

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **248/2024**

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 Santa Giuletta (PV)

PREMESSA

Il compendio immobiliare di cui tratta la presente perizia è costituito da una porzione di fabbricato inserito nel contesto urbano centrale del Comune di Santa Giuletta, nella Via Martiri della Libertà, e da un limitrofo corpo accessorio.



Visione ortofoto (fonte Geoportale Regione Lombardia)

L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente dalla pubblica Via Martiri della Libertà, al civico 46. Il fabbricato si trova in stato fatiscente con necessari interventi di manutenzione straordinaria.



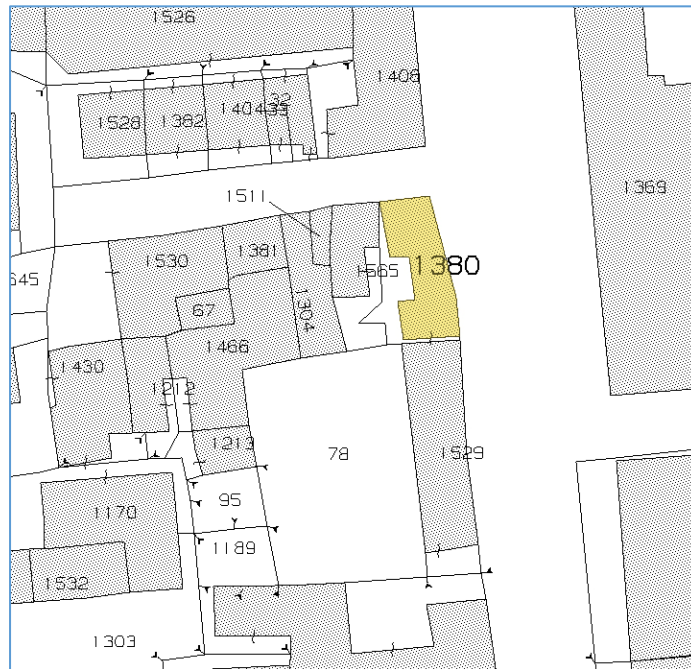
L'accesso al corpo accessorio avviene da una traversa interna della pubblica Via Martiri della Libertà, senza civico. Il fabbricato si trova in stato fatiscente, con evidenti problemi strutturali che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.



Fermo restando che i due corpi di fabbricato sono autonomi tra loro ed allibrati come singole unità immobiliari, lo scrivente perito, valutato lo stato di conservazione degli stessi, l'appetibilità sul mercato immobiliare locale e la stagnazione in cui quest'ultimo versa, ritiene di accorpare le unità in un lotto di vendita.

LOTTO UNICO

Al piano secondo vano sottotetto-sgombero.

[illegible]

foglio 3, mappale 1380, categoria A/3, classe 1, vani 5, sup. cat. Mg. 82, rendita € 206,58

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	1380				A/3	1	5 vani	Totale: 82 m² Totale: escluse aree scoperte**: 79 m²	Euro 206,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 46 Piano T-1 - 2										
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

EST: Via Martiri della Libertà

Coerenze dell'unità:

NORD: Via Martiri della Libertà (traversa interna)

SUD: mappale 1466

OVEST: mappale 1530

EST: mappale 1304

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: urbana centrale con 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**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta ai nn.1880/10233 del 10/12/2003 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxx per concessione a garanzia di mutuo sui beni oggetto di pignoramento

Ipoteca in rinnovazione iscritta ai nn.827/8388 del 31/10/2023 del 10/12/2003 derivante da ipoteca
volontaria per concessione a garanzia di mutuo sui beni oggetto di pignoramento, rep. 47359 del
19/11/2023.

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare del 21/05/2024, rep. 3881/2024, trascritto il 04/07/2024 ai nn. 4062/5134 a
favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 DIA prot. 3345 del 20.08.1997 richiamata dagli atti di compravendita.

Lo stesso Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giuletta, in evasione alla mia richiesta, con comunicazione pervenuta in data 12/12/2024, non ha rinvenuto negli archivi tale pratica edilizia.

