



TRIBUNALE DI PAVIA



Esecuzione Forzata



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale:

Sede operativa:



N. Gen. Rep. **394/2024**

Giudice Dr. Erminio Rizzi



Tecnico incaricato: geom. Jacopo Bricca



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



C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 02708570185
Studio: Pavia, V.le Indipendenza, 26
Telefono/fax: 038228743
email: info@bricca.eu

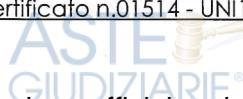


Lo scrivente perito dichiara di agire, nella redazione della presente valutazione, in assenza di conflitto d'interessi, non intrattenendo rapporti con la ditta intestataria, ovvero soggetti ad essa riconducibili. Dichiara inoltre di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione ai beni oggetto di valutazione.



Valutatore Certificato n.01514 - UNI11558/2014 ---- Qualifica REV – IT/CNCGeGL/2023/4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



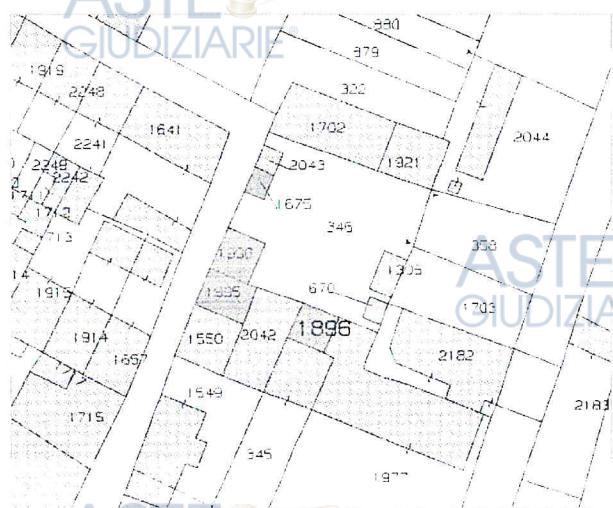
Beni siti in Comune di Zeme (PV)

PREMESSA

Gli immobili di cui tratta la presente perizia sono costituiti da una porzione di fabbricato residenziale, un corpo accessorio esterno, un'autorimessa ed una piccola porzione di terreno ad orto, posti all'interno di una corte comune, inseriti nel contesto urbano del Comune di Zeme.

Il compendio si presenta in stato di degrado, completamente da ristrutturare.

Nei riquadri sottostanti la posizione indicativa delle unità immobiliari e lo stralcio mappa wegis.



L'accesso alle stesse unità avviene direttamente dalla pubblica Via Risorgimento, al civico 36, indi dalla corte comune si raggiungono i vari corpi di fabbrica.



Ingresso comune

Lo scrivente perito, premesso che le due unità immobiliari ed il piccolo sedime sono tra loro autonome, valutato il contesto e lo stato dei luoghi, la fruibilità dei corpi accessori al fabbricato residenziale e la stagnazione del mercato immobiliare della zona, ritiene preferibile, per appetibilità di mercato, la vendita accorpata in LOTTO UNICO.

