

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. 61/2025

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

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.

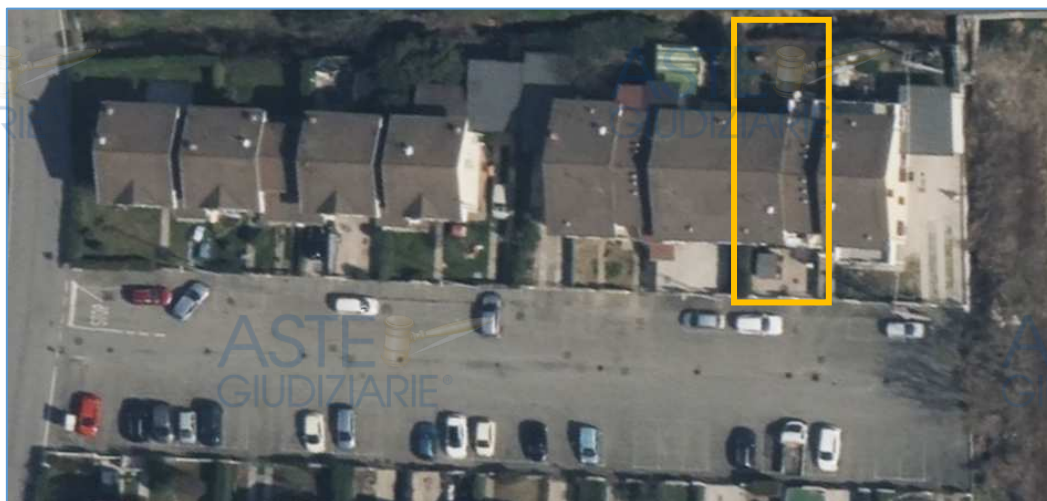


Valutatore Certificato n.01514 - UNI 11558/2014 ---- Qualifica REV – IT/CNGeGL/2023/4

Beni siti in Comune di Tromello (PV)**PREMESSA**

Gli immobili di cui tratta la presente perizia sono costituiti da un appartamento, posto al piano terra, con annessa porzione di area esclusiva e da un locale autorimessa, sempre al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale inserito nel contesto urbano del Comune di Tromello.

Nel riquadro sottostante la posizione indicativa delle unità immobiliari.



L'accesso alle stesse unità avviene direttamente dalla pubblica Via Silvio Pellico, ai civici n.27 e n.31. Per quanto concerne l'unità abitativa la stessa si raggiunge attraverso camminamento comune esterno, indi corridoio comune ad altre n.3 unità immobiliari.



