



# TRIBUNALE DI PAVIA



## Esecuzione Forzata



XXXXXXXXXXXX

contro



Sede legale: Pavia  
Sede operativa: Pavia



N. Gen. Rep. **47/2025**



**Giudice Dr.ssa Francesca Claris Appiani**



**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](mailto: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/CNGL/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 Torrevecchia Pia, Fraz. Vigonzone (PV)

### PREMESSA

Gli immobili di cui tratta la presente perizia sono costituiti da un appartamento, posto al piano primo, con annessa cantina al piano terra e da un locale autorimessa, sempre al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale inserito nel contesto urbano della Frazione Vigonzone del Comune di Torrevecchia Pia.



Si precisa che seppur le due unità immobiliari siano tra loro autonome sono altresì pertinenziali e pertanto la vendita potrà avvenire solo in LOTTO UNICO, essendo preclusa l'alienazione separata.

L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente dalla pubblica Via Aguzzi, al civico n.98.

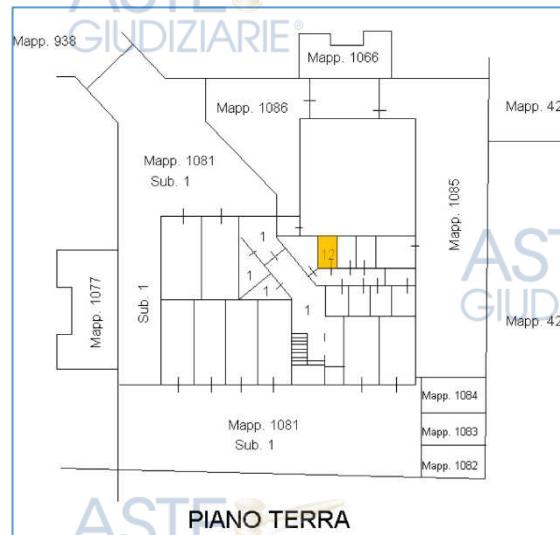
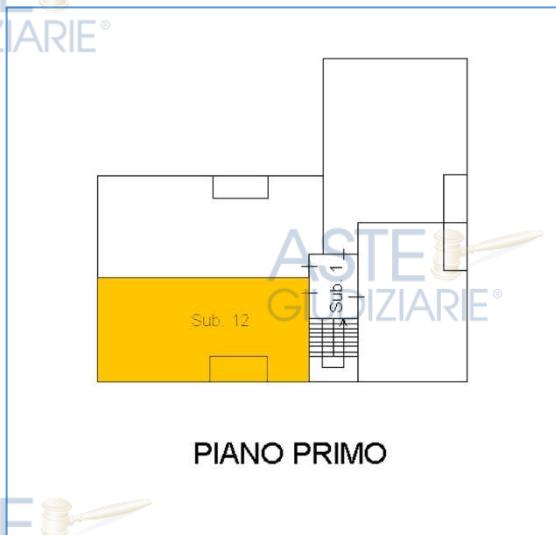


\*\*\*\*\*

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

1. Unità abitativa, in contesto condominiale, posta nel Comune di Torrevecchia Pia, Fraz. Vigonzone, in Via Aguzzi n.98.

Risulta composta, al piano primo, da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere e balcone. Completa l'unità il locale cantina posto al piano terra.



Proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 XXXXXXXXXXXXXXXX

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

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio C/4, mappale 1081 sub.12, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, sup. cat. Mq. 85, rendita € 207,36.

| 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         | C                                   | 4      | 1081       | 12  |                     |            | A/3       | 2      | 5,5 vani    | Totali: 85 m <sup>2</sup><br>Totale: esuse<br>arie scoperte**: 83 m <sup>2</sup> | Euro 207,36       | VARIAZIONE TOponomastica del 22/01/2024 Pratica n. PV0021571 in atti dal 22/01/2024 VARIAZIONE DI TOponomastica (n. 21571/2024) |
| Indirizzo | VIA GIUSEPPE AGUZZI n. 98 Piano T-1 |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                                                  |                   |                                                                                                                                 |
| Notifica  | Partita                             |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                                                  |                   | Mod.58                                                                                                                          |