* * * * *

2

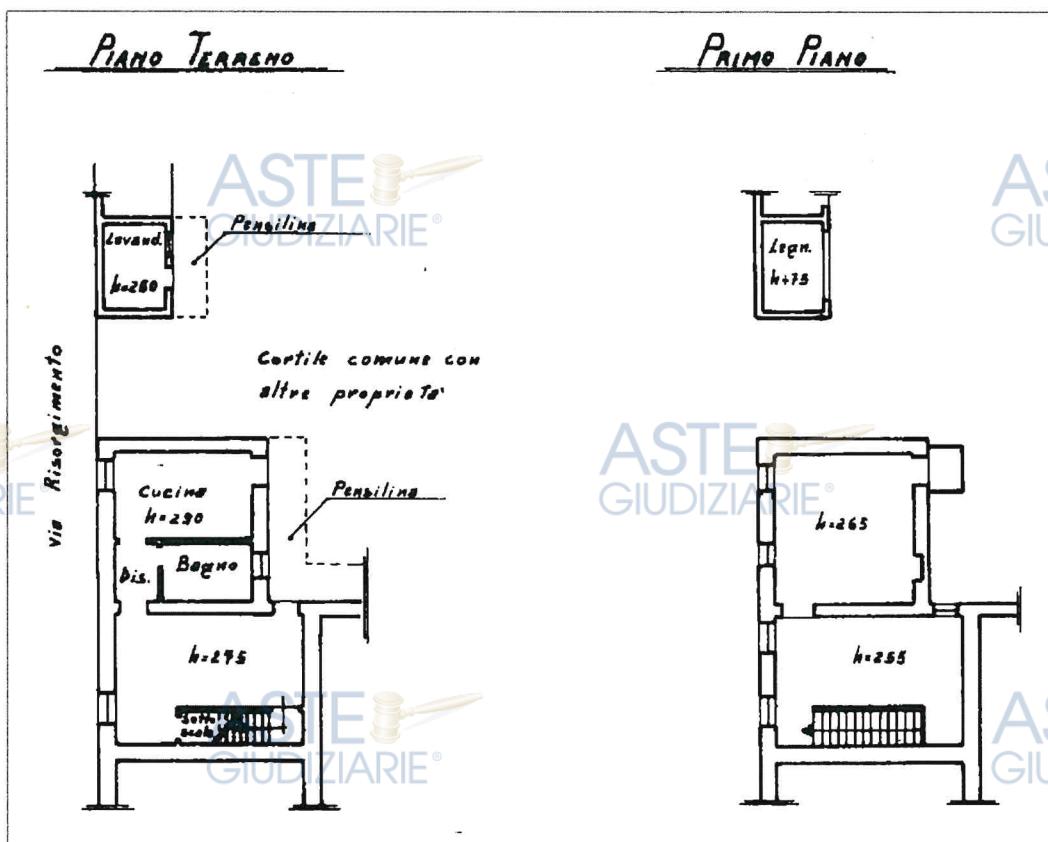
Giudice Dott. Erminio Rizzi
Perito: geom. Jacopo Bricco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni siti in Comune di Zeme (PV)
LOTTO UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:**

1. Unità abitativa, nel contesto del vecchio nucleo residenziale, posta nel Comune di Zeme, in Via Risorgimento n.36.

Risulta composta, al piano terra, da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, al piano primo due camere e piccolo balcone. In comproprietà con altre unità, di terzi estranei, l'area cortilizia comune al mappale 346.



Proprietà:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio 12, mappale 1675, graffato con i mappali 1995 e 1996, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, sup. cat. Mq. 110, rendita € 106,91.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	1675 1995 1996				A-4	2	4,5 vani	Totali: 110 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 108 m ²	Euro 106,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA RISORGIMENTO n. 36 Piano T - 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di studio: costituita dalla soppressione della particella seu sez. fogl 12 pia 654 sub per allineamento mappe										

Coerenze mapp.1675:

NORD: mappale 2043**SUD:** corte comune al mappale 346**OVEST:** Via Risorgimento**EST:** corte comune al mappale 346

Coerenze mapp.1995-1996:

NORD: corte comune al mappale 346**SUD:** mappale 1550**OVEST:** Via Risorgimento**EST:** corte comune al mappale 346 e 2042

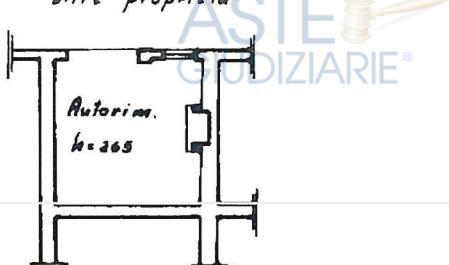
2. Locale autorimessa posta nel Comune di Zeme, in Via Risorgimento n.36.

Risulta composta, al piano terra, da unico locale.

In comproprietà con altre unità, di terzi estranei, l'area cortilizia comune al mappale 346.

