

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BCC NPLS 2021 SRL

contro

N. Gen. Rep. **297/2023**

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode Giudiziario: IVG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596

e-mail: line_project@hotmail.it

Beni immobili siti in BRONI (PV)
Via dello Sport n. 2 (catastalmente Via Vallescuropasso snc)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di **1/1**, eseguito **di un fabbricato indipendente con destinazione d'uso uffici al piano terra e un'abitazione al piano primo**, siti in Via dello Sport n. 2, Broni (PV), catastalmente in Via Vallescuropasso snc.

Gli uffici e l'appartamento sono localizzati all'interno di una corte comune di proprietà esclusiva destinata a parcheggio esterno e verde comune. L'immobile collocato al piano terra è composto ingresso, reception, n. 4 uffici, n. 4 ripostigli, bagno e disimpegno, piccolo ripostiglio esterno, corte interna e passaggio esterno.

L'abitazione collocata al piano primo è composta da ingresso, corridoio, cucina, n. 3 camere, bagno, disimpegno e n. 3 balconi.

Entrambi i manufatti hanno un'ingresso autonomo e tutti gli impianti indipendenti.

Il manufatto in generale si mostra in buono stato di manutenzione e conservazione.

Le unità immobiliari sviluppano una superficie lorda di mq **645** circa, compreso di corte esterna ed interna.

All'interno della corte esterna di proprietà esclusiva è stato realizzato sul fronte della recinzione lato est un cancello pedonale in ferro che si immette in altra proprietà.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione beni:

Proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Descrizione uffici:

Catasto Fabbricati, Comune di Broni, Via Vallescuropasso snc, Foglio 18 particella 1617 sub 2; P.T, cat. A/10, classe unica, di vani 7, rendita di Euro 1.012,26

Descrizione abitazione:

Catasto Fabbricati, Comune di Broni, Via Vallescuropasso snc, Foglio 18 particella 1617 sub 3; P.T-1, cat. A/3, classe 2, di vani 5, rendita di Euro 206,58.

Catasto Fabbricati, Comune di Broni, Foglio 18, particella 1617 sub 1, (ex particella 1581 sub. 5), P.T, Bene comune non censibile.

Coerenze in contorno al fabbricato, da nord in senso orario:

corte di proprietà, su tre lati altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-periferia a traffico normale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), supermercati Carrefour, (buono), cinema – teatro-cinema a Pavia e Milano (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore, superiore università a Milano e Pavia (buoni) negozi al dettaglio (buono), Ospedale a Pavia (buono), spazi verdi Aree Agricole (non verificato). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel territorio comunale di Broni ricade il casello autostradale dell'autostrada dei vini A21 Broni-Stradella. Broni è servita da una stazione ferroviaria che si trova sulle linee Alessandria-Piacenza e Pavia-Stradella.

Collegamenti pubblici (Km): 250 m.

3. STATO DI POSSESSO

Libero, al sopralluogo gli immobili risultavano disabitati.

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. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
Nessuna

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

4.2.10. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.11. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

LOCALI SITUATI AL PIANO TERRA – UFFICI: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale e

dall'ultimo progetto assentito in Comune di Broni, si evincono delle difformità: è stato realizzato un piccolo ripostiglio in muratura per alloggiare la caldaia inerente il riscaldamento del piano terra, lato corte interna, ed è stata realizzata una finestra nel ripostiglio lato corte interna. Inoltre si precisa che l'accesso interno al locale accessorio, è stato allargato.

Pertanto bisogna sanare gli abusi sopra citati, con una pratica in comune presentata da un tecnico abilitato - PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) AI SENSI DEL D.P.R. 380 DEL 06-06-2001 e un successivo aggiornamento catastale.

Si precisa inoltre che nella planimetria catastale è stato segnato un'ulteriore ufficio lato corte interna, mentre nel progetto autorizzato è definito come locale accessorio a servizio degli uffici.

Costo pratica comunale, aggiornamento catastale, sanzione, euro 3.000,00 oltre IVA e CPA.

