

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **247/2024**

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.



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

Beni siti in Comune di Magherno (PV)

PREMESSA

L'immobile di cui tratta la presente perizia è costituito da una porzione di fabbricato inserito nel contesto urbano centrale del Comune di Magherno.



Visione aerea (fonte BingMaps)

L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente dalla pubblica Via Borgo Oleario, al civico 33.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: urbana centrale senza parcheggi comuni destinati alle residenze

3. STATO DI POSSESSO:

Unità abitativa libera.

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: **Nessuna**

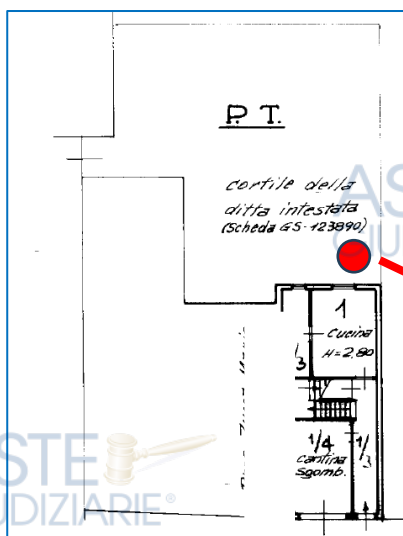
4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna**

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**

Si segnala che, seppur non esplicitata in nessun atto notarile di provenienza, l'unità abitativa confina a nord con un'area cortilizia di cui non si ha accesso diretto ma sulla quale, in angolo del fabbricato, vi è la fossa biologica dell'unità stessa.

La planimetria catastale riporta tale area come in proprietà di altra ditta ma l'accesso dovrà comunque essere garantito per permettere la manutenzione alla biologica.



Punto della fossa biologica



fossa biologica



posizione fossa biologica

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta ai nn.886/3396 del 28/02/2005 a favore xx
xx

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare del 29/05/2024, rep. 4278/2024, trascritto il 24/06/2024 ai nn. 8309/11496 a favore xxxxxxxxxxxxxxxxx contro xx, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà.

Si evidenzia che la trascrizione dello stesso pignoramento riporta quale soggetto contro xx, in quanto xxxxxxxxxxxxxxxxx ha ceduto xxxxxxxxxxxxxxxxx la propria quota con atto Notaio xxxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxxxxxxx nn. 65907/24430 di rep.

Si precisa infine che il mappale indicato nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione (mapp.147) è stato aggiornato d'Ufficio per allineamento mappe nel nuovo mappale 1941.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia

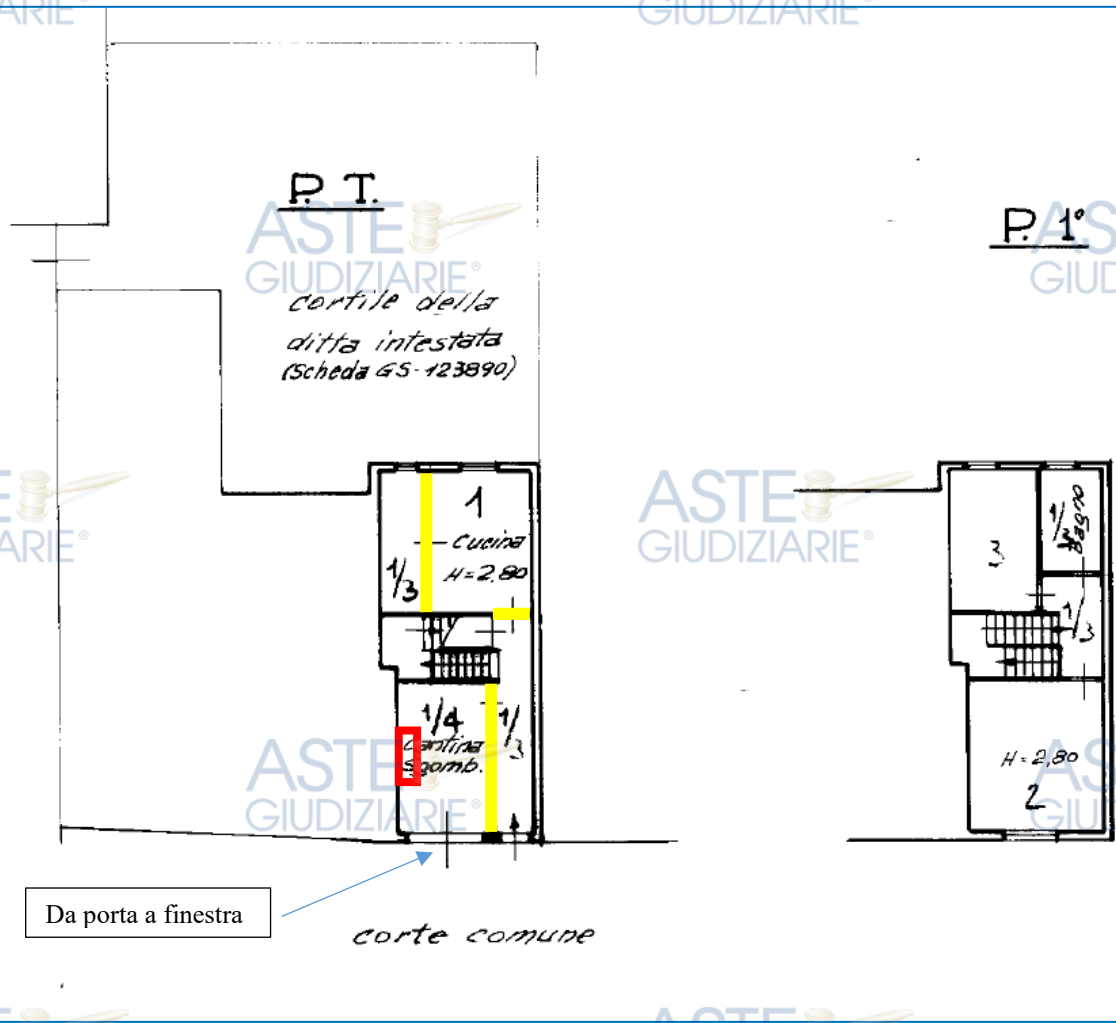
Lo scrivente perito, in data 02/10/2024, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sul fabbricato d'interesse, tra cui la licenza edilizia prot. 548 del 04/04/1975 richiamata dagli atti di compravendita.