PIANO TERRERNO

Cortile comune con
altre proprietà



Proprietà:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio 12, mappale 1896, categoria C/6, classe 2, mq.17, sup. cat. Mq. 24, rendita € 32,49.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	1896				C/6	2	17 m ²	Totali: 24 m ²	Euro 32,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA RISORGIMENTO n. 36 Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di studio: costituita dalla soppressione della particella seu sez. fogl 12 pia 654 sub per allineamento mappe										



Esecuzione Forzata N. 394/2024

xxxxxxxxxxxxxx

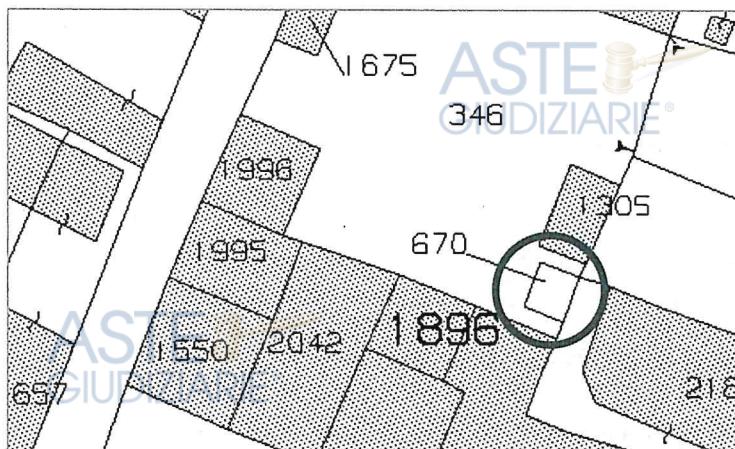
contro

xxxxxxxxxxxxxx



Coerenze:

NORD: corte comune al mappale 346**SUD:** mappale 345**OVEST:** mappale 2042**EST:** mappale 1977

3. Piccola area destinata ad orto posta nel Comune di Zeme, in Via Risorgimento n.36.

Proprietà:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quota oggetto d'esecuzione forzata in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio 12, mappale 670, qualità Area Fab DM, mq.6, rendita € 0,00.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	12	670		-	AREA FAB DM	00 06			Impianto meccanografico del 30/01/1976
Notifica					Parità	461			
Annotazioni	di immobile: CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 346 DEL FOGLIO 12								

Coerenze:

NORD: corte comune al mappale 346**SUD:** corte comune al mappale 346**OVEST:** corte comune al mappale 346**EST:** mappale 2182

5
Giudice Dott. Erminio Rizzi
Perito: geom. Jacopo Bricca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: urbana centrale con parcheggi comuni destinati alle residenze.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**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. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Notarili (atto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di rep):

L'immobile è venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto, diritto e manutenzione in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, azioni, pertinenze, accessioni, fissi ed infissi, servitù attive e passive anche non apparenti, oneri come posseduto e risultante dai titoli di proprietà.

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria del 17/12/2007 nn.58134/20822 iscritta il 10/01/2008, RP 67 - RG 307, per concessione a garanzia di mutuo, a favore xxxxxxxxxxxxxxxx per l'intera quota di proprietà sul lotto qui in esame.

(Si precisa che originariamente, ovvero prima di bonifica catastale, i mappali erano così allibrati al Catasto Terreni: mappale 1675 ex 348, mappale 1896 ex 669, mappale 1995 ex 341, mappale 1996 ex 347, mappale 670 invariato)

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare del 23/11/2018, rep. 8868/2018, trascritto il 17/01/2019, RP 268 - RG 355, a favore xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx per l'intera quota di proprietà sull'unità oggi identificata al foglio 12 mapp.1675 graffato con mapp.1995 e 1996 ed unità al mappale 1896.

Informazioni riportate: si precisa che l'atto di precezzo intimava il pagamento della somma di euro xxxxxxxxxx. Si precisa inoltre che gli immobili identificati nella presente formalità al n.c.e.u. del Comune di Zeme al foglio 12, mappali 645, 661, 1675, sono attualmente censiti al n.c.e.u. del medesimo comune al foglio 12, mappali 1675, 1995, 1996, e che l'immobile identificato al n.c.e.u. del Comune di Zeme al foglio 12, mappale 664, è attualmente censito al n.c.e.u. del medesimo comune al foglio 12, mappale 1896.

