

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **303/2023**

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

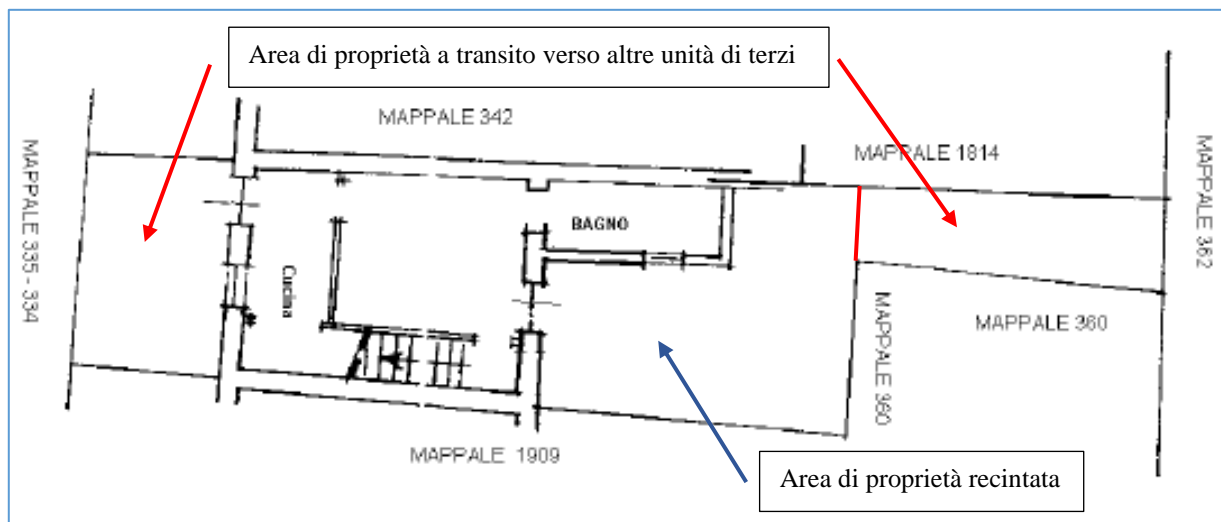
Lo scrivente perito dichiara di agire, nella redazione della presente valutazione, in assenza di conflitto d'interessi, non intrattenendo rapporti con la ditta intestataria, ovvero soggetti ad essa riconducibili. Dichiara inoltre di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione ai beni oggetto di valutazione.



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

**Beni siti in Comune di Gambolò – Via Fratelli Cairoli n.36
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Casa di corte sito in Comune di Gambolò – Via Fratelli Cairoli n.36

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano terra: soggiorno, cucina e bagno

al piano primo: camera, studiolo, disimpegno, bagno e due balconi

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **75**

Di pertinenza area cortilizia di circa mq. **50** desunti graficamente dagli elaborati grafici.

Si precisa che l'area antistante all'abitazione, per circa mq. 14, risulta una zona di transito verso le abitazioni continue e limitrofe, pertanto non è possibile il godimento esclusivo della stessa.

L'area retrostante è in parte recintata, per circa mq. 25, e in parte non recintata, per circa mq. 11. Quest'ultima porzione risulta essere anch'essa zona di transito, pertanto non è possibile il godimento esclusivo della stessa.

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 26, mappale 3060, cat. A/4, classe 2, vani 4, rendita: € 142.54

Coerenze:

NORD: mapp.2391, 4095,3165

SUD: mapp.3872 (transito interno)

OVEST: mapp.3127, 1214

EST: mapp.2391

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale

3.STATO DI POSSESSO:

Occupato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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**

Dalla lettura dei precedenti atti notarili non vi è nulla di meglio specificato circa il transito sulle porzioni d'area a pag.2. Tutti gli strumenti riportano "...con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti.."

