

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Esecuzione Forzata**

**Banca Centro Padana Credito Cooperativo-Società Cooperativa**

contro

**Sig.** -

Sede legale: Pavia  
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **106/2018**

Giudice Dr. **Claris Francesca Paola Appiani**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: geom. Jacopo Bricca**

iscritto all'Albo Collegio Geometri della Provincia di Pavia al N. 3431  
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 366

Qualifica REV – IT/CNGeGL/2023/4

C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 02708570185

con studio in Pavia, V.le Indipendenza, 26  
Telefono/fax: 038228743

email: [info@bricca.eu](mailto:info@bricca.eu)



**Beni siti in Menconico – Fraz. Girola di Sotto n.15  
Lotto Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Porzione di fabbricato sito nel Comune di Menconico – Fraz. Girola di Sotto n.15**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

Composto da:

al piano terra: tre locali cantina e portico esterno

al piano primo: soggiorno, cucina, disimpegno e bagno

al piano secondo: locale sottotetto

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **155**

Di pertinenza sedime esclusivo recintato di mq. **60** e ulteriore piccola porzione non recintata di mq. **6**  
desunti graficamente dagli elaborati grafici.

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 14, mappale 305, categoria A/4, classe 1, Vani 5, rendita: 131,70 €

Coerenze:

NORD: mapp.803 e mapp.309

SUD: Pubblica Via

OVEST: mapp.308

EST: pubblica Via

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Zona collinare a traffico locale.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal Sig.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuno**

4.1.3. Servitù: **Nessuno**

4.1.4 Patti e condizioni: **Nessuno**

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

4.2.1.

Iscrizioni:

ipoteca volontaria: del 17/04/2008 nn. 20500/3821 Notaio Boiocchi trascritto il 24/04/2008 nn. 3610/628 per concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa contro Sig.

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento: del 10/01/2018 nn.10375/2018 – Ufficiale giudiziario di Pavia – trascritto al n. rep.1161/871 del 15/02/2018 a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa contro Sig.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

#### 4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Menconico non sono state reperite pratiche edilizie inerenti l'immobile.

Vedasi dichiarazione allegata del 24/10/2018.

L'immobile risulta essere stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967.

L'unico riferimento grafico reperito è la planimetria catastale redatta in data 29/08/2000, anteriormente alla stipula dell'atto di compravendita.

Sulla base di detta planimetria si riportano le difformità riscontrate in fase di sopralluogo:

- il piano terra risulta conforme alla planimetria fatto salvo per una piccola finestra aperta in lato est nel locale 1
- il locale 2 riporta altezza interna differente da quanto rilevato ovvero h= m.1.70.

3

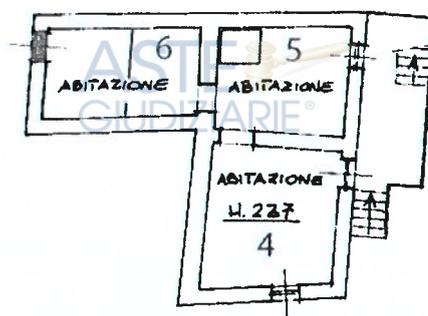
Giudice Dott. Claris Francesca Paola Appiani  
Perito: geom. Jacopo Bricca



- Il piano primo e il piano sottotetto sono stati messi in comunicazione tramite scala interna, a chiocciola, posta in angolo nord/ovest del locale 5.
- Il muro divisorio tra il locale 4/5 è stato parzialmente demolito per ricavarne un muretto.
- Il locale 6 in lato ovest del piano primo è stato suddiviso, mediante tavolato in muratura, creando così due distinti locali, disimpegno e bagno. Nel locale bagno vi è una presunta difformità grafica, ovvero la finestra indicata in lato ovest è in realtà posizionata in lato nord con affaccio sul piccolo sedime di proprietà non recintato. Si presume anomalia grafica in quanto il lato ovest non è libero bensì in aderenza con altre proprietà.
- Al piano secondo, sottotetto, è stato demolito il muro portante divisorio formando così un unico locale 7. Inoltre sempre nello stesso locale vi è una traslazione verso nord della finestra in lato ovest e la formazione di nuova finestra in lato est.
- Il porticato esterno risulta di dimensioni inferiori da quanto rappresentato graficamente, da cui si può presumere che sia stato parzialmente demolito.