Pignoramento immobiliare del 23/09/2024, rep. 6560/2024, trascritto il 04/10/2024, RP 6683 - RG 8883,
a favore xxxxxxxx controxxxxxxxxxx per l'intera quota di proprietà sull'unità oggi identificata al
foglio 12 mapp.1675 graffato con mapp.1995 e 1996, unità al mappale 1896 e terreno al mappale
670.



4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale



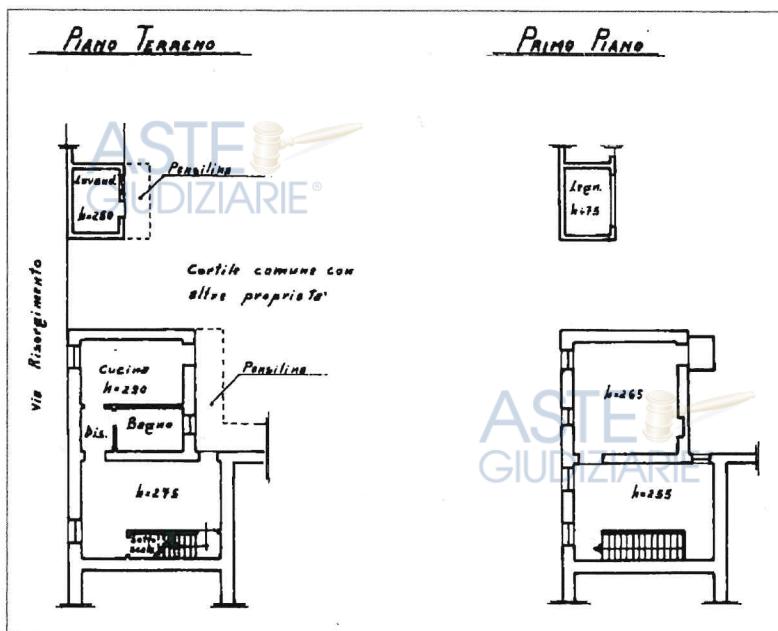
Conformità urbanistico edilizia

Lo scrivente perito, in data 07/07/2025, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sui fabbricati d'interesse.

Premesso che gli immobili sono stati edificati in data anteriore al 01 settembre 1967, dal riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zeme, in evasione alla mia richiesta, non sono state recuperate pratiche edilizie (prot.3112/2025).

In merito alla conformità urbanistica lo scrivente perito, fatto salvo la verifica da compiersi per quanto concerne lo stato legittimo dell'immobile, art. 9-bis, c.1-bis e 1-ter, DPR 380/2001 s.m.i., non avendo reperito quindi nulla presso il preposto Ufficio, non può esprimere alcun parere di conformità urbanistica per quanto concerne i fabbricati.

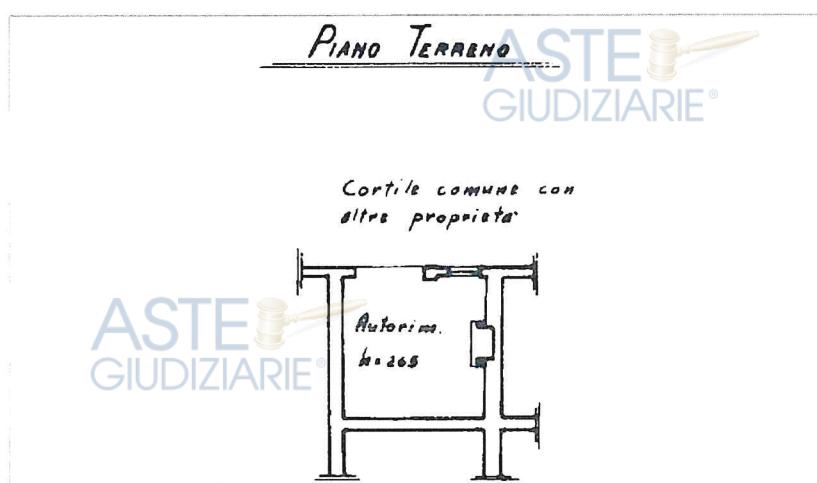
Dal sopralluogo presso l'immobile, per quanto possibile visto lo stato di degrado in cui versa l'edificio, è stato effettuato un confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Pavia, Ufficio Territoriale, senza rilevare difformità significative.



