

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **453/2025**

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 (Albo Nazionale n.81)

C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 02708570185

Studio: Pavia, V.le Indipendenza, 26
Telefono: 038228743
email: info@bricca.eu

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



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

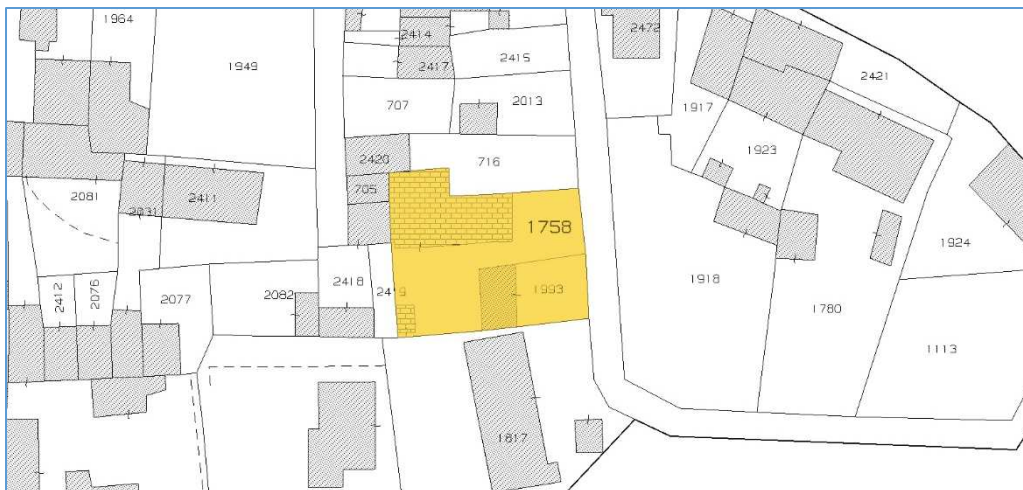
Beni siti in Comune di Palestro (PV)

PREMESSA

Il compendio immobiliare di cui tratta la presente perizia è costituito da due corpi di fabbricati residenziali, distinti tra loro, condividenti l'area esterna cintata che permette l'accesso ai locali cantina, in un corpo ed ai locali autorimessa nell'altro. Seppur virtualmente possibile la suddivisione in più lotti di vendita, vista la conformazione e topografia dei luoghi, valutata la stagnazione del mercato immobiliare locale, rilevato che la separazione delle unità comprometterebbe l'utilizzo esclusivo dell'area cortilizia, elemento contraddistinto d'interesse dal mercato locale stesso, lo scrivente perito propone il compendio in LOTTO UNICO.



Visione aerea (fonte Geoportale Regione Lombardia)



Stralcio mappa catastale wegis

Beni siti in Comune di Palestro (PV)
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

1. Unità residenziale autonoma, posta nel Comune di Palestro, Vicolo Sant'Antonio n.15

Risulta composta, al piano terra, da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, una camera/studio, un portico d'ingresso ed una veranda (per quest'ultima vedasi poi conformità urbanistica), al piano primo tre camere, disimpegno, due bagni e due balconi, al piano primo sottostrada due locali cantina, piccolo ripostiglio, ed un locale lavanderia (per quest'ultima vedasi poi conformità urbanistica). Completa l'unità l'area esterna esclusiva cintata in utilizzo promiscuo con i successivi corpi ed un porticato in corpo autonomo.

Proprietà:

XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Oggetto d'esecuzione forzata in ragione della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio 22, mappale 1758, categoria A/7, classe 1, vani 10, sup. cat. Mq. 215, rendita € 593,93.

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		22	1758				A/7	1	10 vani	Totale: 215 m² Totale: escluse aree scoperte**: 206 m²	Euro 593,93	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2025 Pratica n. PV0100800 in atti dal 13/06/2025 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 100800.1/2025)
Indirizzo				VICOLO SANT'ANTONIO n. 15 Piano T-S1 - 1								
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni				-classamento e rendita validati								

Coerenze del CORPO 1:

NORD: mappali 716 e 2420

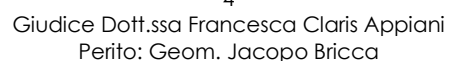
SUD: mappali 1817 e 1993 (quest'ultimo facente parte dei successivi corpi del compendio)

OVEST: mappali 2418, 2419 e 705

EST: Roggia Gamarra



Tale porzione corrisponde, catastalmente all'unità bene comune non censibile allibrata al Foglio 22, mappale 1993 sub.4.