4.1.4. Servitù: **Nessuna**

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

4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta ai nn.1637/396 del 23/02/2010 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (atto notaio XXXXXXXXXXXX 26/01/2010 rep. 224226/40238)

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare del 27/07/2023 rep. 4807/2023 trascritto il 15/09/2023 ai nn. 8514/6174 a
favore XXX

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

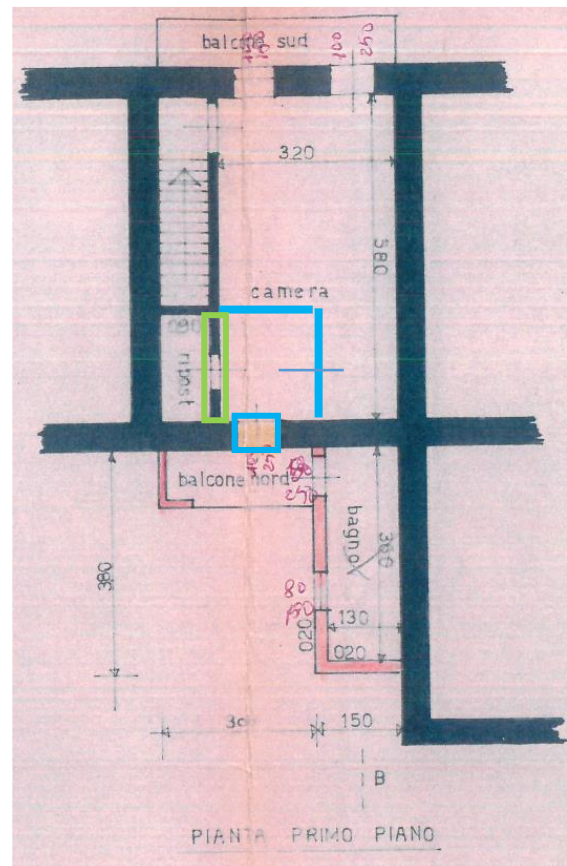
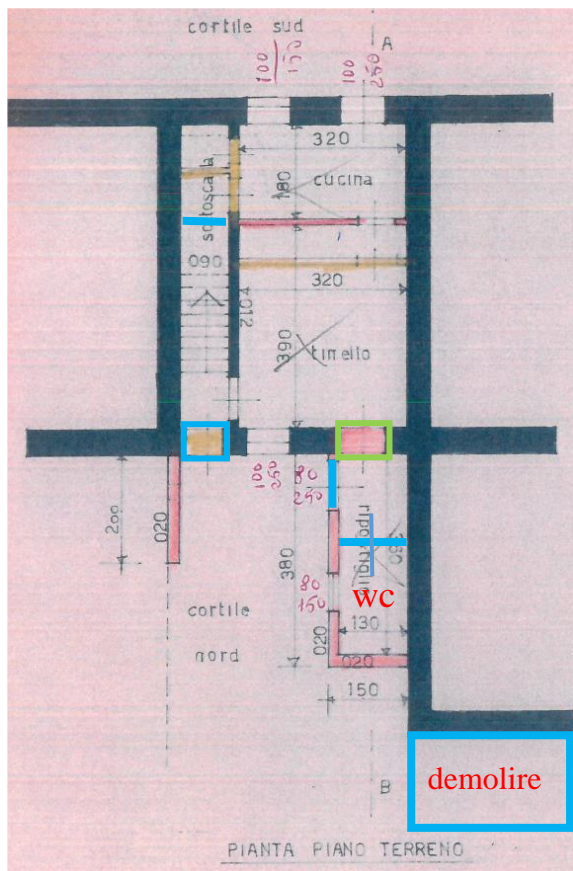
Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Da ricerche effettuate presso il Comune di Gambolò è stata reperita la seguente pratica edilizia:

- Licenza edilizia prot. n. 4116 P.E. 124/73 del 31/12/1973 per costruzione di ripostiglio, bagno, porzione di muro di cinta, adattamenti interni ad uso abitativo.
- Dichiarazione di abitabilità del 16/12/1976 prot. n. 2348

Dal sopralluogo effettuato in data 24/11/2023 lo scrivente perito, sulla base delle tavole comunali rilasciate, di cui si riporta stralcio, ha riscontrato delle difformità.

In tinta blu le porzioni di costruzione in difformità ed in tinta verde le porzioni di demolizioni in difformità.



Nello specifico si segnala che, al piano terra, è stato ricavato un locale bagno in sostituzione del ripostiglio, tamponata una porzione di sottoscala, chiuse ed aperte porte comunicanti con l'esterno/interno.

Al piano primo invece è stata modificata una portafinestra in finestra, demolito una porzione di tavolato e realizzato nuovo locale adibito a studio.