ABITAZIONE SITUATA AL PIANO PRIMO: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale e dall'ultimo progetto assentito in Comune di Broni, si evince una difformità: è stata realizzata una parete divisoria all'interno di una camera adiacente il locale cucina. Pertanto bisogna sanare l'abuso sopra citato, con una pratica in comune presentata da un tecnico abilitato –PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) AI SENSI DEL D.P.R. 380 DEL 06-06-2001 e un successivo aggiornamento catastale.

Costo pratica comunale, aggiornamento catastale, sanzione, euro 3.000,00 oltre IVA e CPA.

Inoltre si precisa che il Comune di Broni in data 17.08.2022, prot. n. 0018835/2022 ha inviato al signor una lettera con invito a provvedere alla valutazione dello stato di conservazione della copertura in materiale contenente amianto (all. n. 8), ma senza alcun riscontro. Pertanto si dovrà provvedere alla valutazione dello stato di conservazione della copertura in cemento-aminato secondo la normativa vigente e predisporre l'Asseverazione dell'Indice di Degrado (ID), che dovrà essere redatto da personale qualificato. Costo presunto euro 30.000,00.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evincono le difformità come nei punti precedenti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | | |
|--|---|----------|
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2021/22 | € | 000,00 |
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2022/23 | € | 000,00 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € | 000,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € | 000,00 |
| Spesa straordinaria manutenzione facciata | € | 000,00 |
| Cause in corso: | | nessuna. |
| Atti ablativi: | | nessuno. |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

Originariamente di proprietà del signore per l'intera piena proprietà, per essere ad esso pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Franco Tonalini, Notaio in Stradella (PV),

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. La costruzione del fabbricato è stata realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967.

Pratica edilizia del 30.05.1962, costruzione capannone e abitazione. Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Broni in data 21.12.1965.

Pratica Edilizia n. 26 del 06.03.1969 n. prot. 1828, modifiche interne ed esterne.

DIA n. 253/1995 del 19.03.1995 per diversa distribuzione di opere interne.

Pratica n. Permesso di Costruire n. 36/99 del 03.05.1999, ampliamento locali al piano terra.

DIA n. 166/2001 del 18.04.2001 per diversa distribuzione di opere interne.

DIA n. 309/2004 del 09.07.2004 per ristrutturazione di un fabbricato esistente e creazione di un locale accessorio ad uso ufficio e realizzazione muretto di recinzione, non eseguito.

Descrizione appartamento di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di **1/1**, esecutato **di un fabbricato indipendente con destinazione d'uso uffici al piano terra e un'abitazione al piano primo**, siti in Via dello Sport n. 2, Broni (PV), catastalmente in Via Vallescuropasso snc.
- Gli uffici e l'appartamento sono localizzati all'interno di una corte comune di proprietà esclusiva destinata a parcheggio esterno e verde comune.
- L'immobile collocato al piano terra è composto ingresso, reception, n. 4 uffici, n. 4 ripostigli, bagno e disimpegno, piccolo ripostiglio esterno, corte interna e passaggio esterno.
- L'abitazione collocata al piano primo è composta da ingresso, corridoio, cucina, n. 3 camere, bagno, disimpegno e n. 3 balconi.
- Entrambi i manufatti hanno un'ingresso autonomo e tutti gli impianti indipendenti.
- Il manufatto in generale si mostra in buono stato di manutenzione e conservazione.
- Le unità immobiliari sviluppano una superficie lorda di mq **645** circa, compreso di corte esterna ed interna.
- All'interno della corte esterna di proprietà esclusiva è stato realizzato sul fronte della recinzione lato est un cancello pedonale in ferro che si immette in altra proprietà.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione beni:

Proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Descrizione uffici:

Catasto Fabbricati, Comune di Broni, Via Vallescuropasso snc, Foglio 18 particella 1617 sub 2; P.T, cat. A/10, classe unica, di vani 7, rendita di Euro 1.012,26

Descrizione abitazione:

Catasto Fabbricati, Comune di Broni, Via Vallescuropasso snc, Foglio 18 particella 1617 sub 3; P.T-1, cat. A/3, classe 2, di vani 5, rendita di Euro 206,58.