Coerenze:

Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani

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



**NORD:** altra unità al sub.22

**SUD:** area condominiale comune al sub.1

**OVEST:** mappale 1077

**EST:** vano scala condominiale comune al sub.1



\*\*\*\*\*

**2. Locale autorimessa, in contesto condominiale, posta nel Comune di Torrevecchia Pia, Fraz. Vigonzone, in Via Aguzzi n.98.**

Risulta composta, al piano terra, da unico locale a cui si accede attraverso area condominiale indicata quale mapp. 1081 sub. 1, bene comune non censibile.



Proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 XXXXXXXXXXXXXXXX

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

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio C/4, mappale 1081 sub.6, categoria C/6, classe 2, mq. 13, sup. cat. Mq. 14, rendita € 26,18.

| 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         | C                   | 4                                 | 1081       | 6   |                     |            | C/6       | 2      | 13 m <sup>2</sup> | Totale: 14 m <sup>2</sup> | Euro 26,18 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/01/2024 Pratica n. PV0021559 in atti dal 22/01/2024 VARIAZIONE DI TOponomastica (n. 21559/1/2024) |
| Indirizzo |                     | VIA GIUSEPPE AGUZZI n. 98 Piano T |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |            |                                                                                                                                   |
| Notifica  |                     | Partita                           |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |            |                                                                                                                                   |
|           |                     | Mod.58                            |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |            |                                                                                                                                   |

Coerenze:





**NORD:** altre unità ai sub.21, 16 e 17

**SUD:** area condominiale comune al sub.1

**OVEST:** vano scala condominiale comune al sub.1

**EST:** altra unità al sub.7



\*\*\*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

Lotto unico occupato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con il proprio nucleo familiare.

## 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: Immobile edificato secondo convenzione edilizia stipulata con il Comune di Torrevecchia Pia con atto Notaio XXXX del 05/12/1996 n. 19085 trascritto a Milano2 il 28/12/1996 nn.99084/66054

4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna**

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 in rinnovazione iscritta il 30/01/2025, RP 2051- RG 10936, riferita ad ipoteca volontaria del 02/02/2005 nn. 21430/8633 iscritta il 09/02/2005, RP 3703 - RG 16739, a favore XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà.

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare del 19/01/2025, rep. 9546/2025, trascritto il 13/02/2025, RP 12407 - RG 18081, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXX contro i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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