Infine si riscontra inoltre, nell'area pertinenziale retrostante all'abitazione, la presenza di un ricovero attrezzi, costruito in legno, per il quale non è stato richiesto titolo abilitativo e pertanto, vista la precarietà dello stesso, valutata la mancanza edificatoria, occorrerà provvederne la demolizione.

Per le difformità interne rilevate, sarà necessario presentare, mezzo professionista abilitato, una Scia in sanatoria per l'adeguamento dello stato attuale dell'immobile. Si renderà altresì necessaria

l'acquisizione di un certificato d'idoneità statica avendo effettuato opere su strutture portanti. Si quantifica cautelativamente l'onere professionale in € 2.500,00 oltre € 516,00 quale sanzione minima amministrativa.

Per la demolizione, smaltimento e messa in ripristino dell'area cortilizia si quantifica cautelativamente la spesa per € 1.500,00.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 24/11/2023 lo scrivente perito ha riscontrato le medesime difformità suindicate.

Dopo aver provveduto alla sanatoria comunale e demolizione locale attrezzi esterno, sarà necessario presentare, mezzo professionista abilitato, una pratica Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale. Si quantifica cautelativamente l'onere professionale in € 500,00 oltre possibile sanzione amministrativa di cui non si conoscono gli importi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili risultano di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto di compravendita Notaio XXXXXXXX del 15/12/2006 rep. N. 6808/3232 trascritto il 29/12/2006 ai nn. 16921/10170 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Alla XXXXXXXXXXXX l'immobile pervenne per atto di compravendita Notaio XXXXXXXX del 04/06/1999 rep n. 92624 trascritto il 21/06/1999 ai nn. 5527/3779 da potere XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

A. Casa di corte sito in Comune di Gambolò – Via Fratelli Cairoli n.36

in ragione di:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Composta da:

al piano terra: soggiorno, cucina e bagno

al piano primo: camera, studiolo, disimpegno, bagno e due balconi

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **75**

Di pertinenza area cortilizia di circa mq. **50** desunti graficamente dagli elaborati grafici.

Si precisa che l'area antistante all'abitazione, per circa mq. 14, risulta una zona di transito verso le abitazioni continue e limitrofe, pertanto non è possibile il godimento esclusivo della stessa.

L'area retrostante è in parte recintata, per circa mq. 25, e in parte non recintata, per circa mq. 11. Quest'ultima porzione risulta essere anch'essa zona di transito, pertanto non è possibile il godimento esclusivo della stessa.

Identificata al catasto fabbricati come segue:

foglio 26, mappale 3060, cat. A/4, classe 2, vani 4, rendita: € 142.54

Coerenze:

NORD: mapp.2391, 4095,3165

SUD: mapp.3872 (transito interno)

OVEST: mapp.3127, 1214

EST: mapp.2391

CALCOLO SUPERFICI

H interna mt. 2.95/3.00

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno	ovest	14,45	1,00	14,45
cucina	est	10,20	1,00	10,20
Bagno/dis.	est	7,15	1,00	7,15
Vano scala (T-1)	est	8,25	1,00	8,25
camera	est	14,85	1,00	14,85
studiolo	est	7,05	1,00	7,05
disimpegno	est	2,95	1,00	2,95
bagno	est	6,85	1,00	6,85
balcone	est	2,50	0,50	1,25
balcone	est	4,20	0,50	2,10
Area esclusiva non recintata	est	25,00	0.03	0,75
Area esclusiva recintata	est	25,00	0.10	2,50
totale		128,45		78,35

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di casa di corte individuata in contesto residenziale.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso androne pedonale/carraio si raggiunge l'ingresso principale. Vi è anche un secondo accesso secondario dal retro, passando dall'area cortilizia di proprietà (sia la parte non recintata, che la recintata).

L'unità risulta composta al piano terra da soggiorno, cucina e bagno, al piano primo da camera, studiolo, disimpegno, bagno e due balconi.

Completa l'unità cortile esclusivo antistante e retrostante l'abitazione, sia esso recintato o meno.