Ingresso comune al fabbricato residenziale



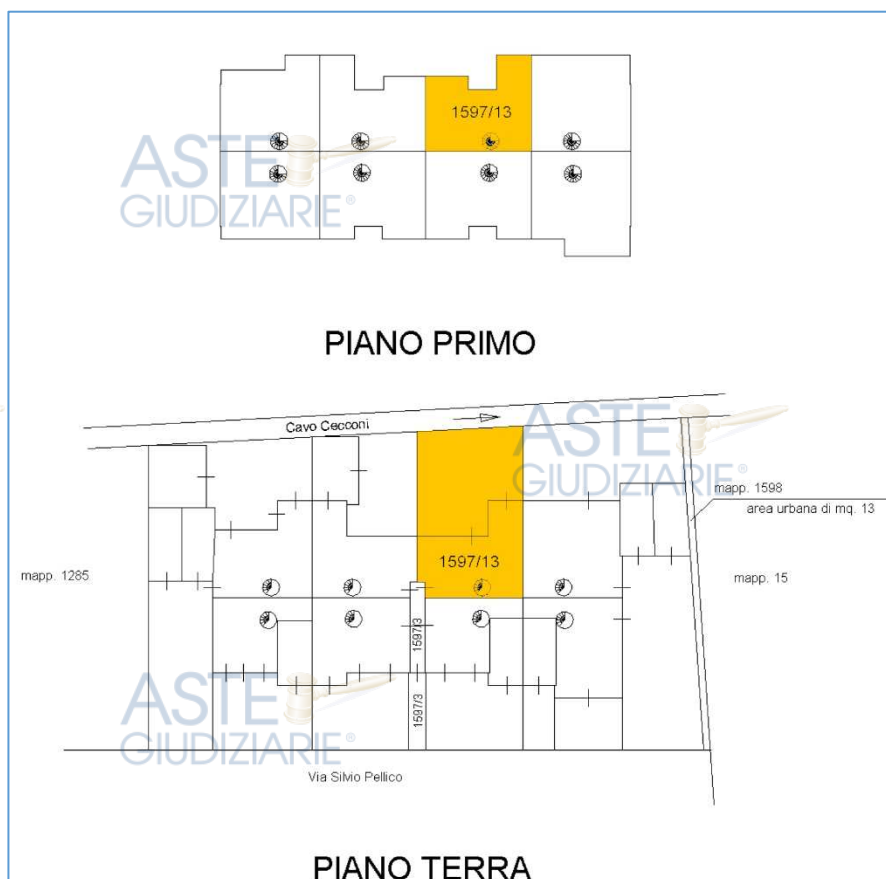
ingresso all'autorimessa

Lo scrivente perito preme che le due unità immobiliari sono tra loro autonome, valutato il contesto e lo stato dei luoghi, l'oggettiva assenza di un locale di deposito/cantina/ripostiglio per l'unità abitativa, la stagnazione del mercato immobiliare della zona, ritiene preferibile, per appetibilità di mercato, la vendita accorpata in LOTTO UNICO.

Beni siti in Comune di Tromello (PV)**LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:****1. Unità abitativa, in contesto condominiale, posta nel Comune di Tromello, in Via Silvio Pellico n.27.**

Risulta composta, al piano terra, da ingresso/soggiorno, cucina e bagno, al piano primo camera, mansarda, bagno e due balconi. Completa l'unità l'area esterna esclusiva.

Si precisa che il contesto condominiale si rappresenta dal fatto che n.4 unità abitative condividono camminamento d'entrata e corridoio comune allibrato al sub.3 quale bene comune non censibile; da informazioni ottenute in loco, il condominio minimo non è di fatto costituito.



Proprietà:

XX 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 17, mappale 1597 sub.13, categoria A/3, classe 2, vani 4, sup. cat. Mq. 103, rendita € 132,21.

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		17	1597	13			A/3	2	4 vani	Totale: 103 m² Totale: escluse aree scoperte*: 93 m²	Euro 132,21	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA SILVIO PELLICO n. 27 Piano T-1										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Coerenze:

