



TRIBUNALE ORDINARIO - PAVIA

FALLIMENTO

57/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Massa dei Creditori del Fallimento R.M. SCAVI S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Erminio Rizzi

CUSTODE:

Dr.ssa Marta Farina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Dario Mottadelli

CF:MTTDRA78M18B729K

con studio in SEREGNO (MB) via Magenta 34

telefono: 3395324085

email: dmottad@hestudio.com

PEC: dmottad@pec.hestudio.com

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTEGGIO via Torino 63, della superficie commerciale di **69,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un abitazione posta al piano terrano in corso di ristrutturazione composto da due locali, bagno e piccolo portico esterno che affaccia sull'area comune. A corredo della proprietà una piccola area esclusiva posta sulla via pubblica che di fatto è il marciapiede della strada stessa.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1979 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 86,76 Euro
Coerenze: da nord in senso orario: via Torino, scale comuni, cortile comune, altra unità immobiliare, altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.814,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.692,45
Data della valutazione:	28/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/10/2019 a firma di TRIBUNALE DI TREVISO ai nn. 5629 di repertorio, iscritta il 14/01/2020 a Voghera ai nn. Registro Particolare 10 Registro Generale 78, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €38.081,23.

La formalità è riferita solamente a CASTEGGIO(PV), SANTA GIULETTA(PV), STRADELLA(PV)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2023 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 1514 di repertorio, iscritta il 10/07/2020 a Voghera ai nn. Registro Particolare 361 Registro Generale 3457, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €31.575,78.

Importo capitale: €27.798,97.

La formalità è riferita solamente a CASTEGGIO(PV), SANTA GIULETTA(PV), STRADELLA(PV)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/03/2021 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA ai nn. 906 di repertorio, trascritta il 08/04/2021 a Voghera ai nn. Registro Particolare 2165 Registro Generale 2762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a CASTEGGIO(PV), SANTA GIULETTA(PV), STRADELLA(PV)

sentenza di fallimento, stipulata il 10/09/2021 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA SEZ. FALLIMENTARE ai nn. 57/2021 di repertorio, trascritta il 27/09/2021 a Voghera ai nn. Registro Particolare 5777 Registro Generale 7524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 200,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'unità è inserita in un costesto di corte dove sono presenti delle parti comuni, dalle informazioni acquisite al sopralluogo non è presente un amministratore di condominio, le spese sopra riportate sono da considerarsi quindi indicative. Eventuali spese arretrate qui non espressamente indicate o inesattezze sono considerate nella riduzione del valore per la vendita all'asta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di trasferimento sede sociale (dal 19/11/2015), con atto

stipulato il 19/11/2015 a firma di BOIOCCHI MARCO ai nn. 34168/12336 di repertorio, trascritto il 02/12/2015 a Voghera ai nn. Registro Particolare 5239 Registro Generale 6775.

Il titolo è riferito solamente a CASTEGGIO(PV), SANTA GIULETTA(PV), STRADELLA(PV)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Successione testamentaria (dal 26/12/2005 fino al 18/07/2008), registrato il 27/11/2009 a UFFICIO DEL REGISTRO DI CHIAVARI ai nn. 59/9990, trascritto il 18/01/2010 a Voghera ai nn. Registro Particolare 290 Registro Generale 370

*** DATO OSCURATO *** , in forza di ORDINANZA DIVISIONALE (dal 18/07/2008 fino al 09/06/2011), con atto stipulato il 18/07/2008 a firma di TRIBUNALE DI VOGHERA ai nn. 880 di repertorio, trascritto il 17/12/2010 a Voghera ai nn. Registro Particolare 6425 Registro Generale 9324

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 09/06/2011 fino al 19/11/2015), con atto stipulato il 09/06/2011 a firma di ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO ai nn. 290670/22227 di repertorio, trascritto il 30/06/2011 a Voghera ai nn. Registro Particolare 3478 Registro Generale 4960

*** DATO OSCURATO *** , in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA (dal 09/06/2011 fino al 09/06/2011), con atto stipulato il 09/06/2011 a firma di ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO ai nn. 290670/22227 di repertorio, trascritto il 30/06/2011 a Voghera ai nn. Registro Particolare 3479 Registro Generale 4961

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'impianto originario dell'immobile è antecedente al 01/09/1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione certificata inizio attività **N. 26/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio residenziale, presentata il 29/06/2016 con il n. 11005 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

