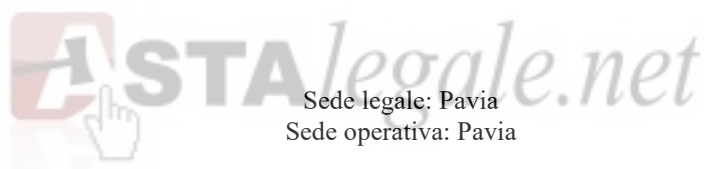

TRIBUNALE DI PAVIA
PAVIA

Esecuzione Forzata

contro



N. Gen. Rep. 259/2016 + 576/2017

Giudice Dr. Antonio Codega

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Jacopo Bricca

iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3431
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 366
C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 01746170180

Con studio in Pavia (Pavia) V.le Indipendenza, 26
Telefono/fax: 038228743

email: info@bmgeo.it

Beni siti in Stradella, Via Montebello n.37
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito nel Comune di Stradella – Via Montebello n.37

in ragione di:

- Proprietà per la quota di 1/1 alla

Composto da:

Al piano terra – soggiorno, cucina, bagno, camera e due ripostigli esterni

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **74**

Di pertinenza area esclusiva, identificata al fg. 16 mapp.1238 sub.6, bene comune non censibile ai sub. 2 e 5 di superficie totale pari a circa mq **60** desunta graficamente dagli elaborati catastali.

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 16, mappale 1238, sub.2, categoria A/3, classe.2, Vani 3,5, piano T, rendita: 225,95 €

intestato a:



B. Locale di deposito sito nel Comune di Stradella – Via Montebello n.30

in ragione di:

- Proprietà per la quota di 1/1 alla

Composto da:

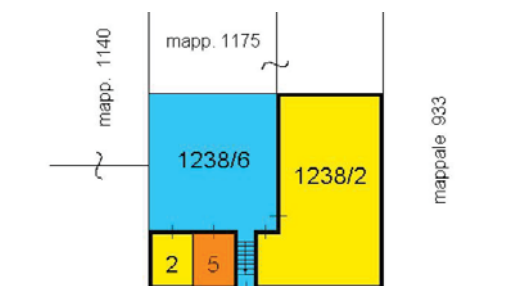
Al piano terra – locale di deposito

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **8**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 16, mappale 1238, sub.5, categoria C/2, classe.2, mq. 6, piano T, rendita: 15,80 €

intestato a:



Via Montebello

Coerenze intero corpo:

NORD: mapp.1175
SUD: Via Montebello
OVEST: mapp.1140
EST: mapp.933

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuno*
- 4.1.2. *Convenzione edilizia: Nessuno*
- 4.1.3. *Atto di vincolo: Nessuno*
- 4.1.4. *Gravami: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria: n.12218/2323 del 27/12/2006, per € 210.000,00 derivante da concessione di mutuo fondiario per € 105.000.00 a seguito di atto del 15/12/2006 n. 1300/779 rep., Notaio a favore di [REDACTED] contro

Trascrizioni:

Pignoramento Immobiliare: n.2294/1736 del 13/04/2016 a favore di [REDACTED] per le unità individuate al mapp.90 sub.7, ora 1238 sub.2 del fg.10

Pignoramento Immobiliare: n.4748/3420 del 10/07/2017 a favore di [REDACTED] per le unità individuate al mapp.1238 sub.2,5,6 del fg.16

- 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:

Dal Comune di Stradella sono state rilasciate le pratiche edilizie n. 1927/2005 e n. 3161/2007 che riguardano esclusivamente opere di manutenzione straordinaria inerenti interventi esterni all'edificio, ovvero rispettivamente rifacimento intonaco facciate e apertura cancelletto pedonale su Via Montebello.

Stante la dichiarazione notarile il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore il 01/09/1967e da riscontro comunale non vi sono pratiche per modifiche interne alle unità successive a tale data. Ciò nonostante nell'anno 2005 è stata presentata una planimetria catastale inerente l'attuale part.1238 sub.2 e nell'anno 2016 è stata presentata una planimetria catastale inerente l'attuale part.1238 sub.5.

Lo scrivente perite, dal sopralluogo effettuato in data 27/01/2017, evidenzia delle significative difformità in relazione a tali schede depositate.

