



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento n. 381/2023 R.G.E.

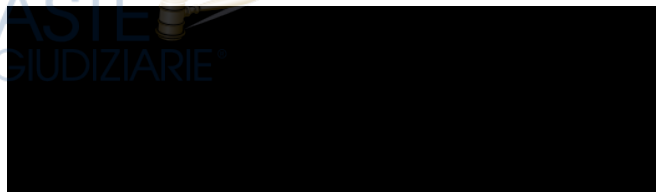
Promosso da



Sestante Finance srl
con l'Avv. Maria Luisa Alibrandi



Contro



Giudice dell'Esecuzione Dott. Erminio Rizzi
Custode Giudiziario I.V.G. di Vigevano
Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE



Giudice Dott. Erminio Rizzi

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



**SOMMARIO**

1. Conclusioni definitive
2. Operazioni peritali
3. Identificazione dei beni oggetto di vendita
 - 3.1. Identificazione catastale attuale
 - 3.2. Confini
 - 3.3. Identificazione catastale precedente
4. Descrizione sintetica dei beni
 - 4.1. Caratteristiche della zona
 - 4.2. Caratteristiche del bene
5. Descrizione analitica dei beni
 - 5.1. Descrizione dell'unità immobiliare
 - 5.2. Superfici nette e commerciali
 - 5.3. Caratteristiche delle strutture e finiture
6. Stato di possesso
7. Provenienza dei beni
 - 7.1. Attuale proprietà
 - 7.2. Proprietari e titoli di provenienza nel ventennio
8. Formalità, vincoli e oneri giuridici
 - 8.1. Oneri e vincoli pregiudizievoli
 - 8.2. Oneri e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura
9. Conformità urbanistico/edilizia
 - 9.1. Pratiche edilizie
10. Conformità catastale
11. Valutazione dei beni – Criteri e metodi di stima, fonti di informazione e considerazioni
 - 11.1. Stima
 - 11.2. Adeguamenti e correzioni alla stima
 - 11.3. Prezzo base d'asta



Allegati





1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Appartamento in fabbricato di corte posto al piano primo di 4 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano terra sito in Broni (PV) Via Giuseppe Parini n. 19.
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Broni al Foglio 20, Particella 735, Subalterni 11 e 12.

- Al momento della compravendita del 22/06/2004 gli esecutati risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 15/11/2023, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 02/07/2004 RG 6087 RP 1107, per atto notaio Maurizio De Blasi Repertorio del 22/06/2004 n. repertorio 49277/14236.

Importo totale euro 275.000,00, capitale euro 110.000,00.

Gravante sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 20 Particella 60 Subalterni 11 e 12.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di verbale di pignoramento immobili del 15/11/2023, RG 8792 RP 6607, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 27/10/2023 N.

e 12.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca di rinnovazione del 21/06/2024 RG 4754 RP 493 per atto notaio Maurizio De Blasi Repertorio del 22/06/2004 n. repertorio 49277/14236.



Gravante sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 20 Particella 60 Subalterni 11 e 12.

- Lo stato dell'immobile risulta OCCUPATO con titolo opponibile all'aggiudicatario fino al 06/02/2027.
- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, spese di aggiornamento catastale, spese di ripristino stato assentito, riduzione per locazione in atto e residua per 1 anno e 7 mesi):
 $86.225,61 - € 12.933,84 - € 1.500,00 - € 500,00 - € 4.552,07 = € 66.739,70$
arrotondato in **€ 67.000,00 (sessantasettemila/00)**
- Criticità varie: NESSUNA





2. OPERAZIONI PERITALI



Con Decreto di Nomina del 04/02/2025, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 09/09/2025.

Le operazioni hanno compreso, oltre all'esame della documentazione in atti, le seguenti attività e accertamenti:

- Sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione effettuato in data 06/05/2025; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni.
- Reperimento atto Notarile di provenienza presso il Notaio Maurizio De Blasi.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Richiesta di accesso agli atti al Comune di Broni (PV) effettuato in data 24/02/2024, in data 13/03/2025 le pratiche sono state inoltrate a mezzo pec.