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Sig.

Alla luce delle varie difformità suindicate, sarà necessario, una volta verificata la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari, la presentazione di una SCIA o Permesso di Costruire in sanatoria per modifiche interne ed esterne.

Per quanto concerne il muro portante interno al piano secondo, demolito, occorrerà preventivamente incaricare un professionista per una valutazione strutturale antisismica. In caso di rispondenza negativa il muro portante dovrà essere ricostruito nell'esatta posizione originaria.

Si quantifica l'onere professionale per la relazione antisismica, o ripristino, e la redazione dell'adeguamento comunale in € 2.500,00 oltre alle sanzioni comunali stimate in € 1.000,00

#### Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 24/10/2018 lo scrivente perito, per quanto concerne la rispondenza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), ha riscontrato le medesime difformità interne suindicate.

Sarà pertanto necessario, una volta provveduto all'adeguamento comunale, predisporre, mediante professionista abilitato, la presentazione di una pratica Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità abitativa e la presentazione di un Tipo Mappale per l'adeguamento cartografico.

Si computa l'onere professionale in € 1.250,00 oltre ad € 150,00 quali spese per deposito. Restano escluse, in quanto non quantificabili, eventuali sanzioni imputate dell'Agenzia delle Entrate, dipartimento del Territorio, al momento della presentazione degli aggiornamenti.

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al sig. [redacted] l'unità pervenne per atto di compravendita Notaio Boiocchi del 17/04/2008 rep nn. 20499/3820, trascritto il 26/04/2008 nn. 3609/2587 contro il [redacted]

Al Sig. [redacted] unità pervenne per atto di compravendita Notaio Cavagna del 05/10/2000 rep nn. 91859, trascritto il 18/10/2000 nn. 7482/5636 contro [redacted] quali a loro volta ottennero la proprietà del bene per successione del 25/02/1984 trascritta il 04/04/1984 ai nn. 1919/1543 e variata in data 30/03/2004 contro il [redacted] deceduto in data 25/05/1972 e per successione del 25/02/1984 trascritta il 04/04/1984 ai nn. 1920/1544 contro il [redacted] deceduto il 07/12/1978.

#### 6. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

##### A. Porzione di fabbricato sito nel Comune di Menconico – Fraz. Girola di Sotto n.15

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 14, mappale 305, categoria A/4, classe 1, Vani 5, rendita: 131,70 €

5

Giudice Dott. Claris Francesca Paola Appiani  
Perito: geom. Jacopo Bricca

### CALCOLO SUPERFICI

L'unità immobiliare ha altezza interna pari a mt. 2,80

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Sup. netta mq	Coefficiente	Volume parametrizzato
Cantina 1	sud	18,90	13,90	0,33	6,24
Cantina 2	sud	16,35	10,40	0,33	5,40
Cantina 3	sud	15,35	10,12	0,33	5,06
cucina loc.4	interno	19,00	13,50	1,00	19,00
Soggiorno loc.5	nord	16,20	10,20	1,00	16,20
Dis. e Bagno loc.6	nord	15,50	10,30	1,00	15,50
Sottotetto loc.7	nord	35,50	25,10	0,33	11,71
portico	nord	18,80	18,80	0,25	4,70
area	-	61,25	61,25	0,10	6,13
area	-	5,65	5,65	0,05	0,28
<b>totale</b>		<b>222,50</b>			<b>90,22</b>

### Caratteristiche descrittive:

Trattasi di porzione di fabbricato composto da tre locali cantina al piano terra, cucina, soggiorno, disimpegno e bagno al piano primo, locale sottotetto al piano secondo. Completa la proprietà il sedime di pertinenza ed il portico esterno

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla pubblica Via, indi dal sedime di proprietà si accede all'unità abitativa.

Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni causa carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria sia per i locali interni che per l'area cortilizia.

Il fabbricato è sprovvisto di gas e riscaldamento.

Strutture verticali	materiale: muratura
Strutture orizzontali (copertura):	tipologia: a tetto - struttura: legno a vista - copertura: coppi - coibentazione: non verificata
Finiture verticali (facciate):	tipologia: intonaco civile tinteggiato - condizioni: scarse
Scala interna:	tipologia: scala a chiocciola - materiale: ferro - condizioni: scarse
Scala esterna:	tipologia: scala a rampa - materiale: muratura - condizioni: scarse
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: a battente vetro singolo - materiale: legno - protezione: persiane in legno - condizioni: scarse/mediocri

Sig.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Infissi interni  
(componente edilizia):

ubicazione: abitazione p.1.- tipologia: porta d'ingresso in legno -  
condizioni: scarse

tipologia: porte a battente - materiale: legno e vetro - condizioni:  
mediocri

ubicazione: abitazione p.2.- tipologia: porta d'ingresso in legno e  
vetro singolo - condizioni: scarse

ubicazione: cantina p.t.- tipologia: porta d'ingresso in ferro -  
condizioni: mediocri

Pavim. interna  
(componente edilizia):

ubicazione: abitazione + cantina1 - tipologia: piastrelle in ceramica-  
condizioni: mediocri

ASTE GIUDIZIARIE®  
Gas metano (impianto):

ubicazione: cantina 2e3 - tipologia: battuto di cemento - condizioni:  
mediocri

Gas metano (impianto):

non presente

Elettrico/idrico (impianto):

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

Termico (impianto):

non presente

## 7. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

Nello specifico si sceglie quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene. La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

I valori OMI non riportano tipologie similari, per caratteristiche, al fabbricato facente parte del presente lotto, abitazioni popolari, bensì solo tipologie "ville" in stato di conservazione normale. Le risultanze MCA, in linea con i valori F.I.M.A.A., attestano un valore medio pari ad € 600,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e di manutenzione dell'unità.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

Esecuzione Forzata N. 106/2018  
Banca Centro Padana credito cooperativo  
contro

Sig.

**Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali**

Superfici e rapporti mercantili superficiali	Superfici Comparabile		Subject
	Unità A	Unità B	S
Sup. principale	60,00	110,00	50,70
Sup. balcone	0,50	6,00	
Sup. terrazza/portico	0,25	12,00	18,80
Sup. depositi (cantine)	0,33		50,60
Sup. sottotetto	0,33		35,50
Sup. accessori esterni	0,25		
Superficie esterna esclusiva	0,10	10,00	80,00
Sup.e esterna no recinz.	0,05		5,65

**Determinazione della superficie commerciale**

Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	64,00	121,00	90,22

**Tabella dati**

Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Subject
	Ag. Immob.	Ag. Immob.	S
Prezzo totale	€ 32.000,00	€ 80.000,00	incognita
Data o scostam.richiesta/prezzo finale	-€ 4.000,00	-€ 10.000,00	0
Sup. principale	60,00	110,00	50,70
Sup. balcone	6,00	0,00	0,00
Sup. terrazza/portico	0,00	12,00	18,80
Sup. depositi (cantine)	0,00	0,00	50,60
Sup. sottotetto	0,00	0,00	35,50
Sup. accessori esterni	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna esclusiva	10,00	80,00	61,25
Sup.e esterna no recinz.	0,00	0,00	5,65
Servizi igienici	1	1	1
Impianto condizionamento	0	0	0
Livello del piano	0	0	0
Stato manutenzione abitazione	1	2	2
Altro stato	0	0	0