Lo stesso Ufficio Tecnico del Comune di Magherno, in evasione alla mia richiesta, con comunicazione pervenuta in data 22/10/2024, non ha rinvenuto negli archivi tale pratica edilizia bensì solo la pratica prot. 19/1975 che però non riguarda l'immobile oggetto d'esecuzione. Quest'ultima quindi si omette di allegarla alla presente.

In merito alla conformità urbanistica pertanto non è possibile esprimere un parere certo di conformità, è solo possibile affermare che l'edificio è stato edificato prima del 01/09/1967.

Per le difformità riscontrate in fase di sopralluogo, effettuato il 08/11/2024, si fa riferimento alla planimetria catastale, unico supporto grafico in possesso dello scrivente CTU.

Cautelativamente si considerano tali abusi, riportati nello schema di pagina seguente, anche oggetto di sanatoria comunale, quantificandone i costi professionali e sanzionatori.



Da porta a finestra

corte comune

Stralcio planimetria catastale

Nello specifico si evidenzia che il locale cantina, con abbattimento di un tavolato è stato trasformato in soggiorno/ingresso. Demoliti altresì altri tavolati al piano terra (tratti gialli) formando unici ambienti; nel locale soggiorno/ingresso installato camino monoblocco (in rosso). Sempre riferendosi alla sola planimetria catastale si segnala la chiusura della porta verso il locale cantina, trasformata in finestra.



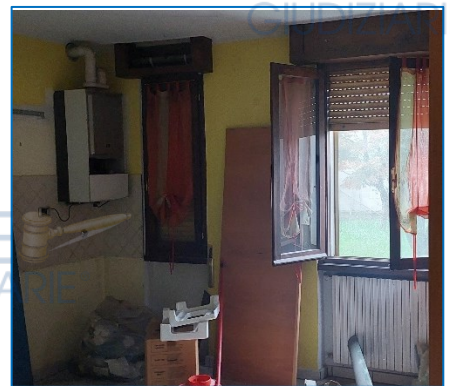
Nuova finestra



camino in soggiorno



tavolati demoliti



tavolati demoliti

ASTE GIUDIZIARIE®
 Infissi esterni

tipologia: legno vetro singolo, protezione: tapparelle in pvc -
 condizioni: scarse

Infissi interni

tipologia: porta d'ingresso legno – condizioni: pessime

Pavimentazione

Materiale: ceramica e graniglia di marmo – condizioni: scarse

Gas metano (impianto):

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

Note: Non risulta presente il contatore gas

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.

Riscaldamento autonomo, singola caldaia non funzionante e
 termosifoni in ghisa

7. CONSISTENZA:

Altezza interna media pari a mt. 2,80 – alcune zone sono state controsoffittate.