3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Broni (PV), in Via Giuseppe Parini n.19. È costituito da appartamento in fabbricato di corte posto al piano primo di 4 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano terra. Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 15/11/2023 RG 8792 RP 6607, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il bene risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Broni (PV) come segue:

- Foglio 20, Particella 735, Subalterno 11, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 7, Superficie Catastale Totale 109 mq, Totale escluse aree scoperte 104 mq, Rendita € 289,22, Via Giuseppe Parini n. 19 Piano T - 1.
- Foglio 20, Particella 735, Subalterno 12, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 30, Superficie Catastale mq. 30, Rendita € 63,52, Via Giuseppe Parini n. 19 Piano T.

3.2 CONFINI

Dell'appartamento, da Nord in senso orario: ballatoio verso il cortile comune (Particella 70) e vano scala, Via Giuseppe Parini, altra u.i. alla Particella 73, altra u.i. alla Particella 683.

Della cantina, da Nord in senso orario: altra u.i., corridoio comune e altra u.i., Via Giuseppe Parini, altra u.i. alla particella 73.

Dell'autorimessa, da Nord in senso orario: cortile comune Particella 70, su tre lati altra u.i.

3. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata relativamente agli immobili identificati al Foglio 20, Particella 735, subalterno 11 e 12 derivano da variazione per bonifica

identificativo catastale del 10/05/2006 protocollo n. PV0079009 (n. 22586.4/2006) dalla precedente Particella 60, Subalterni 11 e 12.

La Particella 60, Subalterni 11 e 12 derivano da variazione del 10/05/1985 protocollo n. 268235 (n. 774.1/1985) per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, abitazione e autorimessa, dalla precedente Particella 60 Subalterni 3,4 e 9.

I subalterni 3, 4 derivano da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il subalterno 9 deriva da variazione del 28/12/1982 (n. 774.1/1985) del precedente subalterno

1. Il Subalterno 1 deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

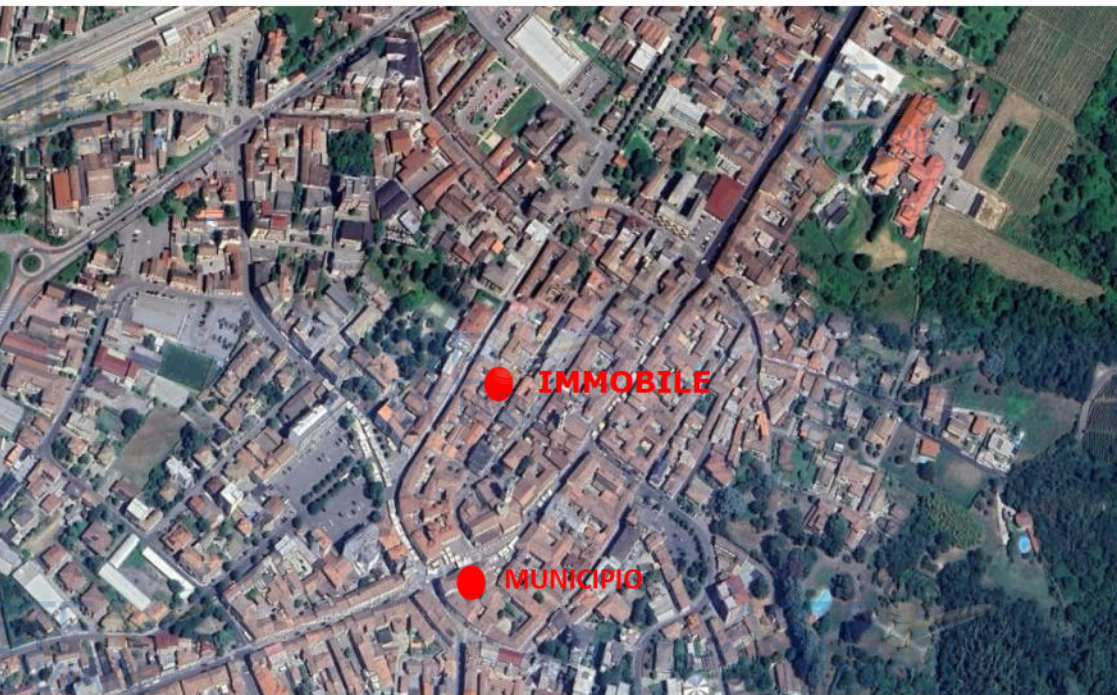
4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

4.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel Comune di Broni (PV), in Via Giuseppe Parini n.19.