#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

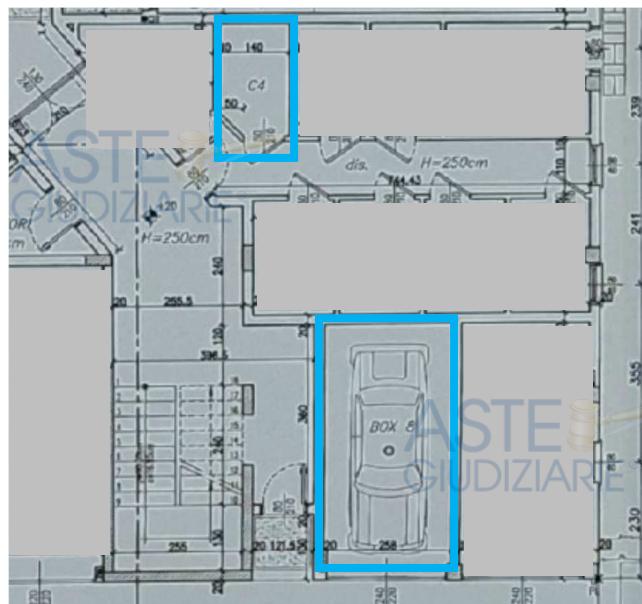
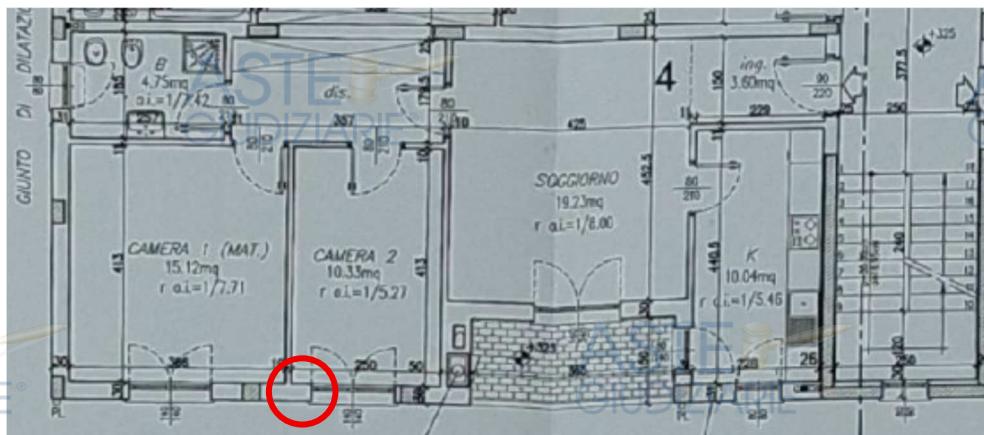
##### Conformità urbanistico edilizia

Lo scrivente perito, in data 26/05/2025, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sul fabbricato d'interesse.

Dal riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torrevecchia Pia, in evasione alla mia richiesta, sono state recuperate e visionate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n.12/2003 prot. 6441/03 per costruzione complesso residenziale Lotto E
- D.I.A. n.15/2005 prot. 5785 del 21/05/2005 per variante non essenziale in corso d'opera
- Denuncia fine lavori prot. 6549 del 28/06/2005
- Attestato di agibilità n.26/2005 prot. 8555 del 19.09.2005

(Nell'attestato si precisa che le autorimesse sono beni pertinenziali degli appartamenti e che non possono essere alienate separatamente dagli stessi)



Stralcio progettuale D.I.A. 2005

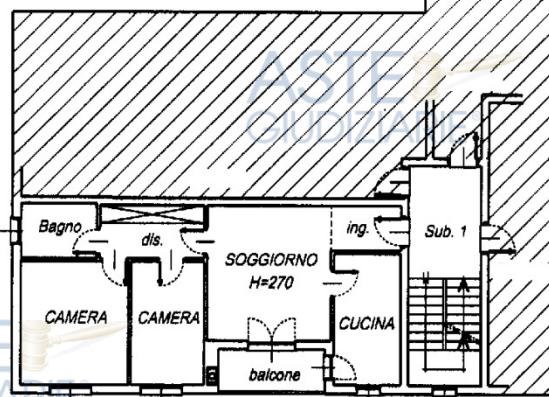
In merito alla conformità urbanistica, fatto salvo la verifica da compiersi per quanto concerne lo stato legittimo dell'immobile, art. 9-bis, c.1-bis e 1-ter, DPR 380/2001 s.m.i., per quanto è stato possibile valutare in fase di sopralluogo, lo scrivente perito ritiene che non vi siano significative difformità da segnalare. Unica nota, indicata nel cerchio rosso della pagina precedente, nella camera singola vi è una leggera traslazione della bucatura della finestra.

Non si rileva comunque in questa sede la necessità di dover compiere interventi di sanatoria comunale.