NORD: corridoio comune al sub. 3 ed altra unità al sub.12

SUD: altra unità al sub.18

OVEST: corridoio comune al sub. 3 ed altra unità al sub.14

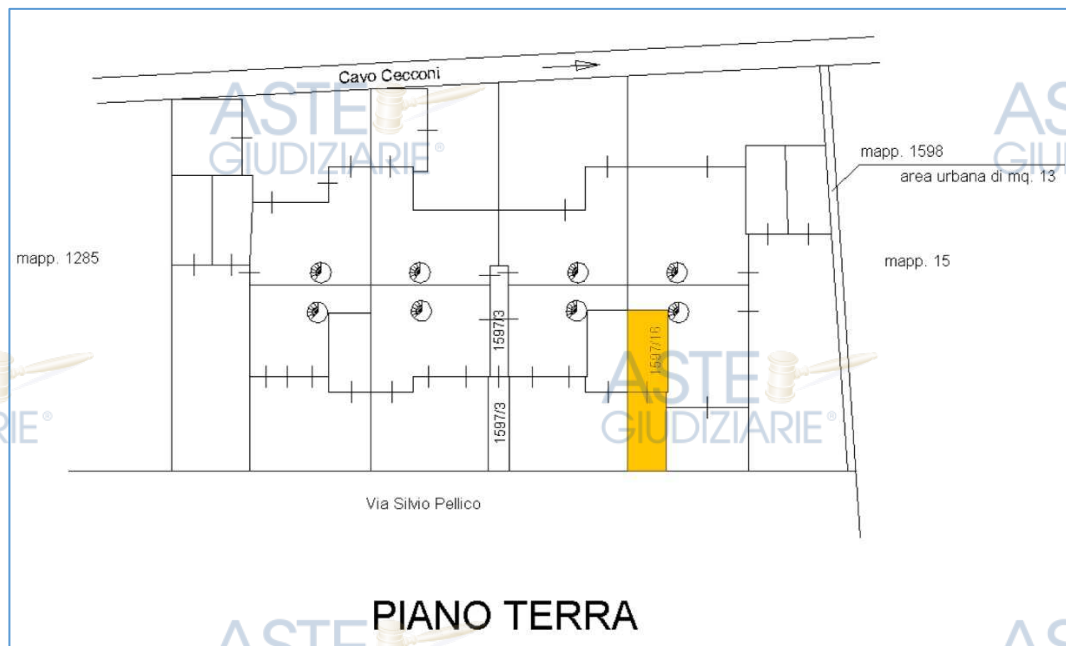
EST: Cavo Cecconi

All'unità residenziale compete quota di comproprietà, pari ad 1/4, del camminamento e corridoio comune allibrato all'Agenzia delle Entrate di Pavia al Foglio 17 mappale 1597 sub. 3, quale bene comune non censibile.



2. Locale autorimessa posta nel Comune di Tromello, in Via Silvio Pellico n.31.

Risulta composta, al piano terra, da unico locale con antistante area esclusiva.

**PIANO TERRA**

Proprietà:

XX 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 17, mappale 1597 sub.16, categoria C/6, classe 2, mq.12, sup. cat. Mq. 15, rendita € 22,93.

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		17	1597	16			C/6	2	12 m²	Totale: 15 m²	Euro 22,93	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA SILVIO PELLICO n. 31 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58			
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Coerenze:

NORD: altre unità ai subb. 4 e 15

SUD: altra unità al sub.17

OVEST: Via Silvio Pellico

EST: altra unità al sub.17

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: urbana periferica 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**

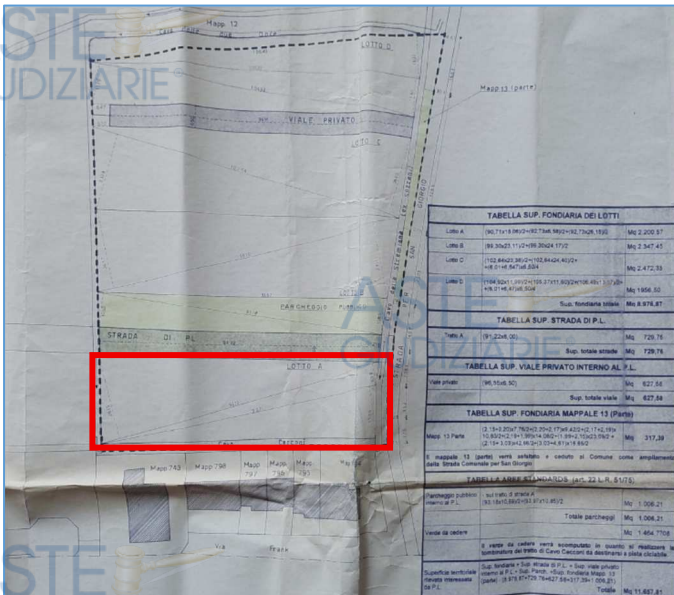
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzione edilizia:

Immobile edificato secondo convenzione edilizia stipulata con il Comune di Tromello con atto Notaio XXXXXXXX del 26/05/2003 nn.422/677 di rep. trascritto a Vigevano il 30/05/2003 nn.6454/4304.