Proprietà:

XXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Oggetto d'esecuzione forzata in ragione della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio 22, mappale 1993 sub.1 categoria A/7, classe 1, vani 4,5, sup. cat. Mq. 88, rendita € 267,27.

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		22	1993	1			A/7	1	4,5 vani	Totale: 88 m² Totale: escluse aree scoperte**=: 80 m²	Euro 267,27	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2025 Pratica n. PV0012507 in atti dal 20/01/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12507.1/2025)
Indirizzo VICOLO SANT'ANTONIO n. 15 Piano T-1												
Notifica						Partita		Mod.58				

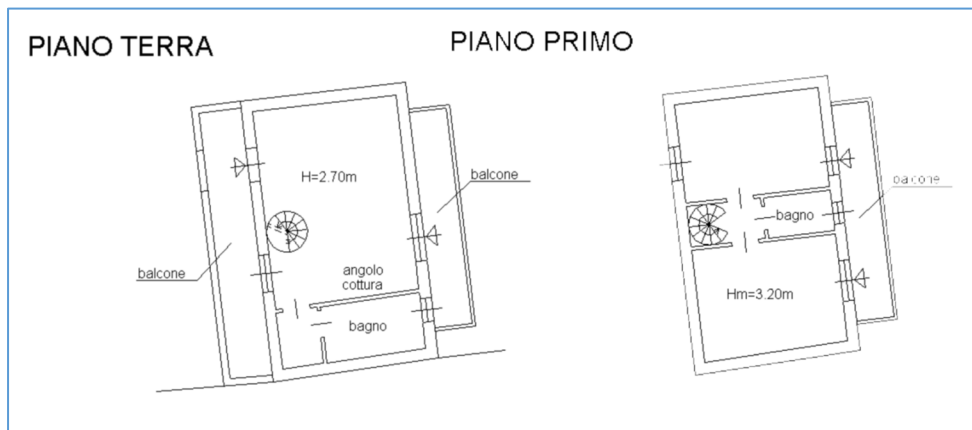
Coerenze del CORPO 2:

NORD: mappali 1758 (precedente corpo del compendio)

SUD: mappali 1817

OVEST: mappali 1758 (precedente corpo del compendio)

EST: mappale 1993 sub.4, area esterna quale bene comune non censibile

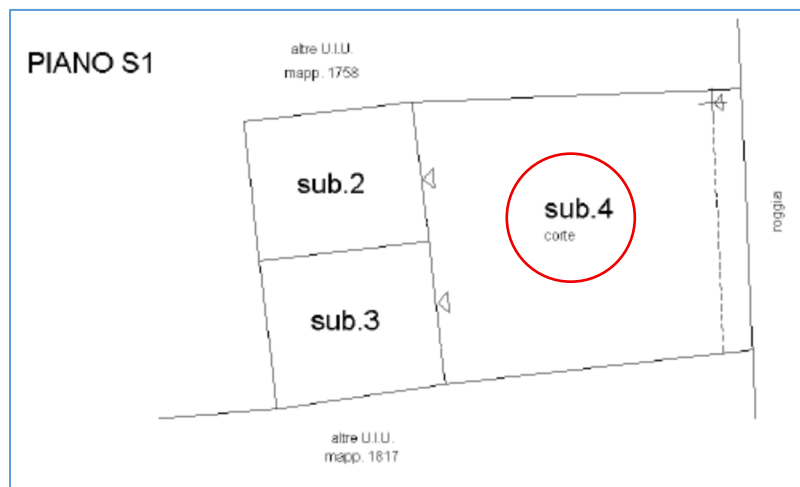


3. Locale autorimessa, posta nel Comune di Palestro, Vicolo Sant'Antonio n.15

Risulta composta, al piano primo sottostrada, da unico locale autorimessa.

Completa l'unità l'area esterna esclusiva cintata in utilizzo promiscuo con i successivi e precedenti corpi.

Tale porzione corrisponde, catastalmente all'unità bene comune non censibile allibrata al Foglio 22, mappale 1993 sub.4.



Proprietà:

XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Oggetto d'esecuzione forzata in ragione della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio 22, mappale 1993 sub.2 categoria C/6, classe 2, Mq.15, sup. cat. Mq. 20, rendita € 39,51.