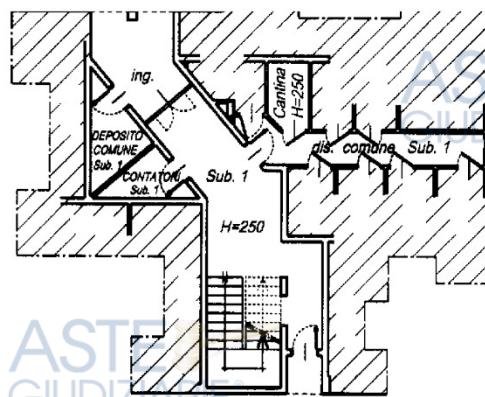
\*\*\*\*\*

In merito alla conformità catastale le ultime planimetrie depositate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pavia, corrispondono allo stato dei luoghi.

Si evidenzia solo la leggera traslazione della bucatura della finestra della camera, già indicata per la conformità urbanistica, e l'errata indicazione dell'altezza interna sia del locale cantina che autorimessa in quanto non è  $H=2.50$ , bensì  $H=2.70$ .

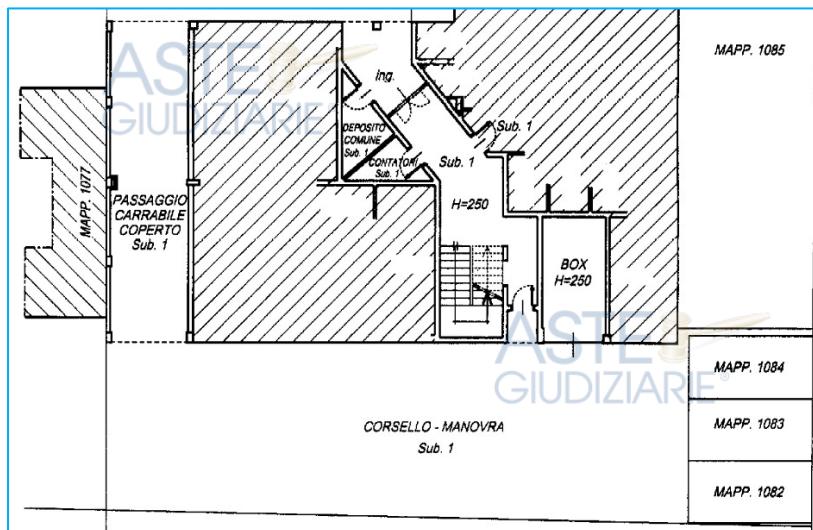


PIANO PRIMO

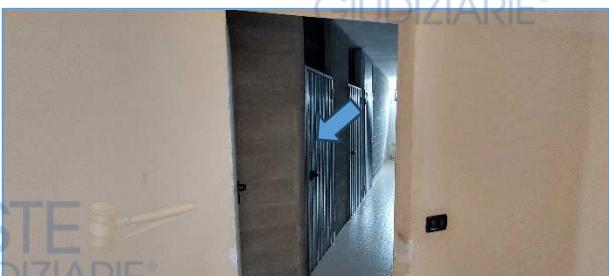


PIANO TERRA

Stralcio planimetria catastale unità abitativa con locale cantina



Stralcio planimetria catastale unità autorimessa



**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Attualmente l'unità immobiliare risulta di proprietà dei XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di XXXXXXXXXX pervenuta per atto di compravendita Notaio XXXXXXXXX del 02 febbraio 2005 nn.8632/21429 di rep., trascritto il 09/02/2005, RG 16738 RP 8425, da potere XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX che ha edificato la palazzina, la proprietà del terreno è pervenuta per atto Notaio XXXXXXXXX del 20/12/2002 nn. 12597/57435 di rep., trascritto il 23/12/2002, RG 164555 RP 95748.

**6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

Trattasi di unità residenziali, appartamento con annesso locale accessorio ed autorimessa, poste al piano primo e terra, inserite in contesto condominiale.

In generale l'unità abitativa si trova in buone condizioni senza necessari interventi di manutenzione straordinaria. Lo stesso dicasì per il locale cantina ed il corpo autorimessa.

Il riscaldamento è autonomo mentre l'acqua è condominiale regolamentata da contabilizzatori.