Localizzazione del Comune di Broni (PV) nel territorio.



Localizzazione dell'immobiliare nel contesto del Comune di Broni

Il Comune di Broni è un comune in provincia di Pavia, situato a circa 350 Km a Sud-Est di Pavia e a circa 55 Km a Sud di Milano. È un Comune di circa 10.000 abitanti.

Ben servito per infrastrutture e trasporti, il comune è attraversato dalla Strada Statale 10 Padana Inferiore che ha origine a Torino e termina a Monselice. Nel comune di Broni vi è il casello autostradale Broni/Stradella sull'Autostrada E70-Serenissima che collega Torino e Trieste attraverso Milano, oltre che da strade di connessione al territorio di tipo Provinciale che garantiscono il collegamento ai paesi limitrofi; è presente la stazione ferroviaria della linea Milano-Pavia-Alessandria; è previsto un regolare servizio di trasporto pubblico cittadino e autolinee a collegamento dei principali Comuni circostanti.

Sono presenti servizi di vicinato; presenti servizi alla persona, scolastici, sportivi e presidio ospedaliero – Ospedale di Broni-Stradella.

L'immobile oggetto di stima si colloca in zona centrale, a circa 400 mt dal Municipio e dalla piazza principale. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da edifici residenziali di uno o più piani di diverse epoche di edificazione.

4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo di 4 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano terra.

Il bene si colloca in un fabbricato di corte non costituito in condominio. L'ingresso pedonale al fabbricato avviene da Via Giacomo Parini n. 19 tramite portoncino che immette nel vano scala comune; l'ingresso carraio avviene dalla Via Leonardo Da Vinci.

L'edificio, non dotato di ascensore, è costituito da abitazioni poste al piano primo e secondo, oltre alle cantine e autorimesse al piano terra.

Il complesso è in generale caratterizzato da finiture di tipo popolare e versa in stato di manutenzione sufficiente.

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano primo è accessibile tramite porta blindata; presenta un livello di finiture di tipo civile, uno stato di manutenzione interno discreto ed esterno sufficiente.



5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

5.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene oggetto del procedimento, costituito da unità abitativa sopra descritta, risulta così articolato:

Unità abitativa, al piano primo, ingresso tramite porta blindata in legno, disimpegno d'ingresso, cucina dotata di finestra con affaccio a Est, locale giorno dotato di due finestre con affaccio a Est, disimpegno cieco, camera matrimoniale e due bagni dotati ciascuno di una finestra affacciata verso il ballatoio esposto a Nord, camera singola dotata di porta-finestra con affaccio sul ballatoio esposto a Nord, camera singola dotata di finestra esposta a Sud, ripostiglio cieco.

Altezza dei locali mt. 3,10

Cantina, al piano terra: locale cantina dotato di due finestre con affaccio a Est verso la Via Parini, al locale cantina si accede da corridoio comune ad altre unità immobiliari. Il soffitto a botte, altezza massima mt. 2,67.

Autorimessa, al piano terra: autorimessa dotata di porta in ferro e vetri a due ante con affaccio a Nord verso il cortile interno. Il soffitto a botte, altezza massima mt. 2,67.



5.2 SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione

Locale/elemento	Piano	Superficie netta utile	Altezza netta o media	Esposizione	Condizioni manutenzione
Disimpegno/ locale ingresso	P. 1	4,75 mq	3,10 m	O	Discreto
Cucina	P. 1	8,47 mq	3,10 m	E	Discreto
Locale giorno	P. 1	27,17 mq	3,10 m	E	Discreto
Disimpegno	P. 1	9,62 mq	3,10 m	///	Discreto
Camera matrimoniale	P. 1	16,27 mq	3,10 m	N	Discreto
Bagno	P. 1	5,93 mq	3,10 m	N	Discreto
Bagno	P. 1	3,40 mq	3,10 m	N	Discreto
Camera	P. 1	11,44 mq	3,10 m	n	Discreto
Camera	P. 1	9,48 mq	3,10 m	S	Discreto
Ripostiglio	P. 1	1,97 mq	3,10 m	///	Discreto
Balcone	P. 1	14,34 mq	//	N	Discreto
Cantina	P. T	14,98 mq	2,67 m	E	Sufficiente
Autorimessa	P. T	33,56 mq	2,67 m	N	Sufficiente

