

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## Estremi del richiedente

Richiedente: [REDACTED]

Curatore eredità giacente di [REDACTED]

Nata a: [REDACTED]

con studio in Udine: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## Immobile in oggetto

Regione: Lombardia

Provincia: Pavia

Comune: Pavia

Località: -

CAP: 27036

Indirizzo: Via Grocco n.24

Zona: Periferica

Grado di Commerciabilità:  
Buona

Zona soggetta a potenziali rischi (alluvioni, smottamenti, frane, terremoti...):

Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti – Zona 4

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## Vista aerea



## Coordinate Geografiche

45.260403, 8.731198

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



*Alfredo Santoni*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## Premessa e Scopo della stima

Il sottoscritto Geom. Leonardo Massa, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 4228, ha ricevuto incarico [redacted] in qualità di nominato curatore dell'eredità giacente della Sig.ra [redacted] ultima residenza [redacted] deceduta a [redacted] in data [redacted], con giuramento del 04.09.2024 e provvedimento di correzione del 13.09.2024 del Tribunale di Udine nella procedura n. 2490/21 VG Sig.ra.

L'incarico consiste nel formulare un giudizio di stima in merito al più probabile valore di mercato di un abitazione ubicata a Mortara (PV) in Via Grocco n.24.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione fornita dalla committenza, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, esperite le opportune indagini di natura urbanistica, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

## Descrizione generale

Trattasi di abitazione sita nella zona periferica del comune di Mortara (Pv), distante circa 2,00 km dal centro città. Buona presenza di servizi. L'immobile si trova a 1,00 km dalla stazione ferroviaria la quale risulta essere un grosso snodo ferroviario. Il bene è direttamente accessibile dalla via pubblica (via Grocco) tramite cancello d'ingresso area cortilizia e portone d'ingresso diretto all'abitazione.

La struttura è costituita da muratura portante in blocchi di laterizio ed i solai orizzontali sono in latero-cemento.

Le pareti interne risultano intonacate con finitura a gesso, tranne il bagno che è rivestito con piastrelle in ceramica.

I pavimenti e gli zoccolini sono in piastrelle in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno con persiane in legno.

Le porte interne e la porta d'ingresso hanno struttura in legno con apertura a battente.

Tutti i davanzali e soglie sono realizzati in serizzo.

Il terrazzo presenta il piano di calpestio rivestito in piastrelle mentre il parapetto è composto da muretto per il terrazzo lato cortile interno, mentre in ringhiera di ferro per il balcone posto su lato strada.

L'abitazione gode di riscaldamento con impianto autonomo, i corpi scaldanti sono termosifoni in ghisa.

L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione.

Condizione di manutenzione e stato d'uso :

Le condizioni di conservazione e stato d'uso sono pessime, di conseguenza, l'unità necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per tornare ad essere abitabile.

## Confini

Abitazioni di altre proprietà.

## Intestazione e Provenienza

L'immobile risulta intestato a:

[redacted] ata [redacted] (1) Proprietà per 1/1

Pervenuto ad essa con Atto di compravendita del 19/04/2000, rep. n. 15222 rogante Notaio DIAFERIA FABIO.

Si precisa che i dati relativi alla provenienza sono stati desunti da visura catastale e non è possibile verificarli in quanto non è stata fornita la relativa documentazione.

## Identificazione catastale

Catasto: **Fabbricati**

Provincia: **PAVIA**

Comune: **Mortara**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
9	107	4	A/4	3	10 vani	239 mq	490,63 €

Regolarità catastale: l'immobile presenta difformità in relazione alla planimetria catastale.

## Regolarità Edilizia

Fabbricato edificato negli anni 20' e a seguito di richiesta di accesso atti si sono riscontrate irregolarità interne e di prospetto che necessitano di pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare l'immobile; inoltre risulta necessario rimuovere i serramenti e la tettoia realizzati in corrispondenza del balcone posto al piano primo lato interno in quanto non sanabili.