**Tabella di valutazione**

Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B
Prezzo totale	€ 32.000,00	€ 80.000,00
Data o scostam.richiesta/prezzo finale	-€ 4.000,00	-€ 10.000,00
Sup. principale	-€ 4.650,00	-€ 29.650,00
Sup. balcone	-€ 1.500,00	€ 0,00
Sup. terrazza/portico	€ 2.350,00	€ 850,00
Sup. depositi (cantine)	€ 8.349,00	€ 8.349,00
Sup. sottotetto	€ 5.857,50	€ 5.857,50
Sup. accessori esterni	€ 0,00	€ 0,00
Superficie esterna esclusiva	€ 2.562,50	-€ 937,50
Sup.e esterna no recinz.	€ 141,25	€ 141,25
Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00
Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano	€ 0,00	€ 0,00
Stato manutenzione abitazione	€ 12.800,00	€ 0,00
Altro stato	€ 0,00	€ 0,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>€ 53.910,25</b>	<b>€ 54.610,25</b>

**tabella indici mercantili**

Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,020
Saggio livello di piano	0,010
Rapporto compl. area edificata/edificabile	0,00
Prezzo medio area edificata	0,00
<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>	
Prezzo medio comparabile A	€ 500,00
Prezzo medio comparabile B	€ 661,16
Prezzo marginale	€ 500,00

**Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale**

(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento	-12,50%
--	---------

**Livello stato manutenzione**

€ 150/mq x Sup. commerciale x punti di livello	
--	--

**Analisi dei prezzi marginali**

Prezzo marginale	Unità A	Unità B
Data	€ 53,33	€ 0,00
scostamento rich.-prezzo fin.	€ 0,00	-€ 10.000,00
Sup. principale	€ 500,00	€ 500,00
Sup. balcone	€ 250,00	€ 250,00
Sup. terrazza/portico	€ 125,00	€ 125,00
Sup. depositi (cantine)	€ 165,00	€ 165,00
Sup. sottotetto	€ 165,00	€ 165,00
Sup. accessori esterni	€ 125,00	€ 125,00
Sup. esterna escl.	€ 50,00	€ 50,00
Sup. esterna no rec.	€ 25,00	€ 25,00
Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00
Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano	€ 320,00	€ 800,00
Stato manutenzione abitaz.	€ 12.800,00	€ 0,00
Altro stato	€ 0,00	€ 0,00

MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

**Sintesi conclusiva**

Determinazione variazione % assoluta	1,30%
Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>	<b>€ 54.260,25</b>
Calcolo del valore atteso	
Ponderazione	Unità A      Unità B
Attribuzione pesi %	50%      50%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	100%
Prezzo corretto medio ponderato	<b>€ 54.260,25</b>
<b>Valore di mercato arrotondato</b>	<b>€ 54.300,00</b>

SINTESI VALUTAZIONE FINALE			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore Intero medio ponderale	Volume Intero diritto e quota
Abitazione/access./sedime	90,22	€ 54.300,00	€ 54.300,00
TOTALE		€ 54.300,00	€ 54.300,00

#### 8. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

##### Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore lotto € 54.300,00 x 15% € 8.145,00

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € 4.900,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

##### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 54.300,00

##### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, CON ADEGUAMENTI

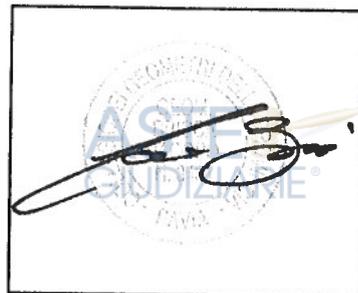
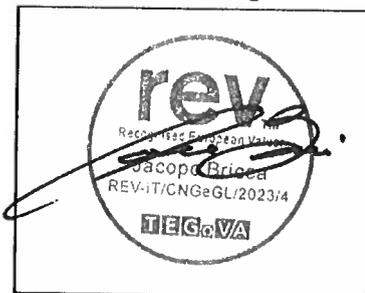
Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto delle spese di regolarizzazione € 49.400,00

##### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO, CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Valore del lotto al netto di adeguamenti e correzioni € 41.255,00

Pavia, li 2 novembre 2018

Il perito  
geom. Jacopo Bricca



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®