La S.C.I.A. presentata nel 2016 risulta scaduta e deve essere ripresentata per il completamento della ristrutturazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

La planimetria catastale risulta corrispondente alla situazione precedente la ristrutturazione deve essere infatti aggiornata al termine delle opere.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'area esterna prospiciente via Torino è rappresentata come di proprietà della planimetria catastale, ma di fatto è il marciapiede della via pubblica, situazione che accomuna tutte le unità poste in fregio alla via.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si consiglia di acquisire tutti gli atti di provenienza storici

al fine di stabilire con esattezza la posizione del confine di proprietà.
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASTEGGIO VIA TORINO 63

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTEGGIO via Torino 63, della superficie commerciale di **69,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un abitazione posta al piano terrano in corso di ristrutturazione composto da due locali, bagno e piccolo portico esterno che affaccia sull'area comune. A corredo della proprietà una piccola area esclusiva posta sulla via pubblica che di fatto è il marciapiede della strada stessa.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1979 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 86,76 Euro

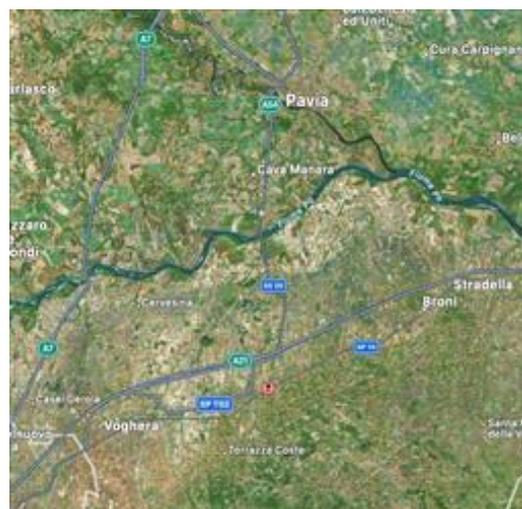
Coerenze: da nord in senso orario: via Torino, scale comuni, cortile comune, altra unità immobiliare, altra proprietà





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

internamente l'unità si presenta al rustico, parte degli impianti sono stati terminati, ma devono essere verificati e certificati, mancano le porte e le finestre mentre risultano posati parte dei rivestimenti interni. la caldaia è assente





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	67,00	x	100 %	=	67,00
portico	8,00	x	30 %	=	2,40
area esterna (marciapiede)	12,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	87,00				69,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/02/2023

Fonte di informazione: Registro generale 1414 Registro Particolare 1049

Descrizione: Appartamento da ristrutturare al piano primo composto da cucina, camera, disimpegno, ripostiglio, servizio e balcone, con annessa cantina al piano interrato

Indirizzo: Via Torino n. 74
Superfici principali e secondarie: 58
Superfici accessorie: 12
Prezzo: 22.000,00 pari a 314,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 09/05/2022
Fonte di informazione: Registro generale 3557 Registro Particolare 2692
Descrizione: appartamento posto al piano primo, costituito da ingresso, sala, cucina, camera, bagno, ripostiglio con annesso un vano ad uso cantina posto al piano interrato e box
Indirizzo: Via Torino n. 70
Superfici principali e secondarie: 62
Superfici accessorie: 10
Prezzo: 25.000,00 pari a 347,22 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 03/11/2021
Fonte di informazione: Registro generale 8543 Registro Particolare 6580
Descrizione: Appartamento al piano terzo di edificio condominiale
Indirizzo: via Torino 18/A
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie: 8
Prezzo: 95.000,00 pari a 922,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 28/07/2021
Fonte di informazione: Registro generale 6241 Registro Particolare 4815
Descrizione: appartamento secondo piano edificio denominato "palazzina" con box
Indirizzo: Via Torino 84
Superfici principali e secondarie: 69
Superfici accessorie: 7
Prezzo: 55.000,00 pari a 723,68 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

sono state analizzate le vendite di appartamenti posti su via Torino degli ultimi 5 anni durante i quali sono state vendute 4 unità immobiliari due simili per tipologia edilizia e stato di manutenzione e due appartamento in condominio che sono stati esclusi dalla valutazione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	22.000,00	25.000,00

Consistenza	69,40	70,00	72,00
Data [mesi]	0	4,00	14,00
Prezzo unitario	-	314,29	347,22

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,08	-18,33	-20,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	314,29	314,29

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	22.000,00	25.000,00
Data [mesi]	-73,33	-291,67
Prezzo unitario	-188,57	-817,14
Prezzo corretto	21.738,10	23.891,19

Valore corpo (media dei prezzi corretti):			22.814,64
Divergenza:	9,01%	<	10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	69,40	x	328,74	=	22.814,64
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 22.814,64
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 22.814,64

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Definizione dei valori

VALORE DI MERCATO

Secondo gli “International Valuation Standards” il “valore di mercato” è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteria di valutazione

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E' necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l'OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di

compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.

- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L'**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	69,40	0,00	22.814,64	22.814,64
				22.814,64 €	22.814,64 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.814,64**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.122,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.692,45**

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa indipendente a SANTA GIULETTA Via Martiri della Libertà 47, della superficie commerciale di **538,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Vecchio e dismesso fabbricato indipendente disposto su tre livelli (interrato, terreno e primo), costituito da un negozio (ex panificio) con retrostante forno, magazzini e locali accessori con annesso sovrastante ampio appartamento.

L'intero fabbricato, come visibile nelle riprese fotografiche in allegato, riversa in pessimo stato conservativo e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1474 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 1.319,13 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della Libertà 49, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (a corpo, appartamento e negozio, da sud, in senso orario e con riferimento all'estratto di mappa in allegato): Dapprima Via Martiri della Libertà indi ragione di terzi ai mappali 1575, 482, 1399, 1635, ragione di terzi al mappale 202, ragione di terzi al mappale 1534 e, per chiudere, ancora Via Martiri della Libertà. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 8 particella 1575 sub. 5 graff. mapp.1474 dub.2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 380,63 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della Libertà 47, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 1474 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 175 mq, rendita 252,86 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della Libertà snc, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	538,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.885,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.952,25
Data della valutazione:	28/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: 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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/10/2019 a firma di TRIBUNALE DI TREVISO ai nn. 5629 di repertorio, iscritta il 14/01/2020 a Voghera ai nn. Registro Particolare 10 Registro Generale 78, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €38.081,23.

La formalità è riferita solamente a CASTEGGIO(PV), SANTA GIULETTA(PV), STRADELLA(PV)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2023 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 1514 di repertorio, iscritta il 10/07/2020 a Voghera ai nn. Registro Particolare 361 Registro Generale 3457, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €31.575,78.

Importo capitale: €27.798,97.

La formalità è riferita solamente a CASTEGGIO(PV), SANTA GIULETTA(PV), STRADELLA(PV)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/03/2021 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA ai nn. 906 di repertorio, trascritta il 08/04/2021 a Voghera ai nn. Registro Particolare 2165 Registro Generale 2762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a CASTEGGIO(PV), SANTA GIULETTA(PV), STRADELLA(PV)

sentenza di fallimento, stipulata il 10/09/2021 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA SEZ. FALLIMENTARE ai nn. 57/2021 di repertorio, trascritta il 27/09/2021 a Voghera ai nn. Registro Particolare 5777 Registro Generale 7524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni acquisite al momento del sopralluogo l'immobile non risulta essere inserito in un contesto condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di trasferimento sede sociale (dal 19/11/2015), con atto stipulato il 19/11/2015 a firma di BOIOCCHI MARCO ai nn. 34168/12336 di repertorio, trascritto il 02/12/2015 a Voghera ai nn. Registro Particolare 5239 Registro Generale 6775.

Il titolo è riferito solamente a CASTEGGIO(PV), SANTA GIULETTA(PV), STRADELLA(PV)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , parte in forza di successione apertasi il 13 giugno 1988 giusta denuncia n. 71 vol. 468 presentata all'Ufficio Registro di Voghera il 13 giugno 1988 ivi trascritta il 20 ottobre 1988 nn. 4704/5890 e parte in forza di successione legittima a *** DATO OSCURATO *** apertasi il 26 ottobre 1999 giusta denuncia n.606 vol. 92 presentata all'Ufficio Registro di Voghera il 26 ottobre 1999, ivi trascritta il 31 maggio 2001 nn. 2568/3521.