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Appartamento	P. 1	123,13 mq	1,00	123,13 mq
Balcone	P. 1	14,34 mq	0,25	3,59 mq
Cantina	P. T	22,30 mq	0,30	6,69 mq
Autorimessa	P. T	38,90 mq	0,50	19,45 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				153 mq

Superfici calcolate in riferimento alle disposizioni del "Manuale operativo della banca dati OMI – La misura delle consistenze" e in riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.



5.3 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

- Fondazioni: caratteristiche e stato non verificabile.
- Solai: in laterocemento, stato apparentemente integro.
- Strutture verticali: in c.a. e tamponamenti, stato apparentemente integro.
- Copertura: a falde, stato non verificabile.
- Facciata esterna: intonacata, statolo sufficiente.
- Area esterna condominiale: cemento, stato sufficiente.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: sufficiente.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: porta blindata in legno semplice, stato sufficiente.
- Infissi esterni: persiane in legno, stato sufficiente.
- Infissi interni: serramenti in legno con doppio vetro, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in metallo, stato sufficiente.
- Porte interne: a battente in legno ad anta vetrata, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato buono;
- Pavimenti zona giorno: piastrelle in ceramica cm. 301x31, stato buono;
- Pavimento cucina: piastrelle in ceramica 30x20, stato buono;
- Rivestimenti cucina: piastrelle in ceramica cm 10x10, stato buono;
- Pavimento disimpegno e camere in parquet listelli di legno;
- Pavimenti bagni: piastrella in ceramica cm. 21x21, stato buono;
- Rivestimenti bagni: piastrelle in ceramica cm 20x20 e cm.32x52, stato buono;
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente buono; plafoni intonacati e tinteggiati, stato generalmente buono.
- Zoccolino: in ceramica, stato buono.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, stato funzionante.
- Impianto TV: presente, stato non verificabile.
- Telefonico: non verificabile.
- Citofonico: presente, stato non funzionante.



- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale cucina; nei bagni, lavabo, vaso, bidet, vasca, stato funzionante.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, bidet, vasca completi di rubinetteria finitura cromata, stato buono.
- Gas: impianto ad uso cucina e riscaldamento, stato funzionante.
- Termico: riscaldamento autonomo, sistema di emissione a radiatori in ghisa, caldaia per produzione acqua calda, stato funzionante.



Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'appartamento: discreto.



CARATTERISTICHE DELLA CANTINA e DELL'AUTORIMESSA

- Pavimento: pavimentazione in battuto di cemento, stato sufficiente.
- Struttura: pareti e plafone in cemento, stato sufficiente.



Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione della cantina e autorimessa: sufficiente.



**6. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 06/05/2025, l'immobile risultava abitato dal

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate in oggetto risulta registrato in data 19/03/2019

un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo della durata di quattro anni con decorrenza dal 07/02/2019 fino al 06/02/2023 (sul contratto erroneamente indicato 06/02/2022) e da intendersi rinnovato per altri quattro anni (scadenza 06/02/2027); il contratto risulta registrato antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento del 15/11/2023.

Lo stato del bene risulta OCCUPATO con titolo opponibile all'aggiudicatario fino al 06/02/2027.





7. PROVENIENZA DEI BENI



7.1 ATTUALE PROPRIETA'



per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.

Al momento della compravendita del 22/06/2004 gli esecutati risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.



7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO



compravendita per atto a rogito Notaio Maurizio De Blasi del 22/06/2004 n. 49276/14235 di Repertorio, trascritto a Voghera il 02/07/2004 RG 6086 RP 4207, da _____ nata



Piena proprietà del bene alla precedente Particella 60, pervenuta in virtù di certificato di denunciata successione registrato il 09/11/2001 al n. 44, volume 366 presso l'Ufficio del registro



piena proprietà dell'immobile. L'eredità è devoluta per legge.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Voghera il 06/02/2024 RG 813 RP 658.