	Comune di Santa Giuletta <i>Provincia di Pavia</i> C.A.P. 27046	
Codice fiscale e P.IVA 00240820183 ambiente@comune.santagiuletta.pv.it www.comune.santagiuletta.pv.it		Via Martiri della Libertà, 7 Tel. 0383/899141 Fax 0383/899796
=====		
SETTORE TERRITORIO		
Prot. Gen. n° <u>6794</u>	Santa Giuletta, lì 12 dicembre 2024	
 Oggetto : Richiesta di accesso agli atti/documenti amministrativi ai sensi dell'art. 22 della L.241/1990 così come modif. e integr. dal D.P.R. 184/2006 --- Pratiche edilizie intestate --- Dichiarazione. 		
IL RESPONSABILE DEL SETTORE TERRITORIO		
 Facendo seguito all'istanza presentata in data 03/10/2024 – Prot. n. 003799 dal Geom. Jacopo Bricca nato a Pavia (PV) il 02/12/1973 e residente a Pavia (PV) in Via Indipendenza, 26 , in qualità di C.T.U. nominato con Decreto emesso dal Tribunale di Pavia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, in relazione agli immobili siti in Via Martiri della Libertà in Comune di Santa Giuletta (PV) in Via Martiri della Libertà n. 46 di proprietà identificati catastalmente a Catasto Fabbricati al Fg. VIII – Mappali 69 e 73,		
 COMUNICA CHE 		
agli atti (Registro Protocollo, Registro Commissione Edilizia, Registro Condoni Edilizi) dello scrivente risulta depositata in data 20/08/1997 apposta "Denuncia di Inizio Attività" concernente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti il fabbricato di cui trattasi, ma non risulta possibile estrarne copia in quanto la stessa non è stata reperita fisicamente presso l'archivio comunale,		

IN CONCLUSIONE

espletate le opportune verifiche e visti gli atti d'ufficio,

DICHIARA ED ATTESTA CHE

l'edificazione dei corpi di fabbricati originari, risale ad un'epoca remota, sicuramente antecedente al primo settembre 1967, e che gli interventi realizzati in precedenza, essendo "interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria", sono da ritenersi conformi sia allo strumento urbanistico vigente alla data di presentazione della pratica edilizia, sia allo strumento urbanistico vigente alla data odierna, sia al regolamento edilizio comunale,

La presente si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla Legge.

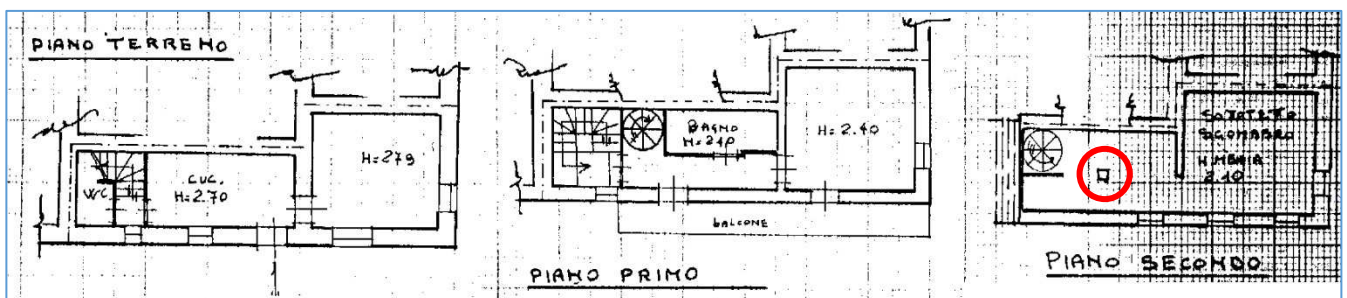
Il Responsabile del Settore Territorio
Geom. Andrea Mussi



Preso atto della dichiarazione e attestazione comunale, in merito alla conformità urbanistica il CTU non può esprimere un parere di conformità urbanistica in quanto la pratica edilizia suindicata, non essendo stata reperita, non può essere raffrontata con lo stato dei luoghi.

