TRIBUNALE DI PAVIA
PAVIA

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **421/2024**

Giudice Dr. Francesco Rocca

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Davide Michelazzo
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3464
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 367
C.F. MCHDVD71T07G388M - P. Iva 02708580184

Con studio in Pavia –Viale Indipendenza, 26
telefono: 038228743
fax: 038228743

email:
davide.michelazzo@libero.it
davide.michelazzo@geopec.it

Bene sito in Badia Pavese, Via Pezzanchera snc
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Magazzino sito nel Comune di Badia Pavese – Via Pezzanchera snc

- Proprietà XXXXXXXXXXXX

Composta da:
Piano seminterrato: Rampa di accesso carraia, locale di sgombero, locale deposito, WC, e n.2 ripostigli.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 400 oltre a mq. 80 di rampa carraia.**

Identificata al catasto fabbricati come segue:
Foglio 3, mappale 443, sub.10, categoria C/2, posto al piano S1, rendita: € 323,82

Intestata a:
XXXXXXXXXXX

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: L'unità immobiliare è una porzione posta al seminterrato di un edificio di un piano fuori terra a pianta quadrata ad uso residenziale ed uffici, posto nel Comune di Badia Pavese, situato nella periferia nord-ovest del centro abitato limitrofo alla SP 193 che collega Pieve Porto Morone a Chignolo Po; il traffico è locale, con ampi parcheggi esterni.

Servizi della zona:
Il comune offre: farmacia, negozi al dettaglio, ufficio postale, parchi giochi.

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. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***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 a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Antonio Maggrì del 18/04/2007, Rep. XXXXXX iscritta il 02/05/2007 ai numeri XXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX per la quota di XXXX importo capitale euro importo totale euro della durata di ann
Annotazione n.XXXXXXXXXX (erogazione parziale)
Annotazione n. XXXXXXXXXXXX (erogazione a saldo)
Annotazione n. XXXXXXXXX (sospensione temporaneo pagamento quota capitale rate finanziamenti bancari)

4.2.2. Trascrizioni:
Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il XXXXXXXX ai numeri XXXXXXXX emesso dal Tribunale di PAVIA il XXXXXX rep. XXXX a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico/catastale

Conformità urbanistico edilizia:

4.3.1. A seguito del sopralluogo eseguito in data 09/04/2025, lo scrivente perito per quanto concerne la rispondenza con quanto reperito durante l'accesso agli atti comunali ha riscontrato le seguenti difformità:

- Formazione di due locali di forma triangolare posti centralmente a ridosso del locale identificato nella tavola comunale come WC.
- Sul lato est del locale ripostiglio identificato con il numero 1 sulle tavole è presente un altro locale interrato sottostante la rampa di accesso al condominio posta al piano terra che non viene invece identificato nella legenda locali; si considera pertanto lo stesso come una difformità

Gli abusi sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria accompagnata da un certifica di idoneità statica.

I costi sono quantificabili in € 1.500,00 di competenze oltre a € 516,00 di sanzione minima da versare al comune.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo eseguito in data 09/04/2025, lo scrivente perito per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ex Territorio, ha riscontrato le seguenti difformità:

- Formazione di due locali di forma triangolare posti centralmente a ridosso del locale indicato nella planimetria catastale come ripostiglio.
- Ampliamento del locale di sgombero consistente nella maggiore profondità del locale di circa mt 8,50.
- Errata indicazione dell'altezza interna riportata come mt 3,20 anziché mt. 2,50.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante denuncia di variazione Docfa ai sensi del DM 701/94.

I costi sono quantificabili in € 400,00 oltre a € 70,00 di spese di presentazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese ordinarie di gestione dell'immobile scadute:	**€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'immobile in oggetto è pervenuto al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù di atto di compravendita Notaio Antonio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Badia Pavese sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire PE 3/06
- DIA PE 2/07

Si segnala che le pratiche edilizie erano presenti in modo parziale, in particolare nel il PdC 3/06 manca il provvedimento di rilascio del PdC stesso, mentre nella variante del 2007 inerente alla costruzione del piano interrato oggetto di procedura non è stata reperita nel fascicolo la fine lavori.
Nei documenti inerenti l'agibilità delle unità immobiliari poste al piano terra viene citata anche una DIA in variante n.2/08 di cui non è stata reperita documentazione.
Non è stata reperita inoltre l'agibilità inerente l'unità immobiliare pignorata.