CALCOLO SUPERFICI

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonché da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
SOGGIORNO INGRESSO	T	sud	20,50	100%	20,50
DISIMPEGNO - SOTTOSCALA	T	interno	4,30	100%	4,30
CUCINA	T	nord/ovest	21,20	100%	21,20
VANO SCALA	T-1	interno	6,50	100%	6,50
DISIMPEGNO	1	interno	5,10	100%	5,10
CAMERA 1	1	sud/est	20,50	100%	20,50
CAMERA 2	1	nord/ovest	12,30	100%	12,30
BAGNO	1	nord/ovest	6,70	100%	6,70
SOMMANO MQ.					97,10

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.

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			
Sup. principale		97,00	105,00	97,10	Saggio livello di piano		0,010
Sup. balcone - portici	0,30				Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00
Sup. cantine	0,33				Prezzo medio area edificata		0,00
Sup. loc. sottotetto	0,25				Calcolo pr. marginale sup. principale		
Sup. autorimessa	0,50				Prezzo medio comparabile A		€ 711,34
Sup. interrato comune	0,10				Prezzo medio comparabile B		€ 657,14
Superficie esterna <= sup.pric.	0,10				Prezzo marginale		€ 657,14
Superficie esterna > sup.pric.	0,02				Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale		
					(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche		
Superficie commerciale	m ²	97,00	105,00	97,10	10% di € 657,14	=	€ 65,70 x Sup. commerc. € 6.372,90
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	S	Unità A		
Prezzo totale		€ 69.000,00	€ 69.000,00	incognita	Unità B		
Data		-€ 5.796,00	-€ 5.796,00	0	Data		
Sup. principale		97,00	105,00	97,10	Sup. principale	€ 115,00	€ 115,00
Sup. balcone - portici		0,00	0,00	0,00	Sup. balcone - portici	€ 657,14	€ 657,14
Sup. cantine		0,00	0,00	0,00	Sup. cantine	€ 197,14	€ 197,14
Sup. loc. sottotetto		0,00	0,00	0,00	Sup. loc. sottotetto	€ 216,86	€ 216,86
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa	€ 164,29	€ 164,29
Sup. interrato comune		0,00	0,00	0,00	Sup. interrato comune	€ 328,57	€ 328,57
Superficie esterna <= sup.pric.		0,00	0,00	0,00	Superficie esterna <= sup.pric.	€ 65,71	€ 65,71
Superficie esterna > sup.pric.		0,00	0,00	0,00	Superficie esterna > sup.pric.	€ 65,71	€ 65,71
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici	€ 13,14	€ 13,14
Servizi speciali		0	0	0	Servizi speciali	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano		0	0	0	Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00
Stato manutenzione		2	1	1	Livello del piano	€ 690,00	€ 690,00
Altra caratteristica		0	0	0	Stato manutenzione (arrotondato)	€ 6.370,00	€ 0,00
					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		€ 69.000,00	€ 69.000,00				
Data		-€ 5.796,00	-€ 5.796,00				
Sup. principale		€ 65,71	€ 5.191,43				
Sup. balcone - portici		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. cantine		€ 0,00	€ -				
Sup. loc. sottotetto		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. interrato comune		€ 0,00	€ 0,00				
Superficie esterna <= sup.pric.		€ 0,00	€ 0,00				
Superficie esterna > sup.pric.		€ 0,00	€ 0,00				
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00				
Servizi speciali		€ 0,00	€ 0,00				
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00				
Stato manutenzione		-€ 6.370,00	€ 0,00				
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00				
PREZZI CORRETI		€ 56.899,71	€ 58.012,57				
					Sintesi conclusiva		
					Determinazione variazione % assoluta		1,96%
					Prezzo corretto medio €/m ²		€ 592,17
					Calcolo del valore atteso		
					Ponderazione	Unità A	Unità B
					Attribuzione pesi %	50%	50%
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 57.456,14
					Valore di mercato	arrotondato	€ 57.500,00

Nello specifico si è scelto 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.

I valori OMI riportano solamente tipologie edilizie in stato conservativo normale/ottimo, mentre i valori FIMAA, riportano tipologie similari al corpo in esame con valore medio pari tra € 500-600/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 590,00/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. 97,10	€ 57.500,00	€ 57.500,00
TOTALE		€ 57.500,00	€ 57.500,00

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 di quota € 57.500,00 x 15% € **8.625,00**

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € **3.000,00**

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **57.500,00**

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 € **45.875,00**

Pavia, lì 16 dicembre 2024

Il perito
geom. Jacopo Bricca