Collaudo opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione XXXXXXXX giusta determina comunale de. 23/07/2008 n.19

Si richiama inoltre la convenzione stipulata con i proprietari della roggia denominata XXXXXXXXXX (o XXXXXXXXXX) per scrittura privata del 28/11/2002, registrata a Vigevano il 13/12/2002 al n.3052 s.III (riguarda la tombinatura di un tratto della stessa roggia, ndr)



Stralcio tavola di convenzione



Stralcio mappa catastale wegis



4.1.3. Precisazioni Notarili:

Nell'atto notarile di compravendita stipulato in data 04/08/2007, Notaio XXXXXXXXXX, nn.58549/25962, trascritto in data 10/08/2007 ai nn.11459/6975 si precisa:

- costituisce pertinenza dell'abitazione la quota di 1/4 del vialetto pedonale e del corridoio comune tramite i quali si accede da Via Silvio Pellico.
- Le porzioni di edificio vendute sono tra loro indipendenti, fatti salvi i rapporti di medianza. Nei punti ove si verifica sovrapposizione di piani i rapporti tra le diverse proprietà sono regolati dalle norme sul condominio degli edifici.
- Non costituisce pertinenza dei beni venduti la striscia di terreno distinta in mappa con la particella 1598 del foglio 17 (indicata nello schema grafico a pag.4 del presente elaborato quale area urbana, ndr)



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 08/01/2007 nn.57559/25090 iscritta il 24/01/2007, RP 159 - RG 750, per concessione a garanzia di finanziamento, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà sui mappali 1312, 1313, 1314, 1315 del fg. 17 (terreni su cui vi era in corso l'edificazione dei fabbricati, poi variati con tipo mappale del 08/06/2007 prot. PV0227297, generando tra gli altri il mappale 1597 al cui interno troviamo ora le unità d'interesse, ndr)

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 09/04/2008 Servizio di P.I. di VIGEVANO Registro particolare n. 530 Registro generale n. 4089 - ATTO DI MODIFICA

ANNOTAZIONE presentata il 09/04/2008 Servizio di P.I. di VIGEVANO Registro particolare n. 531 Registro generale n. 4090 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 09/04/2008 Servizio di P.I. di VIGEVANO Registro particolare n. 536 Registro generale n. 4095 - EROGAZIONE A SALDO

ANNOTAZIONE presentata il 09/04/2008 Servizio di P.I. di VIGEVANO Registro particolare n. 537 Registro generale n. 4096 - RIDUZIONE DI SOMMA

ANNOTAZIONE presentata il 09/04/2008 Servizio di P.I. di VIGEVANO Registro particolare n. 538 Registro generale n. 4097 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 09/04/2008 Servizio di P.I. di VIGEVANO Registro particolare n. 539 Registro generale n. 4098 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ANNOTAZIONE presentata il 22/06/2009 Servizio di P.I. di VIGEVANO Registro particolare n. 1217 Registro generale n. 6674 - SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 DEL D.L. 7/2007

ANNOTAZIONE presentata il 07/07/2009 Servizio di P.I. di VIGEVANO Registro particolare n. 1313 Registro generale n. 7311 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 05/02/2010 Servizio di P.I. di VIGEVANO Registro particolare n. 149 Registro generale n. 1143 - SURROGA AI SENSI ART. 8 DL 31.1.2007 N. 7 CONV. CON L.2.4.2007 N.40 MOD. DA ART. 2 C. 450 L.244/2007



ANNOTAZIONE presentata il 15/03/2016 Servizio di P.I. di VIGEVANO Registro particolare n. 287 Registro generale n. 1895 - SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS 385/1993

Comunicazioni

Comunicazione n. 469 del 24/05/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/09/2007. Cancellazione parziale eseguita in data 27/05/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 196 del 24/02/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/01/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 24/02/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 482 del 31/05/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/04/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 31/05/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 44 del 12/01/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/12/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 12/02/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota del 03/08/2007 n.58547 iscritta il 09/04/2008, RP 539 - RG 4098, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, quanto d'interesse ai fini di causa, sui mappali 1597 sub.13 e 1597 sub.16 del fg. 17 (unità negoziale 6).