Per quanto accertato in fase di sopralluogo, effettuato il 06/02/2025, si fa riferimento alla sola planimetria catastale, unico supporto grafico in possesso dello scrivente CTU.

Si segnala, a titolo urbanistico, che entrambi i bagni sono privi di finestre(!)

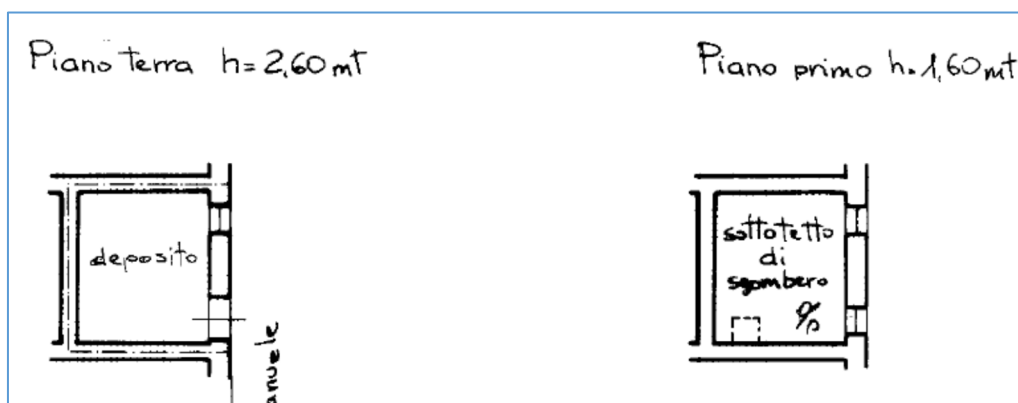


Stralcio planimetria catastale

Visto lo stato in cui si trova l'immobile, completamente rivestito da "carta stagnola", l'unica nota da segnalare in riscontro alla planimetria catastale, fermo restando le altezze interne confermate anche al piano primo, è il "quadrato" cerchiato in rosso nel vano sottotetto di cui non è chiaro cosa voglia rappresentare.



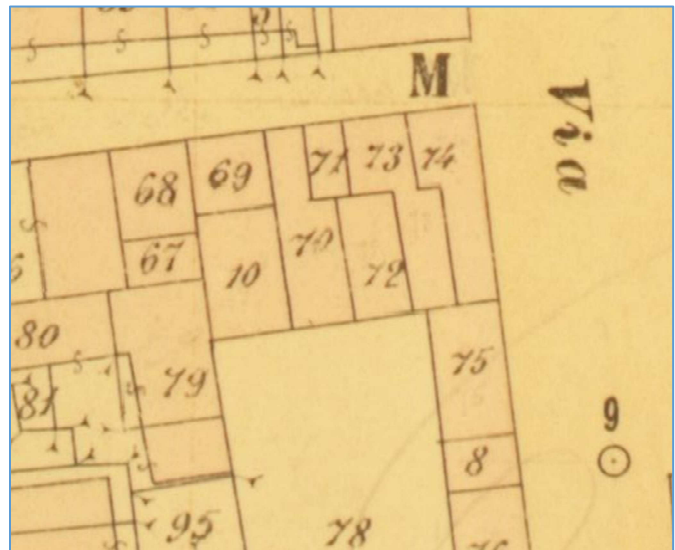
Il locale accessorio al mappale 1381, per quanto sia stato possibile visionarlo, visto le criticità strutturali di sicurezza in cui si trova, pare conforme alla planimetria catastale.



Stralcio planimetria catastale



Dal raffronto della mappa wegis con la mappa d'impianto la perimetrazione del mappale 1380, ex mappale 74 da cui deriva, risulta errata. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, pur non avendo effettuato rilievi topografici a controllo, risulta conforme la geometria cartografica di provenienza, ovvero del mappale 74. Per quanto concerne l'attuale mappale 1381 la propria geometria cartografica invece corrisponde con la provenienza, ovvero il mappale 69.