L'unità risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Si evidenzia che al piano terra, nel locale soggiorno, le pareti est ed ovest sono rivestite da materiale in polimeri sp. 5 cm. Anche i soffitti di entrambi i piani risultano controsoffittati con medesimo materiale, di cui non si conosce lo spessore.

Si segnala infine presenza di umidità (condensa) nei locali bagno ed umidità da risalita al piano terra in alcuni punti dei locali (quanto meno le zone visibili e non rivestite). Ciò molto probabilmente è dovuto all'assenza di vespaio areato.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: non verificato - isolamento: non verificato
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: legno con vetro singolo, protezione: persiane in legno - condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso legno/vetro – condizioni: sufficienti Porte interne in legno tamburato – condizioni: sufficienti
<i>Pavim. appartamento</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Intonaco a civile tinteggiato – condizioni: scarse
<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, dotati di termovalvole, con caldaia autonoma.

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.

Esecuzione Forzata N. 303/2023
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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		60,00	55,00	71,75	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00
Sup. libera	0,00				Prezzo medio area edificata		0,00
Sup. balconi	0,50	8,00	4,50	6,70			
Sup. autorimessa	0,50				Calcolo pr. marginale sup. principale		
Sup. loc. sgombero	0,25				Prezzo medio comparabile A		€ 1.078,13
Superficie esterna recintata	0,10			25,00	Prezzo medio comparabile B		€ 873,36
Superficie esterna a transito	0,03			25,00	Prezzo marginale		€ 873,36
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale		
Superficie commerciale	m ²	64,00	57,25	78,35	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A
		Ag. Immob.	Ag. Immob.	S			Unità B
Prezzo totale		€ 69.000,00	€ 50.000,00	incognita			
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 5.796,00	-€ 4.200,00	0	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 115,00
Sup. principale		60,00	55,00	71,75	Sup. principale		€ 873,36
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00
Sup. balconi		8,00	4,50	6,70	Sup. balconi		€ 436,68
Sup. autorimessa		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 436,68
Sup. loc. sgombero		0,00	0,00	0,00	Sup. loc. sgombero		€ 218,34
Superficie esterna recintata		0,00	0,00	25,00	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 87,34
Superficie esterna a transito		0,00	0,00	25,00	Sup. esterna > sup. comm.		€ 26,20
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici		€ 0,00
Impianto condizionamento		0	0	0	Impianto condizionamento		€ 0,00
Livello del piano		1	1	0	Livello del piano		€ 683,17
Stato manutenzione		3	2	2	Stato manutenzione		€ 10.000,00
Altra caratteristica		0	0	1	Altra caratteristica %		€ 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		Sintesi conclusiva		
Prezzo totale		€ 69.000,00	€ 50.000,00		Determinazione variazione % assoluta		2,07%
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 5.796,00	-€ 4.200,00		Prezzo corretto medio €/m ²		€ 64.393,24
Sup. principale		€ 10.262,01	€ 14.628,82		Calcolo del valore atteso		
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00		Ponderazione		Unità A
Sup. balconi		-€ 567,69	€ 960,70		Attribuzione pesi %		50%
Sup. autorimessa		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%
Sup. loc. sgombero		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio ponderato		€ 64.393,24
Superficie esterna recintata		€ 2.183,41	€ 2.183,41		Valore di mercato arrotondato		
Superficie esterna a transito		€ 655,02	€ 655,02		€ 64.400,00		
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00				
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00				
Livello del piano		-€ 683,17	-€ 495,05				
Stato manutenzione		-€ 10.000,00	€ 0,00				
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00				
PREZZI CORRETTI		€ 65.053,58	€ 63.732,90				

I valori OMI NON riportano tipologie similari al corpo in esame, appartamenti popolari, bensì appartamenti civili con valore minimo pari ad € 900,00/mq. per stato conservativo normale. I valori FIMAA riportano, per tipologia simile e stato manutentivo, un valore medio pari ad € 800,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 820,00/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. 78,35	€ 64.400,00	€ 64.400,00
TOTALE		€ 64.400,00	€ 64.400,00

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 € 64.400,00 x 15%	€	9.660,00
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico	€	5.106,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **64.400,00**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, CON ADEGUAMENTI TECNICI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **59.294,00**

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 € **49.634,00**

Pavia, lì 20 dicembre 2023

Il perito
geom. Jacopo Bricca