Catasto Fabbricati, Comune di Broni, Foglio 18, particella 1617 sub 1, (ex particella 1581 sub. 5), P.T, Bene comune non censibile.

Coerenze in contorno al fabbricato, da nord in senso orario:
corte di proprietà, su tre lati altra proprietà.

UNITA' IMMOBILIARE - UFFICI – PIANO TERRA – LOTTO 001

L'unità immobiliare p. terra ha un'altezza interna variabile h. 3,40/2,20 m.

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|------------------------|-------------------|---------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Piano Terra | | | | | |
| Uffici | 114,00 | 1,00 | 114,00 | Est-Nord-Sud | Buoni |
| Ripostigli | 72,00 | 0,50 | 36,00 | Nord-Ovest | Normali |
| Corte interna | 17,00 | 0,05 | 0,85 | Interno | Discreta |
| Corte esterna | 280,00 | 0,05 | 14,00 | Interno | Discreta |
| Passaggio esterno | 12,00 | 0,02 | 0,24 | Interno | Discreto |
| | | | 165,09 | | |
| Totale | 495,00 | | Arr. 165,00 | | |
| Totale | | | Arr. 165,00 | | |

Caratteristiche descrittive:

| | |
|---|--|
| <i>Fondazioni (struttura):</i> | materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i> | materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Travi (struttura):</i> | materiale: in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia: tipo prefabbricato in c.a. Condizione: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Muratura (struttura):</i> | tipologia: portante, con intonaco e mattoni facciavista. Condizioni: discreta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: a falde in cls, rivestimento in cemento-amianto, con lattineria in metallo. Condizioni: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno tamburato e altri in vetro e legno. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: infissi ante a battente in legno e alluminio e doppio vetro, altri in ferro e vetro. Condizioni: normali. Protezioni esterne: avvolgibili in pvc. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

| | |
|---|---|
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: forati+intonaco+tinteggiatura. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | ubicazione: bagno, materiale: ceramica in normali condizioni; Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pavimenti (componente edilizia):</i> | ubicazione: in tutto il manufatto, piastrelle in ceramica. Materiale: ceramica in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: porta in alluminio e vetro. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i> | tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antifurto (componente edilizia):</i> | tipologia: presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Telefonico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, centralino. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | tipologia: audio. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Idrico (impianto):</i> | alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: mediocre. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: autonomo. alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in ghisa. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Condizionamento (componente edilizia):</i> | tipologia: presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Ascensore (componente edilizia):</i> | Non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

8.1 Criterio di stima**Valutazione - Metodo Comparativo**

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

| | | Minimo (€/Mq) | Massimo (€/Mq) |
|-------|---|---------------|----------------|
| Fonte | Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare | € 900 | € 1.500 |
| Fonte | AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2023) | € 920 | € 1.450 |

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Parametro utilizzato (€/Mq) | € 1.200 |
|-----------------------------|----------------|

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità normale sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione interna ed esterna e metratura commerciale.

Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 900 e i 1.500 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.200 €/mq**.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Broni (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2023/2024 Prezziario Imm. re di Pavia e provincia.
 - **O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2023**

| 8.3. | Valutazioni corpi – LOTTO 001 | | | |
|---------------|------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
| A | Uffici/Corte interna/Corte esterna | 165,00 | € 198.000,00 | € 198.000,00 |
| TOTALE | | | € 198.000,00 | € 198.000,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|---------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | - € 29.700,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: | - € 3.000,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: | Nessuno |
| Decurtazioni per lo stato di possesso 5%: | Nessuno |
| Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso: | Nessuno |
| Spese da sostenere per coperture in cemento-amianto pari al 50% dell'importo stimato. L'importo è stato suddiviso tra le due unità - uffici e abitazione: | - € 15.000,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuna |

8.5. Prezzo base d'asta del lotto LOTTO 001

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 150.300,00

UNITA' IMMOBILIARE - ABITAZIONE - PIANO PRIMO – LOTTO 002

L'unità immobiliare p. primo ha un'altezza interna h. 3,00 m.