Si evidenzia che l'altezza interna del piano primo è pari a mt. 2,50 nella prima camera e mt. 2,65 nella seconda camera, quindi inferiore ai minimi oggi di legge.

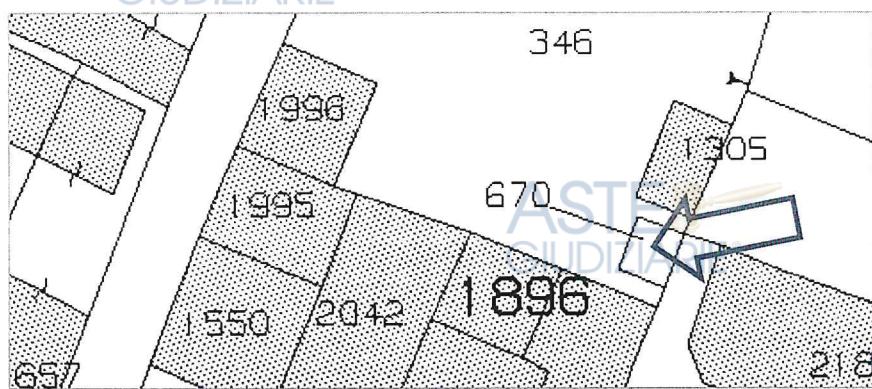
In questa sede, ricordando che comunque l'immobile si trova in stato fatiscente con necessità assoluta di manutenzione straordinaria, o per meglio dire di una riqualificazione/ristrutturazione, non si ritiene opportuno procedere con il deposito di alcuna sanatoria.

Per quanto concerne il locale autorimessa si segnala che non vi sono significative difformità ma l'altezza interna è pari a mt. 1,95, diversamente da quanto indicato sulla planimetria, mt. 2,65.



In questa sede, ricordando che comunque l'immobile si trova in stato fatiscente con necessità assoluta di manutenzione straordinaria, o per meglio dire di una riqualificazione/ristrutturazione, non si ritiene opportuno procedere con il deposito di alcuna sanatoria.

In merito al piccolo terreno di mq. 6,00 destinato ad orto lo scrivente CTU ha richiesto regolare certificato di destinazione urbanistica ai Comune di Žeme (prot. 3117/2025) da cui risulta che lo stesso è inquadrato in "Ambito del Tessuto Storico", disciplinato dagli artt. 44 e 47 del Piano delle Regole del vigente PGT.





Simulazione ingombro piccolo orto

In merito alla conformità catastale delle ultime planimetrie depositate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pavia, l'analisi è già stata rimessa nella conformità urbanistica pertanto si conferma che non vi sono necessari aggiornamenti cartografici o planimetrici da eseguirsi.



**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Attualmente le unità immobiliari ed il piccolo terreno risultano di proprietà xxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà pervenuta per atto di compravendita Notaio xxxxxxx del 17/12/2007 nn.20821/58133 di rep., trascritto in data 10/01/2008 ai nn.230/306 da potere xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxx la proprietà è pervenuta per atto di compravendita Notaio xxxxxxx del 25/07/2007 nn.8625/2025 di rep., trascritto in data 26/07/2007 ai nn.10244/6164 da potere xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la proprietà è pervenuta per atto di compravendita Notaio xxxxxxx del 22/06/2000 n.1079 di rep., trascritto in data 28/06/2000 ai nn.5837/4094 da potere xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

6. CARATTERISTICHE DESCRIPTIVE:

Trattasi di corpo residenziale con annessi accessori, autorimessa e piccolo orto.

Compete quota di comproprietà, non specificata in atto di provenienza, dell'area cortilizia comune al mappale 346.

