. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Sup. esterna > sup. comm. | | € 0,00 | € 0,00 | |
| Servizi igienici | | 2 | 2 | 2 | Servizi igienici | | € 0,00 | € 0,00 | |
| Impianto condizionamento | | 1 | 1 | 1 | Impianto condizionamento | | € 0,00 | € 0,00 | |
| Livello del piano | | 0 | 0 | 0 | Livello del piano | | € 2.190,00 | € 1.540,00 | |
| Stato manutenzione | | 3 | 3 | 2 | Stato manutenzione | | € 10.000,00 | € 10.000,00 | |
| Altra caratteristica (abitabilità/agibilità) | | 1 | 1 | 0 | Altra caratteristica % | | € 10.000,00 | € 10.000,00 | |
| | | | | | Tabella di valutazione | | | | |
| Prezzo e caratteristica (euro) | | Unità A | Unità B | | | | | | |
| Prezzo totale | | € 219.000,00 | | € 154.000,00 | | | | | |
| Scostamento tra richiesta e prezzo finale | | -€ 23.433,00 | | -€ 16.478,00 | | | | | |
| Sup. principale | | -€ 27.072,56 | | € 19.908,02 | | | | | |
| Sup. libera | | € 0,00 | | € 0,00 | | | | | |
| Sup. autorimessa | | € 2.143,49 | | € 8.016,06 | | | | | |
| Sup. balconi | | -€ 6.224,93 | | -€ 2.114,13 | | | | | |
| Sup. cantina | | -€ 4.651,08 | | € 0,00 | | | | | |
| Sup. loc. sgombero | | € 8.074,79 | | € 8.074,79 | | | | | |
| Superficie esterna <= sup. comm. | | € 1.174,51 | | € 7.047,09 | | | | | |
| 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 | | -€ 10.000,00 | | -€ 10.000,00 | | | | | |
| Altra caratteristica (abitabilità/agibilità) | | -€ 10.000,00 | | -€ 10.000,00 | | | | | |
| PREZZI CORRETTI | | € 149.011,22 | | € 158.453,84 | | | | | |
| | | | | | 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 | | 6,34% | | |
| | | | | | Prezzo corretto medio €/m ² | | € 153.732,53 | | |
| | | | | | Calcolo del valore atteso | | | | |
| | | | | | Ponderazione | | Unità A | Unità B | |
| | | | | | Attribuzione pesi % | | 50% | 50% | |
| | | | | | Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100% | | 100% | | |
| | | | | | Prezzo corretto medio ponderato | | € 153.732,53 | | |
| | | | | | Valore di mercato | | <i>arrotondato</i> | | |
| | | | | | | | € 153.800,00 | | |

In risposta al quesito posto allo scrivente perito in merito alla presenza di quota indivisa, ovvero il 50% in comunione legale con il coniuge, indicherà a seguito la suddetta quota senza ulteriori riduzioni di valore legate alla maggior difficoltà di vendita.



Nel caso in esame NON risulta possibile la divisione in più lotti dell'immobile e pertanto non è possibile prevedere un progetto divisionale con possibili conguagli.

| SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO | | | |
|---|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Destinazione | Sup. parametrizzata | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota 50%) |
| residenziale | Mq. 163,85 | € 153.800,00 | € 76.900,00 |
| TOTALE | | € 153.800,00 | € 76.900,00 |

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 intero € 153.800,00 x 15% | € | 23.070,00 |
| Valore quota 50% € 76.900 x 15% | € | 11.535,00 |
| Spese di correzioni catastale ed urbanistico (da calcolarsi sull'intero) | € | 10.500,00 |

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **153.800,00**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **76.900,00**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, CON ADEGUAMENTI 50% E CORREZIONI 100%

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € **54.865,00**

Pavia, li 20 gennaio 2023

Il perito
geom. Giulia Bonissoni