È presente impianto di climatizzazione con n.3 split ma la proprietà, in fase di sopralluogo, ha dichiarato che lo stesso non è funzionante.

| Tipologia                           | ubicazione  | materiale o tipologia                                                                                               | struttura o tipologia | rivestimento o protezione | isolamento o tipologia            | condizioni                      |
|-------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Strutture verticali                 | abitazione  |                                                                                                                     | muratura e pilastri   |                           | cassa vuota con paramento esterno | sufficienti                     |
| copertura                           | abitazione  | muratura - legno                                                                                                    | a falde               | tegole                    | non verificato                    | sufficienti                     |
| facciate                            | abitazione  |                                                                                                                     |                       | intonaco civile           | assente                           | sufficienti                     |
| finiture interne                    | abitazione  |                                                                                                                     |                       | intonaco civile           | assente                           | buone                           |
| infissi esterni                     | abitazione  | legno                                                                                                               | vetro doppio          | tapparelle pvc            |                                   | buone                           |
| infissi interni                     | abitazione  | tamburati                                                                                                           | semplice              |                           |                                   | buone                           |
| pavimentazione                      | abitazione  | ceramica                                                                                                            |                       |                           | non verificato                    | buone                           |
| impianti particolari                | abitazione  | condizionamento                                                                                                     |                       |                           |                                   | non funzionante come dichiarato |
| Impianto Gas metano                 | abitazione  | conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato |                       |                           |                                   |                                 |
| impianto elettrico                  | abitazione  | conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato |                       |                           |                                   |                                 |
| Impianto riscaldamento              | abitazione  | conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato |                       |                           |                                   |                                 |
| Impianto riscaldamento (componenti) | abitazione  | autonomo                                                                                                            | termosifoni           |                           | alluminio                         | funzionante                     |
| Strutture verticali                 | autorimessa |                                                                                                                     | muratura e pilastri   |                           | cassa vuota con paramento esterno | sufficienti                     |
| facciate                            | autorimessa |                                                                                                                     |                       | intonaco civile           | assente                           | sufficienti                     |
| finiture interne                    | autorimessa |                                                                                                                     |                       | intonaco civile           | assente                           | sufficienti                     |
| infissi esterni                     | autorimessa | legno e metallo                                                                                                     | basculante            |                           |                                   | scarse                          |
| pavimentazione                      | autorimessa | battuto di cemento                                                                                                  |                       |                           | non verificato                    | sufficienti                     |
| impianti particolari                | autorimessa | nessuno                                                                                                             |                       |                           |                                   |                                 |
| impianto elettrico                  | autorimessa | conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato |                       |                           |                                   |                                 |

**7. CONSISTENZA:**

Altezza interna media unità residenziale pari a mt. 2,70.

Altezza interna media vano cantina e locale autorimessa pari a mt. 2,70.

**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 | 1     | sud          | 26,00      | 100%                | 26,00            |
| CUCINA             | 1     | sud          | 12,50      | 100%                | 12,50            |
| DISIMPEGNO         | 1     | interno      | 7,50       | 100%                | 7,50             |
| CAMERA 1           | 1     | sud          | 12,50      | 100%                | 12,50            |
| CAMERA 2           | 1     | sud          | 18,00      | 100%                | 18,00            |
| BAGNO              | 1     | ovest        | 6,00       | 100%                | 6,00             |
| BALCONE            | 1     | sud          | 5,50       | 30%                 | 1,65             |
| CANTINA            | T     | interno      | 3,50       | 25%                 | 0,88             |
| AUTORIMESSA        | T     | sud          | 14,00      | 50%                 | 7,00             |
|                    |       |              |            |                     |                  |
|                    |       |              |            | <b>SOMMANO MQ.</b>  | <b>92,03</b>     |

**8. DATI CONDOMINIALI E SPESE DI GESTIONE:**Condominio XXXXXXXXX

Alle unità immobiliari compete quota di comproprietà sulle parti comuni individuate al Fg. C/4 mappale 1081 sub.1 (bene comune non censibile) quale corsello, passaggio carrabile, vano scala, locale contatori, locale di deposito ed ingresso.