Titolo anteriore al ventennio.





8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 15/11/2023, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni: NESSUNO
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NESSUNO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NESSUNO
- Altri pesi o limitazioni d'uso: NESSUNO

8.2 ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 15/11/2023, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 02/07/2004 RG 6087 RP 1107, per atto notaio Maurizio De Blasi Repertorio del 22/06/2004 n. repertorio 49277/14236.

Importo totale euro 275.000,00, capitale euro 110.000,00.

A FAVORE di Meliorbanca spa on sede in Milano C.F. 00651540585



- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di verbale di pignoramento immobili del 15/11/2023, RG 8792 RP 6607, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 27/10/2023 N. Repertorio 6646





Gravante sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 20 Particella 60 Subalterni 11 e 12.



- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Voghera di ipoteca di rinnovazione del 21/06/2024 RG 4754 RP 493 per atto notaio Maurizio De Blasi Repertorio del 22/06/2004 n. repertorio 49277/14236.

Importo totale euro 275.000,00, capitale euro 110.000,00.



Gravante sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 20 Particella 60 Subalterni 11 e 12.





9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nell'Elaborato del Comune di Broni nel Piano delle Regole, Tavola pr_02b Rettifica dcc-n-27, Tessuto Storico (Ex Zona A) art. 34 delle Norme di Attuazione.

Dall'esame della documentazione del PGT e dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico, si riscontra la regolarità sotto il profilo urbanistico ed alcune irregolarità sotto il profilo edilizio, come esposto al punto 9.1.

Tali difformità sono sanabili con il ripristino dello stato autorizzato come da ultime pratiche edilizie protocollate.

Gli oneri e costi relativi al ripristino dello stato assentito sono valutati forfettariamente in € 1.500,00.

Per l'unità oggetto di procedimento non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.

NON CONFORME - SANABILE

9.1 PRATICHE EDILIZIE

Per il fabbricato in cui si colloca non è stata reperita documentazione relativa all'edificazione originale del bene.

Sono stati reperiti i seguenti provvedimenti:

- Concessione per l'edificazione dei suoli, pratica edilizia n. 72/1983 del 05/08/1983 prot. n. 58, rilasciata dal Comune di Broni (PV), per la sistemazione interna del fabbricato, presentata da

- Autorizzazione Edilizia n. 168/84 rilasciata dal comune di Broni (PV) il 28/04/1984 per

- Autorizzazione Edilizia n. 168/84 rilasciata dal comune di Broni (PV) il 28/04/1984 per

- Denuncia Inizio Attività n. 225/05, protocollo n. 9519 del 31/05/2005, per opere di consolidamento e ristrutturazione edilizia delle parti comuni, presentata da



Lo stato di fatto esistente visionato e rilevato corrisponde a quanto assentito dalle suddette pratiche edilizie, ad eccezione di:

-si rileva che non è presente la parete divisoria tra la cantina e l'autorimessa.

Tale difformità è sanabile con il ripristino dello stato assentito; la spesa per tali opere è computata forfettariamente in € 1.500,00.

Non è stata reperita documentazione relativa alle Dichiarazioni di Conformità degli impianti.



**10. CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio identifica e rappresenta l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, conformemente a quanto riportato in visura catastale.

La planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi così come esaminato e rilevato in fase di sopralluogo, tuttavia si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto manca l'indicazione di una finestra nella camera singola esposta a Sud.

Il costo è valutato in € 500,00 tra oneri professionali e tasse catastali.

**NON CONFORME – SANABILE**



11. VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI E METODI DI STIMA, FONTI D'INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali, quali International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard, Linee Guida ABI 2018, Norma UNI 11558:2014 e Norma UNI 11612:2015.

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il valore di mercato, così definito secondo gli EVS 2016 di TEGoVA: *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*. Nella presente relazione, in quanto all'interno di un procedimento giudiziario per cui non sono soddisfatte tutte le suddette condizioni previste dal libero mercato, si determina il valore di mercato *con assunzione*, mediante l'applicazione della riduzione del 15% sul valore stimato.

