

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata



contro



Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **302/2023**

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

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](#)

E
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**Beni siti in Comune di Vigevano – Via Manara Negrone n.3
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Monocale sito in Comune di Vigevano – Via Manara Negrone n.3

in ragione di:

Proprietà [REDACTED]

Composta da:

al piano primo: soggiorno con angolo cottura e bagno

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **26**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 19, mappale 3336, sub.19, cat. A/4, classe 3, vani 1.5, rendita: € 58.10

Coerenze:

NORD: altra u.i.u.

SUD: mapp. 3504

OVEST: Via Manara Negrone

EST: ballatoio comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale 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**

[REDACTED]

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

4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta ai nn.6384/1468 del 06/06/2006 a favor [REDACTED]
[REDACTED] atto Notaio [REDACTED] del 29/05/2006 rep. 182854/11828)

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare del 07/07/2023 rep. 4447/2023 trascritto il 06/09/2023 ai nn. 8372/6072 a favore [REDACTED]

4.2.3. A [REDACTED]

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

4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

L'immobile risulta edificato prima del 01/09/1967. Da ricerche effettuate presso il Comune di Vigevano non sono state reperite pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione. Dal sopralluogo effettuato in data 24/11/2023 lo scrivente perito, sulla base delle planimetrie catastali, quale unico elaborato grafico disponibile, non ha riscontrato difformità significative rispetto allo stato dei luoghi.

Si segnala solamente che l'altezza interna è pari a mt.2.55, anziché mt.2.60, come riportato in planimetria catastale. Tale altezza, rispetto agli standard igienico sanitari attuali risulta inferiore ai minimi di legge, ovvero mt. 2,70.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 24/11/2023 lo scrivente perito non ha riscontrato significative difformità, fatto salvo per quanto concerne l'altezza interna pari a mt. 2.55, anziché mt.2.60, come riportato in planimetria catastale.

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili risultano di proprietà [REDACTED] atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 29/05/2006 rep. N. 182853/11827 trascritto il 06/06/2006 ai nn. 6383/3759 [REDACTED]


Alla [REDACTED] l'immobile pervenne per atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 28/07/1994 rep n. 72419/16239 trascritto il 04/08/1994 ai nn. 5747/4097 da poter [REDACTED]



7.SPESE CONDOMINIALI

Da sopralluogo effettuato non è stato possibile reperire informazioni in merito al condominio e/o all'amministratore pro-tempore dello stabile in quanto, in loco, non è esposta alcuna targhetta con i dati identificativi.

Si segnala soltanto, per quanto potuto constatare, l'indicazione di spesa a famiglia, pari ad € 50,00, per le spese da sostenersi per la luce del cortile. (avviso cartaceo posto sul portoncino d'ingresso del vano scala comune).

Dalla lettura dell'atto Notaio  5/05/1982, ove trovasi allegato il regolamento di condominio e le tabelle millesimali, si precisa che lo stesso, in precisazione o deroga ai canonici articoli di C.C. in materia, non riporta nulla di specifico in ragione di servitù o utilizzo delle parti comuni. Per quanto concerne i millesimi dell'abitazione viene identificata nell'allegata planimetria come n.10 al piano primo ma nella tabella l'unica unità n.10 è al piano secondo con millesimi che, valutate le oggettive superfici, non possono essere attribuibili a quella d'interesse della presente procedura. Nel caso in cui si individuasse un amministratore, ammesso che vi sia nominato, è consigliabile un confronto di merito.

8. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

A. Monolocale sito in Comune di Vigevano – Via Manara Negrone n.3

in ragione di:

Proprietà 

Composta da:

al piano primo: soggiorno con angolo cottura e bagno

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **26**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 19, mappale 3336, sub.19, cat. A/4, classe 3, vani 1.5, rendita: € 58.10

Coerenze:

NORD: altra u.i.u.

SUD: mapp. 3504

OVEST: Via Manara Negrone

EST: ballatoio comune

CALCOLO SUPERFICI

H interna mt. 2.55



Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno con angolo cottura	ovest	20.20	1,00	20.20
bagno	est	5.85	1,00	5.85
totale		26.05		26.05

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di monolocale individuato in contesto residenziale, in fabbricato classificabile "a ringhiera". L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area condominiale, vano scala e ballatoio comuni si accede all'unità.