Lo scrivente perito rimette le indicazioni pervenute dall'amministratore condominiale pro-tempore:

**Millesimi di proprietà appartamento 98,69/1000**

**Millesimi di proprietà autorimessa 8,01/1000**

Saldo passività da versare a coniuglio consuntivo 2023/24 pari ad € 281,46

Bilancio preventivo gestione 2024/25, rate gestione pari ad € 1.688,32

Si precisa che alla data di stesura della presente perizia la gestione 2024/25 non era ancora stata chiusa.

**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.

| Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficie |                 |                       |           | tabella indici mercantili                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|
| Superfici e rapporti mercantili superficiali                                           |                 | Superfici Comparabile |           | Saggio annuo di variazione dei prezzi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,020        |                          |
|                                                                                        |                 | Unità A               | Unità B   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -0,010       |                          |
| Sup. principale                                                                        | 75,00           | 63,00                 | 82,50     | Rapporto compl. area edificata/edificabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,00         |                          |
| Sup. principale (<H)                                                                   | 0,75            |                       |           | Prezzo medio area edificata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00         |                          |
| Sup. balcone - portici                                                                 | 0,30            |                       | 5,50      | <b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                          |
| Sup. autorimessa                                                                       | 0,50            | 16,00                 | 14,00     | Prezzo medio comparabile A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | € 1.348,70   |                          |
| Sup. loc. cantina                                                                      | 0,25            | 15,00                 | 6,00      | Prezzo medio comparabile B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | € 1.162,79   |                          |
| Sup. accessoria                                                                        | 0,25            |                       |           | Prezzo marginale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | € 1.162,79   |                          |
| Superficie esterna <= sup.pric.                                                        | 0,10            |                       |           | <b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                          |
| Superficie esterna > sup.pric.                                                         | 0,02            |                       |           | (Eurosistema) Nord Ovest - scostamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -8,40%       |                          |
| <b>Determinazione della superficie commerciale</b>                                     |                 |                       |           | <b>Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                          |
| Superficie commerciale                                                                 | m <sup>2</sup>  | 86,75                 | 64,50     | 10% di € 1162,79                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | =            | € 116,28 x Sup. commerc. |
| <b>Tabella dati</b>                                                                    |                 |                       |           | <b>Analisi dei prezzi marginali</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                          |
| Prezzo e caratteristiche                                                               | Unità A         | Unità B               | Subject   | Prezzo marginale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Unità A      | Unità B                  |
|                                                                                        | Ag. Immobiliare | Ag. Immobiliare       | S         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |                          |
| Prezzo totale                                                                          | € 117.000,00    | € 75.000,00           | incognita | Data                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | € 195,00     | € 125,00                 |
| Data                                                                                   | -€ 9.828,00     | -€ 6.300,00           | 0         | Sup. principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | € 1.162,79   | € 1.162,79               |
| Sup. principale                                                                        | 75,00           | 63,00                 | 82,50     | Sup. principale (<H)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | € 872,09     | € 872,09                 |
| Sup. principale (<H)                                                                   | 0,00            | 0,00                  | 0,00      | Sup. balcone - portici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | € 348,84     | € 348,84                 |
| Sup. balcone - portici                                                                 | 0,00            | 0,00                  | 5,50      | Sup. autorimessa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | € 581,40     | € 581,40                 |
| Sup. autorimessa                                                                       | 16,00           | 0,00                  | 14,00     | Sup. loc. cantina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | € 290,70     | € 290,70                 |
| Sup. loc. cantina                                                                      | 15,00           | 6,00                  | 3,50      | Sup. accessoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | € 290,70     | € 290,70                 |
| Sup. accessoria                                                                        | 0,00            | 0,00                  | 0,00      | Superficie esterna <= sup.pric.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | € 116,28     | € 116,28                 |
| Superficie esterna <= sup.pric.                                                        | 0,00            | 0,00                  | 0,00      | Superficie esterna > sup.pric.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | € 23,26      | € 23,26                  |