TRASCRIZIONE del 06/06/2011 - Registro Particolare 2950 Registro Generale 4231

Pubblico ufficiale ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO Repertorio 290564/22185 del 06/05/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 06/05/2011 fino al 19/11/2015), con atto stipulato il 06/05/2011 a firma di ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO ai nn. 290564/22185 di repertorio, trascritto il 06/06/2011 a Voghera ai nn. Registro Particolare 2949 Registro Generale 4230

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del Comune di Stradella non risultano state presentate pratiche edilizie, l'immobile è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967 e successivamente non sono intervenute modifiche.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano alcune difformità planimetriche e distributive tra lo stato di fatto e la planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo completo dell'edificio e acquisizione storica di tutta la documentazione catastale per poter riportare nelle planimetrie l'esatta configurazione dell'edificio compreso il posizionamento dei confini

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

-
- spese tecniche: €4.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANTA GIULETTA VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 47

CASA INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

casa indipendente a SANTA GIULETTA Via Martiri della Libertà 47, della superficie commerciale di **538,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vecchio e dismesso fabbricato indipendente disposto su tre livelli (interrato, terreno e primo), cosituito da un negozio (ex panificio) con retrostante forno, magazzini e locali accessori con annesso sovrastante ampio appartamento.

L'intero fabbricato, come visibile nelle riprese fotografiche in allegato, riversa in pessimo stato conservativo e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione.

A miglior descrizione valgono altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

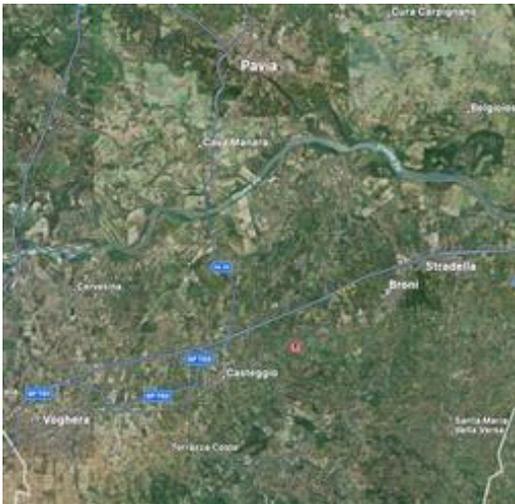
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1474 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 1.319,13 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della Libertà 49, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (a corpo, appartamento e negozio, da sud, in senso orario e con riferimento all'estratto di mappa in allegato): Dapprima Via Martiri della Libertà indi ragione di terzi ai mappali 1575, 482, 1399, 1635, ragione di terzi al mappale 202, ragione di terzi al mappale 1534 e, per chiudere, ancora Via Martiri della Libertà. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 8 particella 1575 sub. 5 graff. mapp.1474 dub.2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 380,63 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della Libertà 47, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 1474 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 175 mq, rendita 252,86 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della Libertà snc, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intervento di ristrutturazione dovrà prevedere altresì il rifacimento della copertura e lo smaltimento del manto in fibro-cemento (eternit) laddove presente.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi p.t.	66,00	x	100 %	=	66,00
Corte	31,50	x	10 %	=	3,15
Retronegozio	90,00	x	80 %	=	72,00
Portico	82,00	x	30 %	=	24,60
Magazzino p.t	133,00	x	50 %	=	66,50
Cantine p.S1	39,00	x	10 %	=	3,90
Portico p.S1	27,00	x	10 %	=	2,70
Portico p.1	80,00	x	30 %	=	24,00
Appartamento p.t	32,00	x	100 %	=	32,00
Appartamento p.1	200,00	x	100 %	=	200,00
Appartamento - sottotetto p.1	46,00	x	50 %	=	23,00
Appartamento - terrazzo p.2	68,00	x	30 %	=	20,40
Totale:	894,50				538,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: *21/03/2023*

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 536/2021

Descrizione: Appartamento in zona semicentrale a 400 metri dal municipio, posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, balcone e giardino, allo stato rustico, di mq. 87, 1

Indirizzo: Santa Giuletta (PV) Via Poggio San Colombano 5 - Lombardia Santa Giuletta, Pavia

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 425,29 Euro/mq

Valore Ctu: 47.600,00 pari a: 547,13 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 47.600,00 pari a: 547,13 Euro/mq

Distanza: 120.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/03/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 536/2021

Descrizione: Appartamento in zona semicentrale, a 400 metri dal municipio, posto al primo piano, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, due balconi, allo stato rustico, mq. 93.00, 2

Indirizzo: Santa Giuletta (PV) Via Poggio San Colombano 5 - Lombardia Santa Giuletta, Pavia

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.400,00 pari a 423,66 Euro/mq

Valore Ctu: 51.000,00 pari a: 548,39 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.000,00 pari a: 548,39 Euro/mq