L'unità risulta composta al piano primo da soggiorno con angolo cottura e bagno.

Risulta in sufficienti condizioni di manutenzione, fermo restando che essendo l'appartamento libero, con utenze distaccate, non si è potuto verificare l'effettivo funzionamento degli impianti tutti.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppo - isolamento: non verificato
<i>Infissi esterni</i>	Ubicazione: soggiorno/k - tipologia: alluminio con vetro doppio, protezione: persiane in legno - condizioni: sufficienti Ubicazione: bagno - tipologia: ferro e vetro - condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso legno – condizioni: scarse Porte interne in legno tamburato – condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. appartamento</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Intonaco a 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.

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		45,00	40,00	26,05	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							
Sup. loc. sgombero	0,25		2,00					
Superficie esterna <= sup. comm.	0,10							
Superficie esterna > sup. comm.	0,00							
					Calcolo pr. marginale sup. principale			
					Prezzo medio comparabile A		€ 1.000,00	
					Prezzo medio comparabile B		€ 987,65	
					Prezzo marginale		€ 987,65	
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
Superficie commerciale	m ²	45,00	40,50	26,05	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%	
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo e caratteristiche		Unità A		Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B
		Ag. Immob.		S				
Prezzo totale		€ 45.000,00		€ 40.000,00	incognita			
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 3.780,00		-€ 3.360,00	0		scostamento rich.-prezzo fin.	
Sup. principale		45,00		40,00	26,05		€ 75,00	
Sup. libera		0,00		0,00	0,00		€ 66,67	
Sup. libera		0,00		0,00	0,00		€ 987,65	
Sup. soppalco		0,00		0,00	0,00		€ 0,00	
Sup. autorimessa		0,00		0,00	0,00		€ 0,00	
Sup. loc. sgombero		0,00		2,00	0,00		€ 493,83	
Superficie esterna <= sup. comm.		0,00		0,00	0,00		€ 493,83	
Superficie esterna > sup. comm.		0,00		0,00	0,00		€ 325,93	
Servizi igienici		1		1	1		€ 325,93	
Impianto condizionamento		0		0	0		€ 493,83	
Livello del piano		3		1	1		€ 493,83	
Stato manutenzione		2		2	2		€ 246,91	
Altra caratteristica (centralità)		0		0	1		€ 246,91	
					Sup. esterna <= sup. comm.		€ 98,77	
					Sup. esterna > sup. comm.		€ 0,00	
					Servizi igienici		€ 0,00	
					Impianto condizionamento		€ 0,00	
					Livello del piano		€ 445,54	
					Stato manutenzione		€ 0,00	
					Altra caratteristica %		€ 4.000,00	
							€ 4.000,00	
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		€ 45.000,00		€ 40.000,00				
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 3.780,00		-€ 3.360,00				
Sup. principale		-€ 18.716,05		-€ 13.777,78				
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		-€ 493,83				
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		-€ 891,09		€ 0,00				
Stato manutenzione		€ 0,00		€ 0,00				
Altra caratteristica (centralità)		€ 4.000,00		€ 4.000,00				
PREZZI CORRETI		€ 25.612,86		€ 26.368,40				
					Sintesi conclusiva			
					Determinazione variazione % assoluta		2,95%	
					Prezzo corretto medio €/m ²		€ 25.990,63	
					Calcolo del valore atteso			
					Ponderazione		Unità A	Unità B
					Attribuzione pesi %		50%	50%
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti =		100%	
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 25.990,63	
					Valore di mercato arrotondato		€ 26.000,00	

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 € 800,00/mq. per stato conservativo normale. I valori FIMAA riportano, per tipologia similare e stato manutentivo, un valore massimo pari ad € 1.000,00/mq. 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.

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
residenziale	Mq. 26,05	€ 26.000,00	€ 26.000,00
TOTALE		€ 26.000,00	€ 26.000,00

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 € 26.000,00 x 15% € **3.900,00**

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

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **26.000,00**

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 € **22.100,00**

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito
geom. Jacopo Bricca