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare del 25/02/2025, rep. 639/2025, trascritto il 26/02/2025, RP 1208 - RG 1659, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà sui mappali 1597 sub. 13 e 16 del fg.17.

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

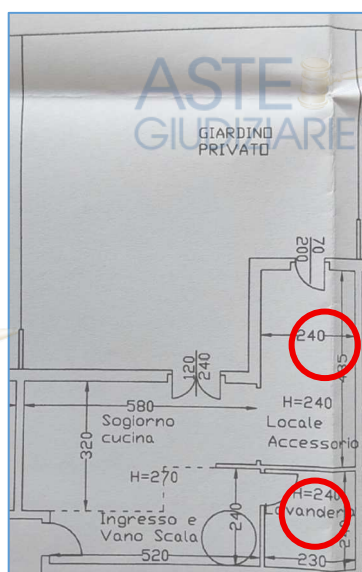
Lo scrivente perito, in data 13/05/2025, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sul fabbricato d'interesse.

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

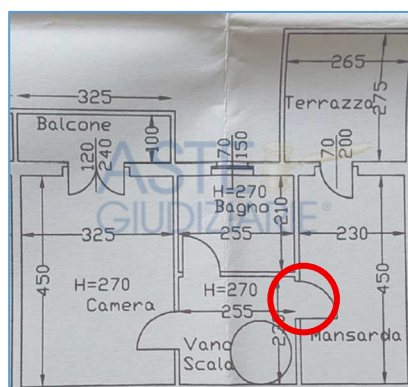
- Convenzione edilizia adozione piano di lottizzazione residenziale XXXXXXXX n.55 del 21/12/2002.
- Determinazione approvazione verbale di collaudo opere di urbanizzazione piano di lottizzazione residenziale XXXXXXXX n.19 del 23/07/2008.
- Autorizzazione edilizia P.E. n.1/2003 prot.818 24/01/2003 opere di tombinatura parziale del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – fine lavori 17/01/2006 con prot. 3718 del 07/04/2006.
- Modifica impegni di lottizzazione residenziale P.E. 15/2003
- D.I.A. n.33/2003 prot.5100 del 27/05/2003 per opere di urbanizzazione piano di lottizzazione residenziale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- D.I.A. onerosa n.45/2006 prot.9316 del 11/06/2006 per costruzione appartamenti in villa – inizio lavori 16/10/2006 con prot. 10693 del 16/10/2006, fine lavori 29/06/2007 con prot.6416 del 29/06/2007
- D.I.A. onerosa in variante n.29/2007 prot.4339 del 26/04/2007 per costruzione porticati, recinzione, ingrandimento balconi, spostamento di tramezze e finestre.
- Attestato di agibilità prot. 7670 del 30/07/2007.

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. Uniche note, indicate nei cerchi rossi: per il piano terra il locale accessorio è di fatto attrezzato, come impianti, quale cuocivivande ed il locale lavanderia è di fatto un bagno; per il piano primo vi è un gradino per l'accesso al locale indicato quale mansarda.

Non si rileva comunque in questa sede la necessità di dover compiere interventi di sanatoria comunale bensì si consiglia la messa in pristino del locale lavanderia rimuovendo dallo stesso il water. Si prescrive l'utilizzo del locale accessorio quale cuocivivande e non come cucina abitabile.