Il valore di mercato per i beni in oggetto è stimato applicando il metodo del confronto di mercato (market comparison approach-MCA) secondo cui il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha già determinato il prezzo di immobili simili. Con il metodo MCA è possibile determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, compiendo aggiustamenti sistematici sui prezzi marginali delle caratteristiche.

Vista la tipologia, le caratteristiche e la conformazione del bene, la stima viene effettuata su LOTTO UNICO.

Il criterio di misurazione delle superfici è la superficie esterna lorda (SEL), così come dedotta al precedente paragrafo 5.2.



11.1 STIMA PER MCA

La ricerca dei comparabili è stata svolta mediante ispezioni presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera e mediante verifica del mercato immobiliare attuale.

Sono stati individuati nr. 2 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Broni nella stessa zona, appartenenti allo stesso segmento di mercato e con caratteristiche simili all'immobile subject.

- Subject

Comune di Broni (PV), Foglio 20, Particella 735, Subalterno 11 e 12, Via Giuseppe Parini n. 19, appartamento posto al piano primo di 4 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano terra.

- Comparabile A

Comune di Broni, Foglio __, Particella __, Subalterno __, Via Angelo Emanuelli n. __, appartamento posto al piano primo di 3 vani oltre accessori e cantina al piano terra. Atto di compravendita a rogito Notaio Marco Boiocco
Repertorio, trascritto a Voghera in data 11/10/20__

- Comparabile B

Via Giuseppe Parini, appartamento posto al piano secondo di 3 vani oltre accessori cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra. Atto di compravendita a rogito Notaio Federico
Repertorio, trascritto a Voghera in data

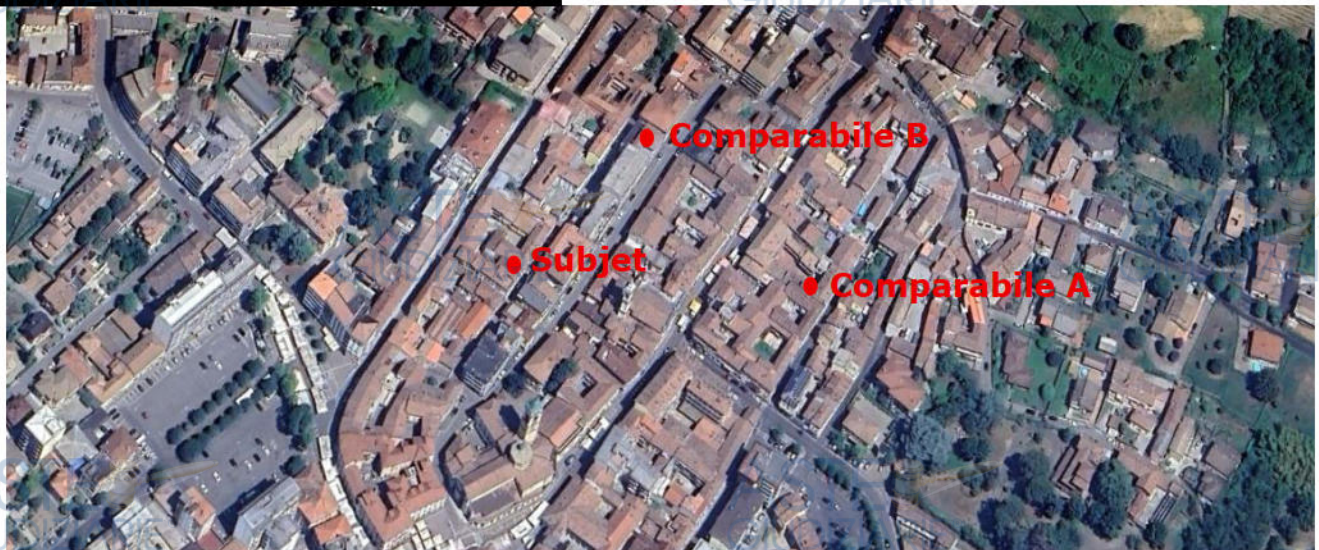


Tabella dati			
<i>Prezzo caratteristiche</i>	<i>Compravendite</i>		<i>subject</i>
	<i>Comparabile A</i>	<i>Comparabile B</i>	<i>S</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	55.000,00	55.000,00	
dati DAT (mesi)	8	7	0,00
superficie SUP (mq)	83,78	84,79	123,13
Balconi BAL (mq)	4,17	0,00	14,35
Autorimessa BOX (mq)	0,00	19,90	38,90
Cantina CAN (mq)	12,93	21,73	22,30
Servizi SER (n)	1	1	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	1	2	1
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	3	3	3