Distanza: 120.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023

Fonte di informazione: Registro generale 1732 Registro Particolare 1271

Descrizione: appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra), in- dividualo con il numero interno 7 (sette), composto di ingresso, tre locali, cucina, servizio, disimpegni, terrazzo e balcone, con annessi vano di cantina ed autorimessa al piano seminterra

Indirizzo: Via Giacomo Leopardi n. 19

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 608,70 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/02/2023

Fonte di informazione: Registro generale 1035 Registro Particolare 794

Descrizione: Fabbricato da ristrutturare di civile abitazione su due piani fuori terra composto da ingresso, doppio locale di sgombero, ripostiglio, cantina e servizio al piano terra, vano scala interno, cucina, sala da pranzo, soggiorno, servizio

Indirizzo: Via San Colombano n.19

Superfici principali e secondarie: 267

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 243,45 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/01/2023

Fonte di informazione: Registro generale 163 Registro Particolare 123

Descrizione: Fabbricato da ristrutturare di abitazione di due piani fuori terra, composto al piano terra da tre camere, vano scala, cantina e ripostiglio ed al primo piano da quattro locali e servizio

Indirizzo: Localita' Poggio San Colombano n. 6,

Superfici principali e secondarie: 174

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 172,41 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state analizzate le vendite nel libero mercato recenti e le transazioni in asta dell'ultimo periodo.

Tra i comparativi sono stati rilevati due immobili che sono in stato da ristrutturare e che sono di medie/grandi dimensioni come il subject oggetto di stima, per tale ragione si ritiene opportuno applicare il valore unitario di 200 €/mq. Gli altri comparativi sono riferiti invece a unità di più piccole dimensioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 538,25 x 200,00 = **107.650,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del valore del 10% per la rimozione e bonifica di eventuali rifiuti speciali e impianti specifici	-10.765,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.885,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.885,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Definizione dei valori

VALORE DI MERCATO

Secondo gli "International Valuation Standards" il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il

quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E' necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l’OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l’offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l’analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L’**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d’uso, che si trovano nella stessa area dell’immobile oggetto di stima. L’offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d’uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d’uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L’**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell’incontro tra la domanda e l’offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

- conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
 - il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
 - il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
 - il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
 - il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa indipendente	538,25	0,00	96.885,00	96.885,00
				96.885,00 €	96.885,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 92.885,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.932,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 78.952,25**

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a STRADELLA via Rovati, della superficie commerciale di **760,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno edificabile (parzialmente urbanizzato) a destinazione residenziale, della **superficie catastale di mq.760** ricompresa nel perimetro di un Piano Attuativo denominato "ATR9 Via Rovani" per il quale è stata sottoscritta apposita Convenzione con il Comune di Stradella in data 22.12.2015.

Sulla base della Convenzione e come si evince dalla tavola 7 "planivolumetrico", il Lotto di terreno in questione ha una potenzialità edificatoria pari a complessivi mq.152.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1173 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 2, superficie 409, reddito agrario 3,17 € reddito dominicale 4,54 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (a corpo, mappali 1173 e 1179, da nord in senso orario e con riferimento all'estratto di mappa in allegato): Dapprima ragione di terzi ai mappali 1178 e 1172 indi altra ragione di terzi al mappale 1078, 219, 266, 106, 107 e 1174 (strada di accesso) e, per chiudere, ancora ragione di terzi ai mappali 111178 e 1172. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 13 particella 1179 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 5, superficie 351, reddito agrario 2,72 € reddito dominicale 2,81 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	760,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.100,00
Data della valutazione:	28/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: 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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/10/2019 a firma di TRIBUNALE DI TREVISO ai nn. 5629 di repertorio, iscritta il 14/01/2020 a Voghera ai nn. Registro Particolare 10 Registro Generale 78, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €38.081,23.

La formalità è riferita solamente a CASTEGGIO(PV), SANTA GIULETTA(PV), STRADELLA(PV)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2023 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 1514 di repertorio, iscritta il 10/07/2020 a Voghera ai nn. Registro Particolare 361 Registro Generale 3457, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €31.575,78.

Importo capitale: €27.798,97.