Stralcio progettuale D.I.A. 29/2007



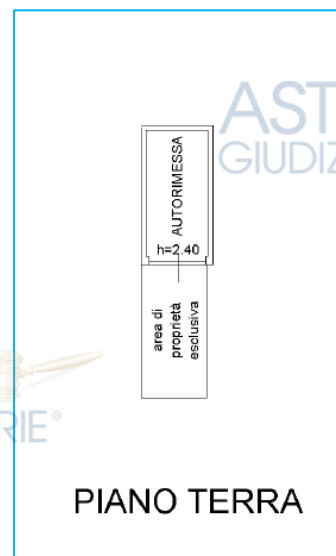
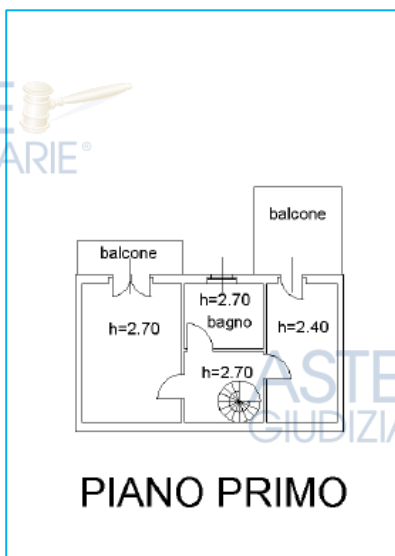
Sempre per il piano primo si segnala che le altezze indicate nel locale mansarda non trovano riscontro con lo stato dei luoghi in quanto lo stesso locale ha un'altezza minima pari a circa mt. 2,50 ed un'altezza massima pari a circa mt. 3,70.

È possibile, ma non certo, che in fase di realizzazione la falda del tetto a vista abbia subito una diversa inclinazione. Si consiglia un approfondimento tecnico nel merito.



L'area cortilizia esclusiva non è stata verificata in quanto ricoperta da folta vegetazione che ne impediva fisicamente l'accesso. I balconi non stati verificati in quanto non vi era modo di poter aprire le persiane in legno presenti.

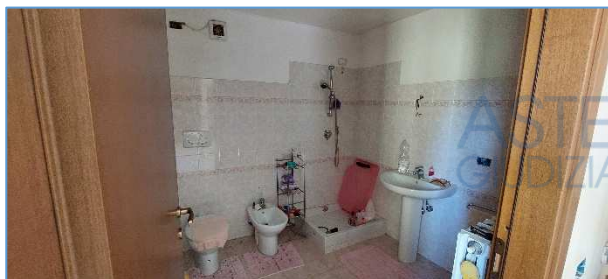
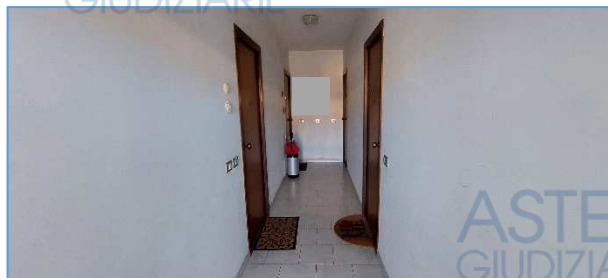
In merito alla conformità catastale le ultime planimetrie depositate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pavia, riportano le medesime difformità non significative già indicate per la conformità urbanistica. In questa sede, come già indicato, pur consigliando una verifica tecnica ai fini della conformità urbanistica ed una messa in pristino del locale lavanderia, non si ritiene vincolante procedere con atti d'aggiornamento catastale.



Stralcio planimetrie catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente l'unità immobiliare risulta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di piena proprietà pervenuta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXX, dichiarazione registrata ai nn.844/9990/13, trascritta in data 13/08/2013 ai nn.6785/4814.

Si precisa l'avvenuta accettazione tacita d'eredità in data 21/06/2021 rep.1259/21, trascritta in data 11/08/2021 ai nn.8208/5922

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la proprietà è pervenuta per atto di compravendita Notaio XXXXXXXX del 04/08/2007 nn.58549/25962, trascritto in data 10/08/2007 ai nn.11459/6975 da potere XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la proprietà dei terreni, poi edificati dalla stessa, è pervenuta per atto di compravendita Notaio XXXXXXXX del 09/09/2006 nn.56879/24494, trascritto in data 18/09/2006 ai nn.11546/6996 da potere XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Quest'ultima società aveva sottoscritto le convenzioni edilizie di lottizzazione ed effettuato le opere di urbanizzazione prescritte, ndr)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la proprietà dei terreni, allora identificati ai mappali 12, 13 e 14, è pervenuta per atto di compravendita Notaio XXXXXXXX del 07/06/2002 rep.258, trascritto in data 11/06/2002 ai nn.5046/3752 da potere XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Trattasi di unità residenziali, appartamento con area esclusiva e locale autorimessa, poste al piano terra, inserite in contesto condominiale.