| Superficie esterna > sup.pric.                                                         | 0,00            | 0,00                  | 0,00      | Servizi igienici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | € 0,00       | € 0,00                   |
| Servizi igienici                                                                       | 1               | 1                     | 1         | Altra caratteristica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | € 0,00       | € 0,00                   |
| Altra caratteristica                                                                   | 0               | 0                     | 0         | Livello del piano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -€ 1.170,00  | -€ 757,58                |
| Livello del piano                                                                      | 1               | 2                     | 1         | Stato manutenzione (arrotondato)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | € 10.700,00  | € 0,00                   |
| Stato manutenzione                                                                     | 2               | 1                     | 1         | Altra caratteristica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | € 0,00       | € 0,00                   |
| Altra caratteristica                                                                   | 0               | 0                     | 0         | 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. |              |                          |
| <b>Tabella di valutazione</b>                                                          |                 |                       |           | <b>Sintesi conclusiva</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                          |
| Prezzo e caratteristica (euro)                                                         | Unità A         | Unità B               |           | Determinazione variazione % assoluta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,13%        |                          |
| Prezzo totale                                                                          | € 117.000,00    | € 75.000,00           |           | Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | € 1.109,48   |                          |
| Data                                                                                   | -€ 9.828,00     | -€ 6.300,00           |           | Calcolo del valore atteso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                          |
| Sup. principale                                                                        | € 8.720,93      | € 22.674,42           |           | Ponderazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Unità A      | Unità B                  |
| Sup. principale (<H)                                                                   | € 0,00          | € 0,00                |           | Attribuzione pesi %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 50%          | 50%                      |
| Sup. balcone - portici                                                                 | € 1.918,60      | € 1.918,60            |           | Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 100%         |                          |
| Sup. autorimessa                                                                       | -€ 1.162,79     | € 8.139,53            |           | Prezzo corretto medio ponderato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | € 102.034,56 |                          |
| Sup. loc. cantina                                                                      | -€ 3.343,02     | -€ 726,74             |           | <b>Valore di mercato</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |                          |
| Sup. accessoria                                                                        | € 0,00          | € 0,00                |           | arrotondato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | € 102.100,00 |                          |
| Superficie esterna <= sup.pric.                                                        | € 0,00          | € 0,00                |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |                          |
| Superficie esterna > sup.pric.                                                         | € 0,00          | € 0,00                |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |                          |
| Servizi igienici                                                                       | € 0,00          | € 0,00                |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |                          |
| Altra caratteristica                                                                   | € 0,00          | € 0,00                |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |                          |
| Livello del piano                                                                      | € 0,00          | € 757,58              |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |                          |
| Stato manutenzione                                                                     | -€ 10.700,00    | € 0,00                |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |                          |
| Altra caratteristica                                                                   | € 0,00          | € 0,00                |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |                          |
| PREZZI CORRETTI                                                                        | € 102.605,72    | € 101.463,39          |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |                          |

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



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 riportano tipologie edilizie similari in stato conservativo normale con valore max pari ad € 970,00/mq. mentre i valori F.I.M.A.A. riportano valori pari ad € 1.100,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 1.109,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche intrinsiche ed estrinseche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

#### SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO

| Destinazione | Sup. parametrizzata | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|
| residenziale | Mq. 92,03           | € 102.100,00                  | € 102.100,00           |
|              | <b>TOTALE</b>       | <b>€ 102.100,00</b>           | <b>€ 102.100,00</b>    |

#### 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 € 102.100,00 x 15% € 15.315,00

**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 € 102.100,00

#### 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 € 86.785,00

Pavia, lì 28 luglio 2025

Il perito  
geom. Jacopo Bricca