Descrizione **Magazzino** di cui al punto **A**

Abitazione sita nel Comune di Badia Pavese – Via Pezzanchera snc

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:
Piano seminterrato: Rampa di accesso carraia, locale di sgombero, locale deposito, WC, e n.2 ripostigli.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 400 oltre a mq. 80 di rampa carraia.**

Identificata al catasto fabbricati come segue:
Foglio 3, mappale 443, sub.10, categoria C/2, posto al piano S1, rendita: € 323,82

Intestata a:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Confini:
a est: Via Pezzanchera, mapp.443 sub.1
a sud: mapp. 443 sub.1
a ovest:
a nord: mapp. 443 sub.1, mapp. 445

CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore parametrizzato
PIANO SEMINTERRATO					
Rampa carraia	Est	Sup. lorda	85,00	0,10	8,50
Locale di sgombero	Interno	Sup. lorda	91,91	1,00	91,91
Deposito	Nord/Sud/Ovest	Sup. lorda	289,22	1,00	289,22
Ripostiglio	Interno	Sup. lorda	4,33	1,00	4,33
Ripostiglio	Interno	Sup. lorda	6,21	1,00	6,21
WC	Interno	Sup. lorda	6,21	1,00	6,21
		Sup. lorda	**482,88**		**406,38**

Caratteristiche descrittive

altezza media piano interrato h=m.2,50.
L'unità immobiliare è situata in Via Pezzanchera senza numero civico con accesso dalla strada comunale.
L'immobile si trova in generale in buono stato di conservazione e privo di impianti.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura):	materiale: c.a.
Copertura (struttura):	tipologia: ------
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: a battente con vetro singolo in metallo, protezione: inferriate – condizioni: buone
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: battuto di cemento- condizioni: buone
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: metallo- condizioni: buone
Gas (impianto):	assente
Elettrico (impianto):	assente
Termico (impianto):	assente

8.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico di Badia Pavese, Agenzie Immobiliari ed OMI.

8.3. Valutazione corpi

Tenuto conto che nelle quotazioni OMI non vengono riportati i valori dei magazzini, che nel Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. della Provincia di Pavia viene riportato un valore che oscilla tra un massimo di €/mq. 450,00 e un minimo di €/mq. 250,00 e che dalle indagini di mercato effettuate il valore si attesta su €/mq. 200,00, considerando che i valori rilevati sono riferiti a immobili fuori terra e che quindi trattandosi di una valutazione di un immobile posto al piano interrato il valore dovrebbe essere abbattuto del 30% si otterrebbero dei valori compresi tra €/mq. 345,00 e €/mq. 150,00, data la discordanza dei valori rilevati si è ritenuto di dover effettuare una verifica partendo dal prezzo di acquisto del 2007 pari a circa €/mq. 151,00 rivalutandolo all'attualità ed applicandogli il coefficiente di vetustà relativo.

Per aggiornare il valore dichiarato in atto è stata effettuata un'analisi sulla tabella pubblicata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) relativo ad "indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale", in considerazione del fatto che l'immobile è stato acquistato appena ultimato.
La variazione si ottiene rapportando indici relativi ai periodi considerati, aprile 2007 (anno di costruzione) e febbraio 2025 (ultimo dato disponibile ad oggi), moltiplicando per i relativi coefficienti di raccordo, moltiplicando per 100 e sottraendo 100.

Base: anno 2000 = 100													
Il coefficiente di raccordo tra la base 1995 e la base 2000 è pari a 1,077													
2003	108,8	109,1	109,2	109,4	109,4	109,4	109,6	109,6	109,6	109,7	109,8	109,8	**109,5**
2004	111,0	111,9	112,2	112,7	114,1	114,2	114,9	115,0	115,3	115,5	115,8	115,9	**114,0**
2005	116,2	117,0	118,4	118,5	118,5	118,5	119,1	119,1	119,2	119,4	119,6	119,6	**118,6**
2006	119,9	120,0	121,5	122,0	122,2	122,2	122,8	122,8	122,9	123,5	123,8	124,1	**122,3**
2007	125,8	125,9	126,0	126,6	127,1	127,1	127,4	127,4	127,6	127,7	128,1	128,1	**127,1**
2008	128,8	128,9	129,0	129,8	130,3	133,0	133,5	133,5	133,3	133,5	133,5	133,4	**131,7**

Base: anno 2021 = 100													
2025	114,1	115,6 (p)											

Coefficiente di raccordo per eliminare gli effetti derivanti dall'applicazione della "Normativa IRAP" : 1,0285

Il coefficiente di raccordo tra la base 2000 e la base 2005 è pari a 1,186

(115,6/126,6)x1,0285x1,186x100-100= 11,38%

Kc=€ 151,00 + 11,38% = € 168,00

Il coefficiente di vetustà di un immobile di 18 anni è pari a 0,835

Vetustà = € 168,00 x 0,835 = € 140,00

Alla luce delle verifiche effettuate si ritiene pertanto congruo assegnare un valore di stima pari a **€/mq 150,00 di sup. commerciale**.

ID	Immobile	Superficie parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
A	Magazzino	406,38	€ 60.957,00	€ 60.957,00
		totale	€ 60.957,00	€ 60.957,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 9.143,55**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 2.486,00**
Oneri notarile e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile CON riduzione del 15%

Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4
Nello stato di fatto in cui si trova **€ 49.327,45**

8.6 Prezzo base d'asta dell'immobile SENZA riduzione del 15%

Valore dell'immobile al lordo di tutte le decurtazioni di cui al punto 8.4
Nello stato di fatto in cui si trova **€ 58.471,00**

Pavia, 30 aprile 2025

il perito
Davide Michelazzo