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		22	1993	2			C/6	2	15 m²	Totale: 20 m²	Euro 39,51	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2025 Pratica n. PV0012511 in atti dal 20/01/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12511.1/2025)
Indirizzo		VICOLO SANT'ANTONIO n. 15 Piano S1										
Notifica						Partita				Mod.58		

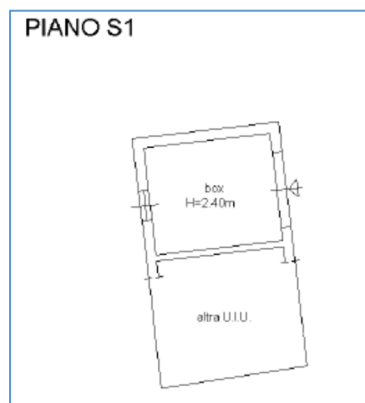
Coerenze del CORPO 3:

NORD: mappali 1758 (precedente corpo 1)

SUD: altra unità al mappale 1993 sub.3

OVEST: mappali 1758 (precedente corpo 1)

EST: mappale 1993 sub.4, area esterna quale bene comune non censibile

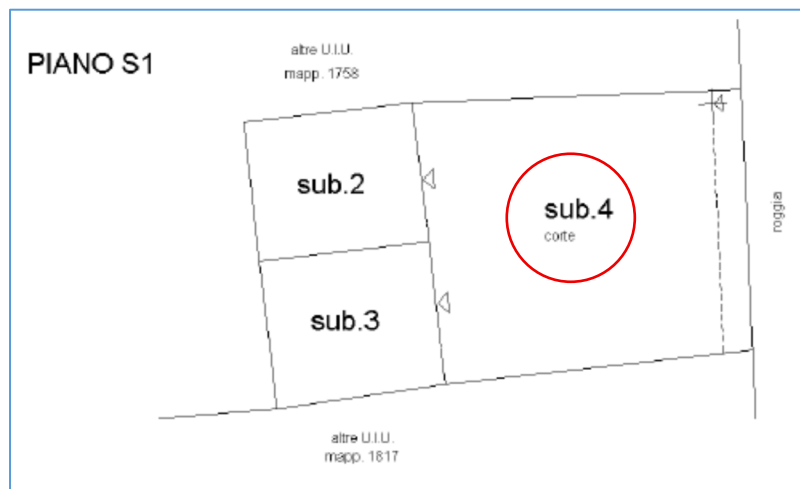


4. Locale autorimessa, posta nel Comune di Palestro, Vicolo Sant'Antonio n.15

Risulta composta, al piano primo sottostrada, da unico locale autorimessa.

Completa l'unità l'area esterna esclusiva cintata in utilizzo promiscuo con i successivi e precedenti corpi.

Tale porzione corrisponde, catastalmente all'unità bene comune non censibile allibrata al Foglio 22, mappale 1993 sub.4.



Proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Oggetto d'esecuzione forzata in ragione della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio 22, mappale 1993 sub.3 categoria C/6, classe 2, Mq.15, sup. cat. Mq. 20, rendita € 39,51.

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		22	1993	3			C/6	2	15 m²	Totale: 20 m²	Euro 39,51	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2025 Pratica n. PV0012505 in atti dal 20/01/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12505.1/2025)
Indirizzo		VICOLO SANT'ANTONIO n. 15 Piano S1										
Notifica						Partita				Mod.58		

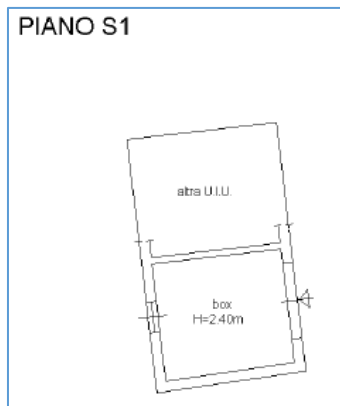
Coerenze del CORPO 4:

NORD: altra unità al mappale 1993 sub.2

SUD: mappale 1817

OVEST: mappali 1758 (precedente corpo 1)

EST: mappale 1993 sub.4, area esterna quale bene comune non censibile



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica con parcheggi comuni destinati alle residenze.

3. STATO DI POSSESSO:

Unità abitativa occupata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con il proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: Allegate alla Denuncia di inizio lavori comunale n.61/2002, per recupero fabbricato esistente e realizzazione abitazione, vi sono n.2 convenzioni private con i confinanti in lato nord i quali rilasciano rispettivo Nulla Osta per l'intervento medesimo, così come evidenziato nelle tavole progettuali.

4.1.3. Precisazioni Notarili: **Nessuna esplicita**

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici pregiudizievoli

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria del 25/09/2000 - Registro Particolare 1645 Registro Generale 8281, Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX, Repertorio 23015 del 12/09/2000, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Palestro (PV).