Pertanto il giudizio di conformità è posto in relazione a tale riscontro suindicato.

Nello specifico, per quanto concerne la porzione dell'abitazione identificata al sub.2, si segnala che è stato realizzato un tavolato divisorio tra il locale soggiorno/cucina ed in quest'ultimo è stato demolito il locale ripostiglio.

Inoltre si evidenzia che il locale di sgombero identificato al sub.5 ed il ripostiglio adiacente, facente parte dell'unità sub.2, sono stati uniti mediante la demolizione del tavolato divisorio interno tra le due porzioni ricavando così un unico ambiente con un piccolo bagno annesso ed un ripostiglio.

Le porte di comunicazione con l'esterno dei locali accessori sono state trasformate in finestre con conseguente nuova apertura sul lato est del corpo fabbricato stesso.

Alla luce delle difformità evidenziate si dovrà procedere con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per le opere interne all'appartamento ed ai locali accessori, oltre ad una richiesta di compatibilità paesaggistica per le modifiche alla facciata esterna. In questa sede si ritiene congruo indicare un onere professionale pari ad € 1.500,00 oltre alle sanzioni previste pari a circa € 1.000,00.

La destinazione d'uso attuale è ripostiglio/locale di deposito e con tale si procederà alla valutazione del corpo accessorio.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 27 gennaio 2017, lo scrivente perito per quanto concerne la rispondenza della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, ex Territorio, rispetto allo stato dei luoghi ha riscontrato le medesime difformità suindicate. Si evidenzia inoltre che i numeri civici riportati per i sub.2,5 sono errate.

Si necessita provvedere alla presentazione, mediante professionista abilitato, di nuova planimetria catastale in relazione alla sanatoria che verrà presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Stradella. Si ritiene congruo indicare un onere professionale pari ad € 450,00 oltre alle spese di deposito pari ad € 50,00, escluso eventuali sanzioni per ritardato accatastamento quantificati dall'Agenzia delle Entrate al momento della presentazione della denuncia stessa.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

mapp.1238 sub.2 e quota di ½ b.c.n.c. sub.6:

In forza di atto 15/12/2006 n. 1299/778, Notaio nn.12217/8218, la _____ stava dalla l'originaria particella 90 sub.7 (ora mapp.1238 sub.2) e quota di comproprietà di parte mapp.550 (ora mapp.1238 sub.6).

_____ venne proprietaria per acquisto dalla _____ in forza di atto Notaio _____ 07/12/2005 n. 26010/7256 di rep., trascritto a Voghera il 02/01/2006 ai nn.23/12.

_____ acquistava la suindicata particella dal _____ n. 50107 rep., trascritto a Voghera il 14/05/1996 ai nn. 2955/2304.

mapp.1238 sub.5 e quota di ½ b.c.n.c. sub.6:

La _____ non _____ 8 sub.5 e la quota di ½ di proprietà del bene comune _____ del 09/05/2016 nn. 74081/39294 di rep., trascritto a Voghera il 25/05/2016 nn. 5451/2017. Pertanto il sub.6 b.c.n.c. diventa in piena proprietà alla _____

_____ divenne proprietaria delle suindicate particelle per acquisto fattone dal _____ il _____ atto del 6/11/1992 n. 44343 Notaio _____ il _____ 24/11/1992 ai nn. 7365/5628; si precisa che con il medesimo atto l'_____ ha acquistato diritto di usufrutto e che la stessa è deceduta il 22/11/2003 con conseguente ricongiungimento di usufrutto.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Stradella sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- DIA del 14/02/2005 n. 1927 per opere di manutenzione straordinaria alle facciate
- DIA del 08/03/2007 n. 3161 per recinzioni, muri di cinta e cancellate, apertura cancelletto pedonale.

Descrizione **unità** di cui al punto **A**

A. Appartamento sito nel Comune di Stradella – Via Montebello n.37

in ragione di:

- Proprietà per la quota di 1/1 all:

Composto da:

Al piano terra – soggiorno, cucina, bagno, camera e due ripostigli esterni

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **74**

Di pertinenza area esclusiva, identificata al fg. 16 mapp.1238 sub.6, bene comune non censibile ai sub. 2 e 5 di superficie totale pari a circa mq **60** desunta graficamente dagli elaborati catastali.