## Vincoli

Dalla documentazione fornita non si evincono vincoli.

## Mercato

Forma di mercato: *Concorrenza monopolistica*

Livello di domanda: *Normale*

Tempi medi di vendita: *12 mesi*

Livello di offerta: *Normale*

## Riferimenti di mercato

**Indagine diretta:** effettuando una verifica sui comparabili presenti in zona si evince che i valori unitari per abitazioni indipendenti in ottimo stato manutentivo oscilla intorno ai 1150,00€/mq.

			
Provincia	Pavia	Pavia	Pavia
Comune	Mortara	Mortara	Mortara
Indirizzo	via 20 Settembre	via Quintino Sella 18	Via Grocco
Origine del dato	Sito internet	Sito internet	Sito internet
Data	13/03/2025	06/05/2025	12/11/2024
Riferimento della fonte	Agenzia imm.	Agenzia imm.	Agenzia imm.
Superficie commerciale (mq)	200	207	140
Prezzo richiesto (€)	230.000	255.000	170.000
Prezzo unitario (€/ mq)	1150	1232	1214
% sconto (per trattativa)	5	5	5
Prezzo unitario scontato (€/ mq)	<b>1092</b>	<b>1170</b>	<b>1153</b>

### Dati osservatorio immobiliare:

Risultato interrogazione anno 2024 – semestre 2

Provincia: Pavia

Comune: Mortara

Fascia/zona:

Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.5) - INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville	Normale	760	850	L			L

### Criteria / Modalità

#### Criterio di misurazione:

S.E.L - Superficie Esterna Lorda

#### Tipo di Misura:

Le consistenze sono state determinate a seguito di rilievo effettuato in fase di sopralluogo e verificate sulla base della planimetria catastale.

#### Valutazione:

Rilevando che il mercato delle abitazioni da ristrutturare è poco liquido, verificabile dal fatto che sono presenti annunci di vendite molto datati, per determinare un valore di mercato congruo è necessario considerare che il futuro acquirente dovrà eseguire un'importante intervento edilizio sull'immobile per renderlo abitabile e di conseguenza il valore a fine lavori dovrà sostenere l'investimento previsto. Per determinare il valore dello stato attuale si adotta pertanto il metodo del criterio di trasformazione, in cui il valore di mercato attuale deriva dalla sottrazione dei costi di intervento dal valore a fine lavori. La ricerca di mercato eseguita prende in considerazione immobili in ottimo stato manutentivo, simili allo stato manutentivo che assumerà il subject a seguito dell'intervento.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

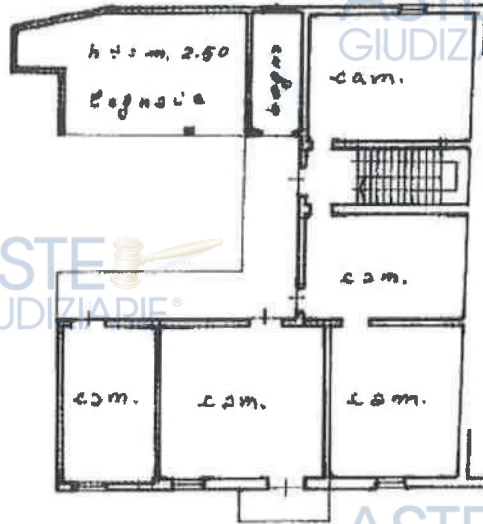
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