La formalità è riferita solamente a CASTEGGIO(PV), SANTA GIULETTA(PV), STRADELLA(PV)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/03/2021 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA ai nn. 906 di repertorio, trascritta il 08/04/2021 a Voghera ai nn. Registro Particolare 2165 Registro Generale 2762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a CASTEGGIO(PV), SANTA GIULETTA(PV), STRADELLA(PV)

sentenza di fallimento, stipulata il 10/09/2021 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA SEZ. FALLIMENTARE ai nn. 57/2021 di repertorio, trascritta il 27/09/2021 a Voghera ai nn. Registro Particolare 5777 Registro Generale 7524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione edilizia, stipulata il 22/12/2015 a firma di BOIOCCHI MARCO ai nn. 34387/12473 di repertorio, trascritta il 12/01/2016 a Voghera ai nn. Registro Particolare 101 Registro Generale 137, derivante da SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO denominato "A.T.R. via Rovati" Stradella (PV).

La convenzione è parte integrante del presente elaborato peritale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Al termine dei lavori di costruzione degli edifici è ipotizzabile la costituzione di un condominio per la gestione delle parti comuni del complesso residenziale, ma al momento non è stata realizzata nessuna edificio sull'area.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2018), con atto stipulato il 07/03/2018 a firma di BOIOCCHI MARCO ai nn. 38357/15212 di repertorio, trascritto il 21/03/2018 a Voghera ai nn. Registro Particolare 1625 Registro Generale 2196.

La parte cedente da atto che il terreno come indicato all'art.1 è ricompreso nel perimetro di un piano attuativo denominato "A.T.R. Via Rovati" di stradella per il quale è stata sottoscritta apposita convenzione con il Comune di Stradella per atto a mio rogito del 22/12/2015 rep.n.34387/12473 registrato a Pavia il 11/1/2016 al n. 305 s.1t e trascritto a Voghera il 12/1/2016 ai nn. 137/101; 138/102; 139/103 e che per effetto di quanto previsto all'art. 1 di detta convenzione "in caso di alienazione totale o parziale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore della convenzione si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita le quali non hanno efficacia nei confronti del comune di Stradella ."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 05/05/1999 fino al 07/03/2018), con atto stipulato il 05/05/1999 a firma di Notaio Tonalini ai nn. 56371 di repertorio, trascritto il 28/05/1999 a Voghera ai nn. 2797/3798.

(informazione acquisita dall'atto di provenienza)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n° 29 del 22/04/2009, l'immobile ricade in zona Art.69 - Piani Attuativi in Itinere, di cui all'allegato stralcio delle Norma Tecniche di Attuazione. Si specifica che: - dette aree sono Superficie fondiaria (Sf) del Piano Attuativo Residenziale denominato "ATR9 - Via Rovati" di cui alla Convenzione Urbanistica del 06/12/2019 Rep. n° 81117, Racc. n° 45509, atto del Notaio Dott. Angelo Magnani di Stradella, trascritto a Pavia in data 30/12/2019 al n°6630; - i mappali n.ri 1173-1179 del Foglio 13 sono interessati, dal vincolo di cui all'Art. 57 "Limite fascia 150 mt. corsi d'acqua vincolati" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. vigente;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN STRADELLA VIA ROVATI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a STRADELLA via Rovati, della superficie commerciale di **760,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno edificabile (parzialmente urbanizzato) a destinazione residenziale, della **superficie catastale di mq.760** ricompresa nel perimetro di un Piano Attuativo denominato "ATR9 Via Rovani" per il quale è stata sottoscritta apposita Convenzione con il Comune di Stradella in data 22.12.2015.

Sulla base della Convenzione e come si evince dalla tavola 7 "planivolumetrico", il Lotto di terreno in questione ha una potenzialità edificatoria pari a complessivi mq.152.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

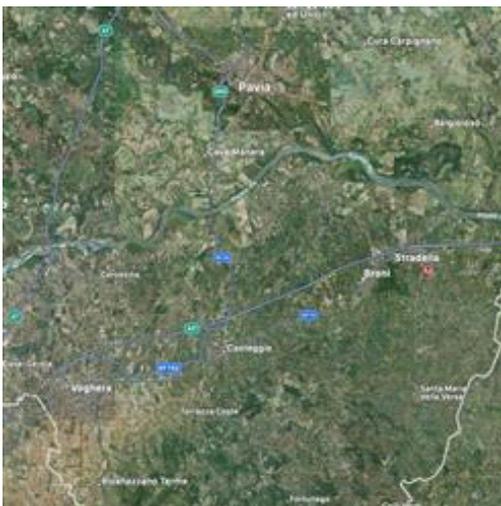
- foglio 13 particella 1173 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo - 2, superficie 409, reddito agrario 3,17 € reddito dominicale 4,54 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (a corpo, mappali 1173 e 1179, da nord in senso orario e con riferimento all'estratto di mappa in allegato): Dapprima ragione di terzi ai mappali 1178 e 1172 indi altra ragione di terzi al mappale 1078, 219, 266, 106, 107 e 1174 (strada di accesso) e, per chiudere, ancora ragione di terzi ai mappali 111178 e 1172. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 13 particella 1179 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor - 5, superficie 351, reddito agrario 2,72 € reddito dominicale 2,81 € intestato a *** DATO OSCURATO ***