Attualmente le unità immobiliari risultano di proprietà xx, per
1/2 xxxxxxxxxxxxxx, pervenuta per atto di compravendita Notaio xxxxxxxxx del 19/11/2003
nn.20514/47358 di rep., trascritto in data 10/12/2003 al n. 7284/2003, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, è pervenuta per atto Notaio
xxxxxxxxxxx del 07/10/1997 nn. 118393/10237 di rep., trascritto il 09/10/1997 ai nn.6406/5130.

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Trattasi di due unità immobiliari autonome in fatiscente stato di conservazione.

L'unità residenziale, per quanto si è potuto constatare in fase di sopralluogo, essendo la stessa rivestita internamente da "fogli di alluminio" risulta avere le seguenti caratteristiche.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	abitazione		muratura			<i>non verificate</i>
copertura	abitazione	legno	a falde	coppo lombardo	non verificato	<i>scarse/pessime</i>
facciate	abitazione			intonaco civile	non verificato	<i>scarse/pessime</i>
finiture interne	abitazione			intonaco civile	non verificato	<i>pessime</i>
infissi esterni	abitazione	legno	vetro doppio	persiane		<i>scarse</i>
infissi interni	abitazione	legno	semplice			<i>scarse/pessime</i>
pavimentazione	abitazione	ceramica			non verificato	<i>scarse/pessime</i>
impianti particolari	abitazione	nessuno				
Impianto Gas metano	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
impianto elettrico	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto riscaldamento	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto riscaldamento (componenti)	abitazione	autonomo	termosifoni		ghisa	<i>non funzionante</i>

L'unità accessoria, locale di deposito, per quanto si è potuto constatare in fase di sopralluogo, essendo la stessa interessata da problemi strutturali, risulta avere le seguenti caratteristiche.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	locale deposito		muratura			<i>pessime</i>
copertura	locale deposito	legno	a falde	coppo lombardo	nessuno	<i>pessime</i>
facciate	locale deposito			intonaco civile	nessuno	<i>pessime</i>
finiture interne	locale deposito			intonaco civile	nessuno	<i>pessime</i>
infissi esterni	locale deposito	legno				<i>pessime</i>
infissi interni	locale deposito	nessuno				
pavimentazione	locale deposito	battuto cemento			nessuno	<i>pessime</i>
impianti particolari	locale deposito	nessuno				
Impianto Gas metano	locale deposito	nessuno				
impianto elettrico	locale deposito	nessuno				
Impianto riscaldamento	locale deposito	nessuno				

7. CONSISTENZA:

Altezza interna media pari a mt. **2,70** al piano terra e mt. **2,40/2,50** al piano primo.

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
INGRESSO-CUCINA	T	est	16,40	100%	16,40
DISIMPEGNO-VANOSCALA	T	est	8,30	100%	8,30
WC	T	interno	2,90	100%	2,90
SOGGIORNO	T	nord/est	22,00	100%	22,00
DISIMPEGNO	1	est	10,50	100%	10,50
BAGNO	1	interno	6,45	100%	6,45
CAMERA	1	nord/est	21,90	75%	16,43
BALCONE	1	est	9,55	30%	2,87
SOTTOIETTO	2	nord/est	36,50	50%	18,25
LOCALE ACCESSORIO ESTERNO	T	nord	24,50	25%	6,13
LOCALE ACCESSORIO ESTERNO	1	nord	24,50	25%	6,13
				SOMMANO MQ.	116,34

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 è scelto 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.

I valori OMI riportano solamente tipologie edilizie in stato conservativo scarso/pessimo, mentre i valori FIMAA, riportano tipologie similari al corpo in esame con valore medio pari tra € 200-400/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 390,00/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).