Si precisa che il contesto condominiale si rappresenta dal fatto che n.4 unità abitative condividono camminamento d'entrata e corridoio comune allibrato al sub.3 quale bene comune non censibile; da informazioni ottenute in loco, il condominio minimo non è di fatto costituito.

In generale l'unità abitativa si trova in scarse condizioni con necessari interventi di manutenzione straordinaria. Lo stesso dicasi per il locale autorimessa. Principalmente si evidenzia l'incisiva presenza di muffa ed umidità sulle pareti perimetrali ed anche umidità capillare da risalita in alcuni punti dell'abitazione al piano terra. L'impianto elettrico risulta presente ma si rileva la mancanza parziale di interruttori. I serramenti esterni sono in pessimo stato.

Il riscaldamento è autonomo, la caldaia non è stato possibile verificarne le condizioni.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	abitazione		muratura e pilastri		cappotto 5 cm da indicazioni progettuali	sufficienti
copertura	abitazione	muratura - legno	a falde	tegole	non verificato	sufficienti
facciate	abitazione			intonaco civile	cappotto 5 cm da indicazioni progettuali	sufficienti
finiture interne	abitazione			intonaco civile	assente	scarse
infissi esterni	abitazione	legno	vetro doppio	persiane legno		pessime
infissi interni	abitazione	tamburati	semplice			sufficienti
pavimentazione	abitazione	ceramica			non verificato	sufficienti
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		ghisa	da verificare
Strutture verticali	autorimessa		muratura e pilastri		non verificato	sufficienti
facciate	autorimessa			intonaco civile	assente	sufficienti
finiture interne	autorimessa			intonaco civile	assente	scarse
infissi esterni	autorimessa	metallo	basculante			pessime

7. CONSISTENZA:

Altezza interna media unità residenziale pari a mt. 2,40 - 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	T	nord/est	28,70	100%	28,70
LOCALE ACCESSORIO/CUOCIVANDE	T	nord/est	13,90	100%	13,90
LAVANDERIA	T	interno	6,30	100%	6,30
AREA PERTINENZIALE	T	---	65,00	10%	6,50
CAMERA	T	nord/est	16,80	100%	16,80
BAGNO	I	nord/est	6,50	100%	6,50
DISIMPEGNO	I	interno	6,70	100%	6,70
MANSARDA	I	nord/est	12,20	100%	12,20
BALCONE 1	I	---	8,00	30%	2,40
BALCONE 2	I	---	3,70	30%	1,11
AUTORIMESSA	T	nord/ovest	14,00	50%	7,00
AREA PERTINENZIALE	T	---	13,20	10%	1,32
				SOMMANO MQ.	109,43

8. DATI CONDOMINIALI E SPESE DI GESTIONE:

Si precisa che il contesto condominiale si rappresenta dal fatto che n.4 unità abitative condividono camminamento d'entrata e corridoio comune allibrato al sub.3 quale bene comune non censibile; da informazioni ottenute in loco, il condominio minimo non è di fatto costituito.

Fermo restando che la quota di comproprietà su dette parti è pari ad 1/4, non si hanno informazioni su come e da chi venga pagata la corrente elettrica necessaria ad illuminare il corridoio comune e consentire l'apertura dei cancelletti comuni. Lo stesso dicasi per la manutenzione e pulizia delle stesse porzioni comuni.

9. DATI CONDOMINIALI E SPESE DI GESTIONE:

Il CTU informa che allegato all'atto di compravendita del 2007 vi è un attestato di qualificazione energetica che, seppur scaduto e non più conforme alla vigente normativa in materia di caratteristiche e risparmio energetico, poneva l'unità abitativa allibrata al sub.13 del mappale 1597 in classe E.I(1)C

10. 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 riportano tipologie edilizie similari in stato conservativo normale con valore max pari ad € 870,00/mq. mentre i valori F.I.M.A.A. riportano valori medi pari ad € 875,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 930,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche intrinseche 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 superficiali

Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject
		Unità A	Unità B	S
Sup. principale		60,00	72,00	91,10
Sup. principale (<H)	0,75			
Sup. balcone - portici	0,30			11,70
Sup. autorimessa	0,50	18,00	18,00	14,00
Sup. loc. cantina	0,25		6,00	
Sup. accessoria	0,25			
Superficie esterna <= sup.pric.	0,10		65,00	78,20
Superficie esterna > sup.pric.	0,02			

Determinazione della superficie commerciale

Superficie commerciale	m ²	69,00	89,00	109,43
------------------------	----------------	-------	-------	--------

Tabella dati

Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Subject
	Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	\$
Prezzo totale	€ 68.000,00	€ 88.000,00	incognita
Data	-€ 5.712,00	-€ 7.392,00	0
Sup. principale	60,00	72,00	91,10
Sup. principale (<H)	0,00	0,00	0,00
Sup. balcone - portici	0,00	0,00	11,70
Sup. autorimessa	18,00	18,00	14,00
Sup. loc. cantina	0,00	6,00	0,00
Sup. accessoria	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna <= sup.pric.	0,00	65,00	78,20
Superficie esterna > sup.pric.	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	1	1	1
Altra caratteristica	0	0	0
Livello del piano	0	0	0
Stato manutenzione	1	1	1
Altra caratteristica	0	0	0

Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B
Prezzo totale	€ 68.000,00	€ 88.000,00
Data	-€ 5.712,00	-€ 7.392,00
Sup. principale	€ 30.649,28	€ 18.823,19
Sup. principale (<H)	€ 0,00	€ 0,00
Sup. balcone - portici	€ 3.459,13	€ 3.459,13
Sup. autorimessa	-€ 1.971,01	-€ 1.971,01
Sup. loc. cantina	€ 0,00	-€ 1.478,26
Sup. accessoria	€ 0,00	€ 0,00
Superficie esterna <= sup.pric.	€ 7.706,67	€ 1.300,87
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	€ 0,00
Stato manutenzione	€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00
PREZZI CORRETTI	€ 102.132,06	€ 100.741,91

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	€ 985,51
Prezzo medio comparabile B	€ 988,76
Prezzo marginale	€ 985,51

Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale

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

Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche

0% di € 0,00	=	€ 0,00 x Sup. commerc.	€ 0,00
--------------	---	------------------------	--------

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale	Unità A	Unità B
Data	€ 113,33	€ 146,67
Sup. principale	€ 985,51	€ 985,51
Sup. principale (<H)	€ 739,13	€ 739,13
Sup. balcone - portici	€ 295,65	€ 295,65
Sup. autorimessa	€ 492,75	€ 492,75
Sup. loc. cantina	€ 246,38	€ 246,38
Sup. accessoria	€ 246,38	€ 246,38
Superficie esterna <= sup.pric.	€ 98,55	€ 98,55
Superficie esterna > sup.pric.	€ 19,71	€ 19,71
Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano	-€ 680,00	-€ 880,00
Stato manutenzione (arrotondato)	€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00

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			1,38%
Prezzo corretto medio €/m²			€ 927,53
Calcolo del valore atteso			
Ponderazione		Unità A	Unità B
Attribuzione pesi %		50%	50%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%			100%
Prezzo corretto medio ponderato			€ 101.436,99
Valore di mercato arrotondato			€ 101.500,00

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO

Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 109,43	€ 101.500,00	€ 101.500,00
TOTALE		€ 101.500,00	€ 101.500,00



11. 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 € 101.500,00 x 15% € 15.225,00

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 € 101.500,00

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 € 86.275,00

Pavia, lì 28 luglio 2025



Il perito
geom. Jacopo Bricca