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mappale 1173	409,00	x	100 %	=	409,00
Mappale 1179	351,00	x	100 %	=	351,00
Totale:	760,00				760,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/05/2023

Fonte di informazione: STUDIO IMMOBILIARE Geom. L.Malito e Rag. A.Cavalli

Descrizione: villa di recente realizzazione su due livelli, piu seminterrato

Indirizzo: Casamassimini ,72

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.590,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 148.750,00 pari a 1.352,27 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/03/2023

Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: STUDIO STRADELLA UNO SAS

Descrizione: appartamento al primo piano di nuova costruzione

Indirizzo: Stradella, Regione Casamassimini

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 59.500,00 pari a 1.190,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: dove.it

Descrizione: terreno edificabile

Indirizzo: Frazione Casa Berni

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 30,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 38.250,00 pari a 25,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato analizzato il mercato delle compravendite nella zona in cui si trova il terreno ed è emerso che negli ultimi 5 anni non sono stati venduti ne terreni edificabili del comparto ne ville già realizzate poste nelle vie immediatamente limitrofe. Analizzato il mercato delle offerte è emerso che non ci sono nuovi interventi in zona se non due abitazioni in zona Casamassimini poco distante.

Il livello di prezzi potenziali di vendita resta comunque molto contenuto a fronte di un aumento sostanzioso dei costi dei materiali edili degli ultimi due anni. Per questa ragione unitamente all'aumento degli oneri finanziari non è ipotizzabile lo sviluppo di una valutazione nell'ipotesi di cessione ad un soggetto investitore immobiliare, ma ad un soggetto privato interessato a realizzare la

propria abitazione.

Indice Utilizzazione Fondiaria: 0,28 mq/mq

Indice Utilizzazione Territoriale: 0,20 mq/mq

Superficie lotto: 760 mq

U.T. 152 mq

Valore a opere ultimate (valore di uscita): 1.500 €/mq per un totale di 228.000 €

Costi:

Costi di costruzione: -152.000 €(pari a 1.000 €/mq)

Progettazione: -15.000 €

Direzione lavori: -15.000 €

Oneri: -10.000 €

Imprevisti: -10.000 €

TOTALE COSTI: -202.000 €

Valore AREA: 26.000 €, pari a circa 35 €/mq

** La valutazione è stata redatta sulla scorta della documentazione allegata alla convenzione e precisamente quelli inseriti nella sezione "consistenza" della presente relazione. Si tratta di una stima e gli importi previsti per oneri, spese, imprevisti, costi, etc... sono esclusivamente inseriti per la determinazione del valore ovvero non sono importi certi e già contabilizzati. Eventuali maggiori oneri non espressamente riportati sono considerati sia nel valore attribuito sia nella riduzione del valore di stima applicato per la vendita giudiziaria. Analogamente eventuali variazioni di volumetria potenziale sono scontati dal valore nella riduzione per la vendita giudiziaria. A maggior supporto di quanto indicato si precisa che il valore attribuita al mq è in linea con il comparativo rielvato e indicato nella sezione "osservazioni di mercato".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Definizione dei valori

VALORE DI MERCATO

Secondo gli "International Valuation Standards" il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-Io II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E' necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l'OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

-
- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
 - gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
 - le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L'**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	760,00	0,00	26.000,00	26.000,00
				26.000,00 €	26.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.900,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.100,00**

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno artigianale a BORGO PRIOLO strada provinciale 38, della superficie commerciale di **1.571,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno con destinazione agricola, della superficie catastale di **mq.1.571**, attualmente adibito ad uso deposito automezzi e materiali da costruzione.

L'accesso si attua dalla Strada Provinciale n°38 all'altezza di Via Ghiaia dei Risi, per mezzo di area di proprietà di terzi.