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	\$					0,010
Sup. principale		200,00	90,00	66,55	Rapporto compl. area edificata/edificabile				0,00
Sup. principale (<H)	0,75			21,90	Prezzo medio area edificata				0,00
Sup. balcone - portici	0,30			9,55	Calcolo pr. marginale sup. principale				
Sup. autorimessa	0,50		16,00		Prezzo medio comparabile A				€ 375,44
Sup. loc. sottotetto	0,50			36,50	Prezzo medio comparabile B				€ 653,06
Sup. accessoria	0,25			49,00	Prezzo marginale				€ 375,44
Superficie esterna <= sup.pric.	0,10	200,00			Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale				
Superficie esterna > sup.pric.	0,02	320,00			(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento				-8,40%
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche				
Superficie commerciale	m²	226,40	98,00	116,34	70% di € 375,44	=	€ 262,80	x Sup. commerc.	€ 30.575,00
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali				
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B	
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	\$					
Prezzo totale		€ 85.000,00	€ 64.000,00	incognita					
Data		-€ 7.140,00	-€ 5.376,00	0	Data		€ 141,67	€ 106,67	
Sup. principale		200,00	90,00	66,55	Sup. principale		€ 375,44	€ 375,44	
Sup. principale (<H)		0,00	0,00	21,90	Sup. principale (<H)		€ 281,58	€ 281,58	
Sup. balcone - portici		0,00	0,00	9,55	Sup. balcone - portici		€ 112,63	€ 112,63	
Sup. autorimessa		0,00	16,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 187,72	€ 187,72	
Sup. loc. sottotetto		0,00	0,00	36,50	Sup. loc. sottotetto		€ 187,72	€ 187,72	
Sup. accessoria		0,00	0,00	49,00	Sup. accessoria		€ 93,86	€ 93,86	
Superficie esterna <= sup.pric.		200,00	0,00	0,00	Superficie esterna <= sup.pric.		€ 37,54	€ 37,54	
Superficie esterna > sup.pric.		320,00	0,00	0,00	Superficie esterna > sup.pric.		€ 7,51	€ 7,51	
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00	
Servizi speciali		0	0	0	Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00	
Livello del piano		0	2	0	Livello del piano		€ 850,00	€ 633,66	
Stato manutenzione		1	2	1	Stato manutenzione (arrotondato)		€ 0,00	€ 30.575,00	
Altra caratteristica (centralità)		0	0	1	Altra caratteristica		€ 10.000,00	€ 10.000,00	
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		€ 85.000,00	€ 64.000,00						
Data		-€ 7.140,00	-€ 5.376,00						
Sup. principale		-€ 50.102,69	-€ 8.804,11						
Sup. principale (<H)		€ 6.166,63	€ 6.166,63						
Sup. balcone - portici		€ 1.075,64	€ 1.075,64						
Sup. autorimessa		€ 0,00	-€ 3.003,53						
Sup. loc. sottotetto		€ 6.851,81	€ 6.851,81						
Sup. accessoria		€ 4.599,16	€ 4.599,16						
Superficie esterna <= sup.pric.		-€ 7.508,83	€ 0,00	Sintesi conclusiva					
Superficie esterna > sup.pric.		-€ 2.402,83	€ 0,00	Determinazione variazione % assoluta				6,58%	
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00	Prezzo corretto medio €/m²				€ 388,52	
Servizi speciali		€ 0,00	€ 0,00	Calcolo del valore atteso					
Livello del piano		€ 0,00	-€ 1.267,33	Ponderazione		Unità A	Unità B		
Stato manutenzione		€ 0,00	-€ 30.575,00	Attribuzione pesi %		50%	50%		
Altra caratteristica (centralità)		€ 10.000,00	€ 10.000,00	Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%				100%	
PREZZI CORRETTI		€ 46.538,89	€ 43.667,27	Prezzo corretto medio ponderato				€ 45.103,08	
				Valore di mercato				€ 45.200,00	
				arrotondato					

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO

Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 116.34	€ 45.200,00	€ 45.200,00
TOTALE		€ 45.200,00	€ 45.200,00

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 € 45.200,00 x 15% € **6.780,00**

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 € **45.200,00**

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 € **38.420,00**

Pavia, lì 18 febbraio 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca