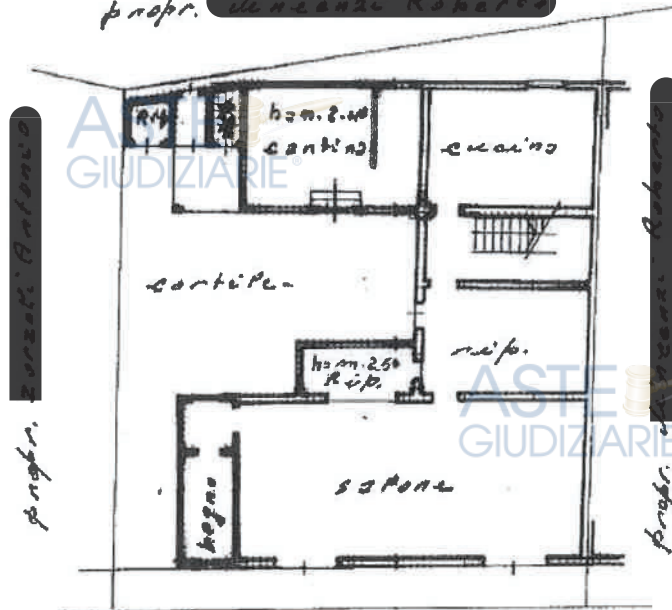
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

proprietà: **Manzoni Roberto**



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Destinazione	Superficie (mq.)	Incidenza	Superficie Raggiungliata (mq)
Abitazione Piano Terra	110,00	100%	110,00
Abitazione Piano Primo	114,00	100%	114,00
Balconi	15,00	30%	4,50
Locali accessori	23,00	25%	5,75
Legnaia	17,00	10%	1,70
<b>Totale</b>			<b>235,95</b>

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## Determinazione del valore di mercato

Sup. commerciale esistente	235,95	mq	
Sup. commerciale esistente	236	mq	
CC Residenziale	762	€/mq	
CC Totale	€ 179.832	€	
spese tecniche (Prog. + D.L.)	€ 17.983	10%	% calcolata come incidenza sui costi di costruzione
oneri comunali (OOUU+CCC)	€	0%	% calcolata come incidenza sui costi di costruzione
imprevisti	€ 5.395	3%	% calcolata come incidenza sui costi di costruzione
pubblicità e marketing	€ 2.710	1%	% calcolata come incidenza sui valori di vendita
<b>CC DIRETTI TOTALE</b>	<b>€ 205.920</b>		
Utile Complessivo	11,0%		% variabile tra il 10% e il 20% che deriva dal mix tra remunerazione del capitale proprio investito e costo del capitale di debito
durata realizz.	1	anni	Variabile in base alla tipologia immobiliare (comprende l'iter urbanistico, la costruzione e la collocazione sul mercato dell'immobile)
Utile Complessivo	€ 29.810		
<b>CC TOTALE</b>	<b>€ 236.000</b>	€	
VM Finito Residenziale	€ 1.150	€/mq	Derivante da indagine diretto sul mercato in zona
VM finito	€ 271.000	€	
<b>VM AREA (arrotondato)</b>	<b>€ 35.000</b>	€	differenza tra VM Immobile finito e CC Totale
VM unitario	€ 148,34	€/mq	

## Conclusioni

La sviluppo eseguito considera l'esecuzione di un intervento di manutenzione straordinaria per rendere abitabile l'unità e utilizzando finiture medie. I costi diretti di sviluppo pari a 762 €/mq, sono stati desunti dalla banca dati di CRESME e di cui si allega l'estratto con i dettagli. I costi indiretti per spese tecniche sono pari al 10% dei costi diretti, mentre i costi per oneri ed urbanizzazioni non sono dovuti per il tipo di intervento previsto. Il valore unitario applicato tiene conto delle risultanze delle indagini di mercato condotte. Alla luce delle considerazioni argomentate ed espone in precedenza, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima ammonta a:

**35.000 €**

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE PER LE DIFFORMITÀ RILEVATE: 5.000 €  
 COSTI DI RIPRISTINO PER LE DIFFORMITÀ RILEVATE NON SANABILI: 3.500 €  
 COSTI DI SGOMBERO: 2.000 €

## Allegati

Data: 24/05/2025