A miglior descrizione si rimanda all'estratto di mappa ed alle riprese fotografiche allegate.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 6, superficie 1576, reddito agrario 5,70 € reddito dominicale 4,07 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'estratto mappa in allegato): Dapprima ragione di terzi al mapp.196 indi Ghiaia Montalto, 177, 130, 360 e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp.196. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.571,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.250,00
Data della valutazione:	28/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sull'area sono presenti dei materiali di proprietà del debitore, ma anche dei veicoli parcheggiati di cui non si conosce la provenienza, alcuni veicoli sono sprovvisti di targa.

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 10/09/2021 a firma di TRIBUNALE DI PAVIA SEZ. FALLIMENTARE ai nn. 57/2021 di repertorio, trascritta il 27/09/2021 a Voghera ai nn. Registro Particolare 5777 Registro Generale 7524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI VOGHERA (dal 01/09/2008), con atto stipulato il 01/09/2008 a firma di GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE DI VOGHERA ai nn. 937/2008 di repertorio, trascritto il 16/09/2008 a Voghera ai nn. Registro Particolare 5576 Registro Generale 7760

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera CC 6 del 03/03/2013, l'immobile ricade in zona A2 - Ambito Agricolo a protezione degli insediamenti. Il mappale è inserito in fascia di rispetto stradale e in area di rispetto di 150 m dei fiumi e torrenti e corsi d'acqua art. 142 lettera c D.Lgs n.42/2004

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BORGO PRIOLO STRADA PROVINCIALE 38

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a BORGO PRIOLO strada provinciale 38, della superficie commerciale di **1.571,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno con destinazione agricola, della superficie catastale di **mq.1.571**, attualmente adibito ad uso deposito automezzi e materiali da costruzione.

L'accesso si attua dalla Strada Provinciale n°38 all'altezza di Via Ghiaia dei Risi, per mezzo di area di proprietà di terzi.

A miglior descrizione si rimanda all'estratto di mappa ed alle riprese fotografiche allegate.

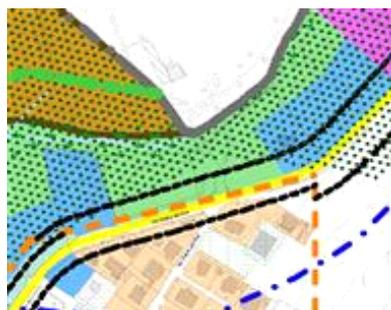
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 6, superficie 1576, reddito agrario 5,70 €, reddito dominicale 4,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'estratto mappa in allegato): Dapprima ragione di terzi al mapp.196 indi Ghiaia Montalto, 177, 130, 360 e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp.196. Salvo errori e come meglio in fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie territoriale	1.571,00	x	100 %	=	1.571,00
Totale:	1.571,00				1.571,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/03/2023

Fonte di informazione: annuncio privato

Descrizione: terreno agricolo con colture in essere

Indirizzo: Località Torrazzetta

Superfici principali e secondarie: 20000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 3,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 2,70 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi Pavia anno 2019 (ultima pubblicazione)

Descrizione: incolto produttivo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.500,00 pari a 0,35 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi Pavia anno 2019 (ultima pubblicazione)

Descrizione: seminativo arborato (come da destinazione catastale)

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 0,85 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile rintracciare atti di compravendita di immobili simili al subject, si è potuto verificare che è attualmente in vendita un terreno agricolo che risulta essere immeditamente, a differenza del bene oggetto di stima, utilizzato per la coltivazione. In assenza di dati si è ritenuto opportuno verificare i valori agricoli medi che sia per utilizzo attuale, che per destinazione catastale potenziale, hanno valori molto contenuti.

Per questa ragione si ritiene opportuno applicare un valore a corpo pari a 5.000 € da intendersi come valore d'uso per lo stoccaggio di materiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.000,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Definizione dei valori

VALORE DI MERCATO

Secondo gli “**International Valuation Standards**” il “**valore di mercato**” è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi

opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-Io II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteria di valutazione

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E' necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l’OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l’offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l’analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L’**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d’uso, che si trovano nella stessa area dell’immobile oggetto di stima. L’offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d’uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d’uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L’**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell’incontro tra la domanda e l’offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno artigianale	1.571,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 750,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.250,00**

data 28/06/2023

il tecnico incaricato
Geom. Dario Mottadelli