In generale l'edificio si trova in pessime condizioni con necessità di lavori di manutenzione straordinaria. Si ravvisa altresì la necessità di un controllo strutturale sui solai dei vari piani e del manto di copertura. Richiamando nuovamente la minor altezza interna del piano primo rispetto ai limiti di legge si valuti nella ristrutturazione congrue soluzioni progettuali.

Tutto l'edificio, e così pure i corpi accessori, dovranno essere riqualificati secondo le vigenti normative urbanistiche ed igienico/sanitarie.

L'impianto di riscaldamento risulta assente, l'impianto elettrico risulta parzialmente presente ma completamente da rifare.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	abitazione		muratura		assente	pessime
copertura	abitazione	legno	a falde	coppi	assente	pessime
facciate	abitazione			intonaco civile	assente	pessime
finiture interne	abitazione			intonaco civile	assente	pessime
infissi esterni	abitazione	legno	vetro singolo	persiane legno	assente	pessime
pavimentazione	abitazione	ceramica			assente	pessime
Impianto Gas metano	abitazione				NON presente	
impianto elettrico	abitazione				conformità: Da verificarsi eventualmente adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato	
Impianto riscaldamento	abitazione				NON presente	
Strutture verticali	autorimessa		muratura		assente	pessime
copertura	autorimessa	legno	a falde	coppi	assente	pessime
facciate	autorimessa			intonaco civile	assente	pessime
finiture interne	autorimessa			intonaco civile	assente	pessime
infissi esterni	autorimessa	ferro	vetro singolo	nessuna	assente	pessime
pavimentazione	autorimessa	battuto cemento			assente	pessime
Strutture verticali	locale accessorio		muratura		assente	pessime
copertura	locale accessorio	legno	a falde	coppi	assente	pessime
facciate	locale accessorio			intonaco civile	assente	pessime
finiture interne	locale accessorio			intonaco civile	assente	pessime
infissi esterni	locale accessorio	legno	vetro singolo	nessuna	assente	pessime
pavimentazione	locale accessorio	ceramica			assente	pessime

7. DATI E SPESE DI GESTIONE:

Si evidenzia che il contesto residenziale condivide in comproprietà, con altre unità di terzi, la corte comune al mappale 346 ed il cancello pedonale e carraio da cui si accede dalla pubblica Via. Tale comproprietà, dagli atti di provenienza, non è regolamentata da specifiche quote. Nel caso vedasi gli articoli del c.c. sulla comunione in generale (artt.1100-1116).

8. CONSISTENZA:

Altezza interna media unità residenziale pari a: PT mt. 2,90/2,75 – P1° mt.2,50/2,65

CALCOLO SUPERFICI

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonché da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
INGRESSO-SOGGIORNO	T	nord/ovest	27,80	100%	27,80
CUCINA	T	est/ovest	15,40	100%	15,40
DISIMPEGNO	T	interno	3,70	100%	3,70
BAGNO	T	est	6,60	100%	6,60
CAMERA 1 - SCALE (H<minimi)	1	nord/ovest	27,80	75%	20,85
CAMERA 2 (H<minimi)	1	est/ovest	25,70	75%	19,28
BALCONE	1	---	1,30	30%	0,39
AUTORIMESSA	T	nord	20,50	50%	10,25
LOCALE ACCESSORIO	T	est	6,70	25%	1,68
LOCALE ACCESSORIO (h=0,75)	1	est	6,70	15%	1,01
ORTO	T	---	6,00	10%	0,60
				SOMMANO MQ.	107,55

9. 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 è scelto 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.

I valori OMI non riportano tipologie edilizie simili nello stato conservativo in cui si trova l'immobile in esame; i valori F.I.M.A.A. riportano valori medi per immobili di tipo medio (max 40 dalla ristrutturazione) o da ristrutturare pari ad € 350,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 355,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche intrinsiche ed estrinseche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

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

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiarie

Superfici e rapporti mercantili superficiari	Superfici Comparabile		Subject S
	Unità A	Unità B	
Sup. principale	50,00	90,00	53,50
Sup. principale (<H)	0,75		53,50
Sup. balcone - portici	0,30		1,30
Sup. autorimessa	0,50		20,50
Sup. loc. accessorio	0,25	25,00	6,70
Sup. accessoria (H=0,75)	0,15		6,70
Superficie esterna <= sup.pric.	0,10	75,00	120,00
Superficie esterna > sup.pric.	0,02	15,00	230,00