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 16, mappale 1238, sub.2, categoria A/3, classe.2, Vani 3,5, piano T, rendita: 225,95 €

intestato a:

B. Locale di deposito sito nel Comune di Stradella – Via Montebello n.30

in ragione di:

- Proprietà per la quota di 1/1 alla

Composto da:

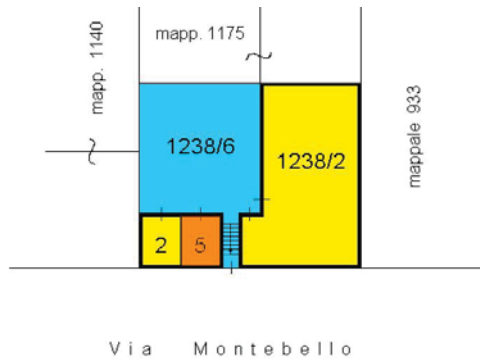
Al piano terra – locale di deposito

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **8**

Identificata al catasto fabbricati come segue:

Foglio 16, mappale 1238, sub.5, categoria C/2, classe.2, mq. 6, piano T, rendita: 15,80 €

intestato a:



Coerenze intero corpo:

NORD: mapp.1175
 SUD: Via Montebello
 OVEST: mapp.1140
 EST: mapp.933

CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Affacci	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore parametrizzato
soggiorno	ovest	Sup. lorda	15,55	1,00	15,55
cucina	sud	Sup. lorda	13,60	1,00	13,60
bagno	sud	Sup. lorda	7,20	1,00	7,20
camera	ovest	Sup. lorda	23,10	1,00	23,10
ripostiglio	interno	Sup. lorda	5,55	0,33	1,84
ripostiglio	nord	Sup. lorda	9,25	0,33	3,05
locale di sgombero	nord	Sup. lorda	8,20	0,33	2,70
Area esclusiva	-	Sup. lorda	59,00	0,10	5,90
totale		Sup. lorda	141,45		72,94

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di appartamento al piano terra con accesso autonomo ed area di proprietà oltre a locale di sgombero annesso. L'accesso pedonale avviene da Via Montebello indi attraverso il cortiletto si accede alle unità.

L'unità al sub.2 risulta composta da soggiorno, cucina, bagno e due ripostigli esterni.

L'unità al sub.5 risulta composta da locale di sgombero.

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita di manutenzione atta a migliorarne la salubrità. Gli impianti sono da rivedere.

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura, struttura in c.a.

Strutture orizzontali (copertura): tipologia: a falda - materiale: non ispezionato - copertura: coppo laterizio - coibentazione: non verificata

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a battente vetro doppio - materiale: legno - protezione: persiane in legno - condizioni: mediocri

Infissi interni (componente edilizia): ubicazione: abitazione - tipologia: porta d'ingresso a battente - materiale: metallo e vetro

ubicazione: loc. di sgombero - tipologia: porte interne a soffietto - materiale: plastica

ubicazione: abitazione - tipologia: porte interne a battente - materiale: legno tamburato

ubicazione: loc. di sgombero - tipologia: porta a battente - materiale: legno

ubicazione: abitazione - materiale: ceramica - condizioni: mediocri

Pavim. interna (componente edilizia):

Gas (impianto):

conformità: da verificare

Elettrico (impianto):

conformità: da verificare

Termico (impianto):

conformità: da verificare.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**7.1. Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Agenzie immobiliari ed Osservatori del mercato Immobiliare Pavese.

7.2. Criterio di Stima

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.