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - $p(DAT)/PRZ \backslash (annuale)$	0,005
Coefficiente mercantile balcone - $p(BAL)/p(SUP)$	0,250
Coefficiente mercantile autorimessa - $p(BOX)/p(SUP)$	0,500
Coefficiente mercantile cantina - $p(CAN)/p(SUP)$	0,300
Saggio di variazione del livello di piano - $p(LIV)/PRZ$	0,020
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	2.000,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	15.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	88,70
SUP commerciale comparabile B	101,26
SUP commerciale subject S	152,86

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	620,06
Prezzo medio comparabile B	543,16
Prezzo marginale	543,16

Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	2500
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	500

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	700

Riscal Centr	
Costo (euro)	4500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	4500

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	22,90	22,92
p(SUP) (euro/mq)	543,16	543,16
p(BAL) (euro/mq)	135,79	135,79
p(BOX) (euro/mq)	271,58	271,58
p(CAN) (euro/mq)	162,95	162,95
p(SER) (euro)	500,00	500,00
p(RIA) (euro)	700,00	700,00
p(RIC) (euro)	4.500,00	4.500,00
p(LIV) (euro)	1.100,00	1.078,43
p(STMe) (euro)	2.000,00	2.000,00
p(STMi) (euro)	15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	55.000,00	55.000,00
DAT (euro)	-183,33	-160,42
SUP (euro)	21.373,41	20.824,82
BAL (euro)	1.382,35	1.948,59
BOX (euro)	10.564,49	5.160,04
CAN (euro)	1.526,83	92,88
SER (euro)	500,00	500,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	-1.078,43
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00

27

PREZZI CORRETTI	90.163,74	82.287,48
-----------------	-----------	-----------

SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 90.163,74	€ 82.287,48
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 86.225,61	
€/MQ	€ 564,09	

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	9,57%	VERIFICATO

La divergenza percentuale assoluta misura la qualità della stima effettuata ed è calcolata, in percentuale, pari a (prezzo corretto massimo – prezzo corretto minimo)/ prezzo corretto minimo. È ritenuto accurato il valore di stima rientrante nel parametro del 10%.

I dati di riferimento delle quotazioni OMI Anno 2024 Semestre 2 per la zona centrale, abitazioni civili in stato conservativo normale sono variabili da €/mq 980 a 1.100; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 564,09 minore rispetto alle quotazioni OMI riferite alla zona, coerentemente con la tipologia di immobile di tipo popolare, le condizioni dell'immobile, la localizzazione e l'andamento del mercato immobiliare attuale.

Al paragrafo successivo si applica la riduzione per determinare il valore di mercato *con assunzione*, ovvero il valore *di vendita forzata*.

11.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

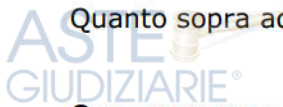
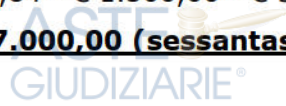
Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 12.933,84
Spese per ripristino stato assentito	€ 1.500,00
Spese per aggiornamento catastale	€ 500,00
Riduzione per locazione in atto e residua per 1 anno e 7 mesi	€ 4.552,07

**11.3 PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO UNICO**

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 86.225,61 - € 12.933,84 - € 1.500,00 - € 500,00 - € 4.552,07 = € 66.739,70

che si arrotonda in **€ 67.000,00 (sessantasettemila/00)**



Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza



Abbiategrosso, 30/06/2025



L'Esperto Valutatore

Arch. Vanessa Stampini

(documento firmato digitalmente)





1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Atto di provenienza
4. Visure catastali storiche
5. Planimetrie catastali
6. Elenco immobili
7. Estratto di mappa catastale
8. Ispezioni ipotecarie
9. Verifica esistenza locazione
10. Estratto Pratiche Edilizie
11. Riferimenti comparabili A e B
12. Riferimento quotazioni OMI
13. Verbale sopralluogo