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

Calcolo pr. marginale sup. principale

Prezzo medio comparabile A	€ 468,38
Prezzo medio comparabile B	€ 394,39
Prezzo marginale	€ 394,39

Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale

(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento	-8,40%
--	--------

Determinazione della superficie commerciale

Superficie commerciale	m ²	64,05	114,10	107,55
------------------------	----------------	-------	--------	--------

Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche

30% di € 385,6	=	€ 115,68	x Sup. commerc.	€ 7.409,30
----------------	---	----------	-----------------	------------

Tabella dati

Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Subject S
	Ag. Immobilare	Ag. Immobilare	
Prezzo totale	€ 30.000,00	€ 45.000,00	incognita
Data	-€ 2.520,00	-€ 3.780,00	0
Sup. principale	50,00	90,00	53,50
Sup. principale (<H)	0,00	0,00	53,50
Sup. balcone - portici	0,00	0,00	1,30
Sup. autorimessa	0,00	0,00	20,50
Sup. loc. accessorio	25,00	30,00	6,70
Sup. accessoria (H=0,75)	0,00	0,00	6,70
Superficie esterna <= sup.pric.	75,00	120,00	6,00
Superficie esterna > sup.pric.	15,00	230,00	0,00
Servizi igienici	1	1	1
Altra caratteristica	0	0	0
Livello del piano	0	0	0
Stato manutenzione	2	1	1
Altra caratteristica	0	0	0

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale	Unità A	Unità B
Data	€ 50,00	€ 75,00
Sup. principale	€ 394,39	€ 394,39
Sup. principale (<H)	€ 295,79	€ 295,79
Sup. balcone - portici	€ 118,32	€ 118,32
Sup. autorimessa	€ 197,20	€ 197,20
Sup. loc. accessorio	€ 98,60	€ 98,60
Sup. accessoria (H=0,75)	€ 59,16	€ 59,16
Superficie esterna <= sup.pric.	€ 39,44	€ 39,44
Superficie esterna > sup.pric.	€ 7,89	€ 7,89
Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano	-€ 300,00	-€ 450,00
Stato manutenzione (arrotondato)	€ 7.400,00	€ 0,00
Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00

Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B
Prezzo totale	€ 30.000,00	€ 45.000,00
Data	-€ 2.520,00	-€ 3.780,00
Sup. principale	€ 1.380,37	€ 14.395,27
Sup. principale (<H)	€ 15.824,93	€ 15.824,93
Sup. balcone - portici	€ 153,81	€ 153,81
Sup. autorimessa	€ 4.042,51	€ 4.042,51
Sup. loc. accessorio	-€ 1.804,34	-€ 2.297,33
Sup. accessoria (H=0,75)	€ 396,36	€ 396,36
Superficie esterna <= sup.pric.	-€ 2.721,30	-€ 4.496,06
Superficie esterna > sup.pric.	-€ 118,32	-€ 1.814,20
Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano	€ 0,00	€ 0,00
Stato manutenzione	-€ 7.400,00	€ 0,00
Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00
PREZZI CORRETTI	€ 37.234,03	€ 38.634,77

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	3,76%
Prezzo corretto medio €/m ²	€ 353,34
Calcolo del valore atteso	
Ponderazione	Unità A Unità B
Attribuzione pesi %	50% 50%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	100%
Prezzo corretto medio ponderato	€ 37.934,40
Valore di mercato arrotondato	€ 38.000,00

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 107,55	€ 38.000,00	€ 38.000,00
	TOTALE	€ 38.000,00	€ 38.000,00

10. 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 di quota € 38.000,00 x 15%	€ 5.700,00
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico	€ 0,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, SENZA RIDUZIONI, CON ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto degli adeguamenti	€ 38.000,00
--	-------------

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA RIDOTTO, CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni	€ 32.300,00
--	-------------

Pavia, il 01 settembre 2025

Il perito
geom. Jacopo Bricca