7.3. Valutazione MCA

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					tabella indici mercantili					
Superfici e rapporti mercantili superficiali	Superfici Comparabile		Subject		Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,020				
	Unità A	Unità B	S			Saggio livello di piano	0,010			
Sup. principale		132,00	70,50	59,45	Rapporto compl. area edificata/edificabile	0,00				
Sup. balcone	0,50	8,50			Prezzo medio area edificata	0,00				
Sup. terrazza	0,30									
Sup. accessori	0,33	30,00	8,00	23,00						
Sup. autorimessa	0,50									
Sup. solaio	0,25	157,00								
Sup. portico	0,33									
Superficie esterna esclusiva	0,10			59,00						
					Calcolo pr. marginale sup. principale					
					Prezzo medio comparabile A	€ 733,55				
					Prezzo medio comparabile B	€ 410,17				
					Prezzo marginale	€ 410,17				
Determinazione della superficie commerciale										
Superficie commerciale	m ²	185,40	73,14	72,94						
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali					
Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Subject		Prezzo marginale	Unità A	Unità B			
	atto Dr. Boiocchi	Atto Dr. Magnani	S							
Prezzo totale	€ 136.000,00	€ 30.000,00	incognita							
Data	6	13	0		Data	€ 226,67	€ 50,00			
Sup. principale	132,00	70,50	59,45		Sup. principale	€ 410,17	€ 410,17			
Sup. balcone	8,50	0,00	0,00		Sup. balcone	€ 205,09	€ 205,09			
Sup. terrazza	0,00	0,00	0,00		Sup. terrazza	€ 123,05	€ 123,05			
Sup. accessori	30,00	8,00	23,00		Sup. accessori	€ 135,36	€ 135,36			
Sup. autorimessa	0,00	0,00	0,00		Sup. autorimessa	€ 205,09	€ 205,09			
Sup. solaio	157,00	0,00	0,00		Sup. solaio	€ 102,54	€ 102,54			
Sup. portico	0,00	0,00	0,00		Sup. portico	€ 135,36	€ 135,36			
Superficie esterna esclusiva	0,00	0,00	59,00		Superficie esterna esclusiva	€ 41,02	€ 41,02			
Servizi igienici					Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00			
Impianto condizionamento	0	0	0		Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00			
Livello del piano	0	0	0		Livello del piano	€ 1.360,00	€ 300,00			
Stato manutenzione	2	1	2		Stato manutenzione	€ 30.560,00	€ 30.560,00			
Altra caratteristica (vetustà n.anni)	0	0	0		Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00			
Tabella di valutazione					MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.					
Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B								
Prezzo totale	€ 136.000,00	€ 30.000,00								
Data	-€ 1.360,00	-€ 650,00								
Sup. principale	-€ 29.758,00	-€ 4.532,40								
Sup. balcone	-€ 1.743,23	€ 0,00								
Sup. terrazza	€ 0,00	€ 0,00								
Sup. accessori	-€ 947,50	€ 2.030,35								
Sup. autorimessa	€ 0,00	€ 0,00								
Sup. solaio	-€ 16.099,26	€ 0,00								
Sup. portico	€ 0,00	€ 0,00								
Superficie esterna esclusiva	€ 2.420,02	€ 2.420,02								
Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00								
Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00								
Livello del piano	€ 0,00	€ 0,00								
Stato manutenzione	€ 0,00	€ 30.560,00								
Altra caratteristica (vetustà n.anni)	€ 0,00	€ 0,00								
PREZZI CORRETTI	€ 88.512,03	€ 59.827,97								
								Sintesi conclusiva		
								Determinazione variazione % assoluta	47,94%	
					Prezzo corretto medio €/m ²	€ 74.170,00				
					Calcolo del valore atteso					
					Ponderazione	Unità A	Unità B			
					Attribuzione pesi %	50%	50%			
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	100%				
					Prezzo corretto medio ponderato	€ 74.170,00				
					Valore di mercato	arrotondato	€ 74.200,00			

7.4. Valutazione finale

Dalle indagini effettuate, verificate le quotazioni OMI per le abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, con valore di mercato medio pari ad €/mq 1.000,00, valutate le quotazioni immobiliari a cura della F.I.M.A.A. Pavia, si ritiene congruo adottare il valore MCA così derivato.

ID	Immobile	Superficie parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore intero diritto e quota
A	appartamento	72,94	€ 74.200,00	€ 74.200,00
	totale		€ 74.200,00	€ 74.200,00

7.5. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 11.130,00

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico:

€ 3.000,00

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

Nessuna

7.6. Prezzo base d'asta dell'immobile con riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi

Valore dell'immobile al netto di tutte le decurtazioni di cui ai punti 7.4 nello stato di fatto in cui si trova:

€ 60.070,00

7.7. Prezzo base d'asta dell'immobile senza riduzioni

Valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni di cui al punto 7.5, salvo spese tecniche di regolarizzazione, nello stato di fatto in cui si trova:

€ 71.200,00

Pavia, li 20 dicembre 2017

il perito
geom. Jacopo Bricca