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|---------------|--------|--------------------|--------------|------------|
| Piano Primo | | | | | |
| Abitazione | 130,00 | 1,00 | 130,00 | Est-Nord-Sud | Normale |
| Balconi | 20,00 | 0,30 | 6,00 | Est-Nord-Sud | Normali |
| Totale | 150,00 | | Arr. 136,00 | | |
| Totale | | | Arr. 136,00 | | |

Caratteristiche descrittive:

| | |
|---|---|
| <i>Fondazioni (struttura):</i> | materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i> | materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Travi (struttura):</i> | materiale: in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia: tipo prefabbricato in c.a. Condizione: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Muratura (struttura):</i> | tipologia: portante, con intonaco e mattoni facciavista. Condizioni: discreta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

| | |
|---|---|
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: a falde in cls, rivestimento in cemento-amianto, con lattoneria in metallo. Condizioni: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno tamburato e altri in vetro e legno. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: infissi ante a battente in legno e doppio vetro. Condizioni: normali. Protezioni esterne: avvolgibili in pvc. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: discreti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: forati+intonaco+tinteggiatura. Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | ubicazione: bagno, materiale: ceramica in normali condizioni; ubicazione: cucina, materiale: ceramica in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pavimenti (componente edilizia):</i> | ubicazione: in tutta la casa, piastrelle in marmorino. Materiale: ceramica in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: porta in alluminio e vetro. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i> | tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antifurto (componente edilizia):</i> | tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia, centralino.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico (impianto): tipologia: audio.
Condizioni: normale.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.
Condizioni: normale.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): tipologia: autonomo.
alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in ghisa.
Condizioni: normale.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore (componente edilizia): Non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

| | | Minimo (€/Mq) | Massimo (€/Mq) |
|-------|---|---------------|----------------|
| Fonte | Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare | € 850 | € 1.450 |
| Fonte | AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2023) | € 870 | € 1.400 |

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Parametro utilizzato (€/Mq) | € 1.100 |
|-----------------------------|----------------|

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità normali sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione interna ed esterna e metratura commerciale.

Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 850 e i 1.450 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.100 €/mq**.

9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Broni (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:

- Rilevazione prezzi di mercato anno 2022/2023 Prezziario Imm. re di Pavia e provincia.
- **O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2023**

| 9.3. | Valutazioni corpi LOTTO 002 | | | | |
|------|-----------------------------|------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| | ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
| | A | Abitazione | 136,00 | € 149.600,00 | € 149.600,00 |
| | TOTALE | | | € 149.600,00 | € 149.600,00 |

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|----------------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | - € 22.440,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: | - € 3.000,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: | Nessuno |
| Decurtazioni per lo stato di possesso 5%: | Nessuno |
| Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso: | Nessuno |
| Spese da sostenere per coperture in cemento-amianto pari al 50% dell'importo stimato. L'importo è stato suddiviso tra le due unità - uffici e abitazione: | - € 15.000,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuna |

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 002

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 109.160,00

Giudizio di comoda divisibilità sull'intero fabbricato:

il manufatto è divisibile in due lotti, uffici al piano terra e abitazione al piano primo, come risulta dallo stato dei luoghi. Entrambi i manufatti hanno un'ingresso autonomo e tutti gli impianti indipendenti.

Dovrà comunque costituirsi una servitù di passaggio tra i lotti.

Milano, 06.03.2024.

Il Perito

Arch. Anna Teresa Ritacco

Allegati:

- 1 – 1.1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visure storiche per immobile;
- 4 - Planimetrie catastali;
- 5 – Estratto di mappa;
- 6 – Nota di trascrizione per atto di compravendita del 12.01.19ALL84;
- 7 – 7.1 - 7.2 – 7.3 – 7.4 - 7.5 - 7.6 – Atti di fabbrica;
- 8 – Missiva Comune.