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 443 del 31/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/01/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 02/04/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Ipoteca volontaria del 05/02/2009 - Registro Particolare 185 Registro Generale 1140, Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX, Repertorio 4237/3141 del 28/01/2009, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Palestro (PV).

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 273 del 24/03/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/02/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 25/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Ipoteca volontaria del 23/01/2014 - Registro Particolare 37 Registro Generale 492, Pubblico ufficiale XXXXXXXX, Repertorio 622/368 del 20/01/2014, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Palestro (PV).

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare del 26/11/2025, rep. 9260/2025, trascritto il 23/12/2025 ai nn. 12446/9122 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro il xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui beni oggetto della presente procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

5. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

5.1. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

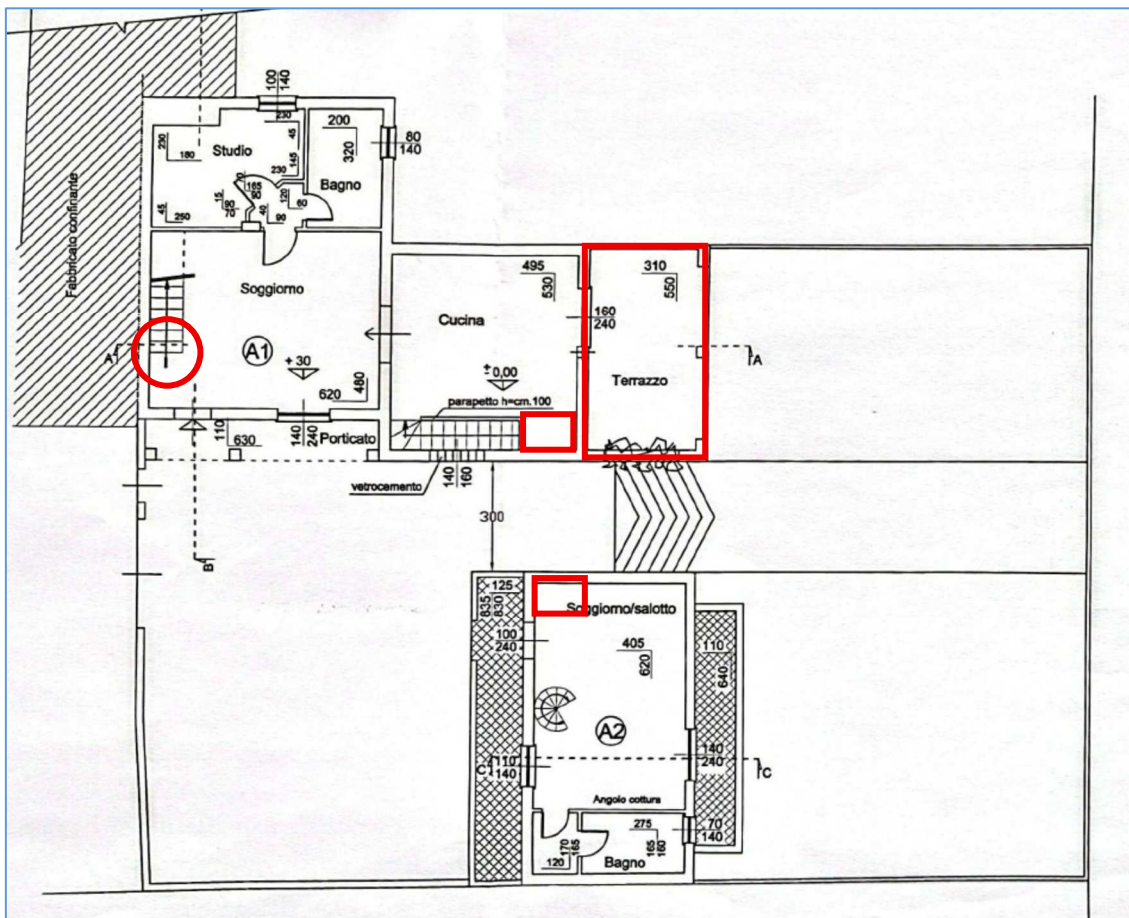
Conformità urbanistico edilizia

Premesso che lo stabile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, così come si evince dall'atto notarile di provenienza e da nulla osta comunale del 1959, lo scrivente perito, in data 12/02/2026, 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 Palestro, in evasione alla richiesta, sono state recuperate e visionate le seguenti pratiche edilizie:

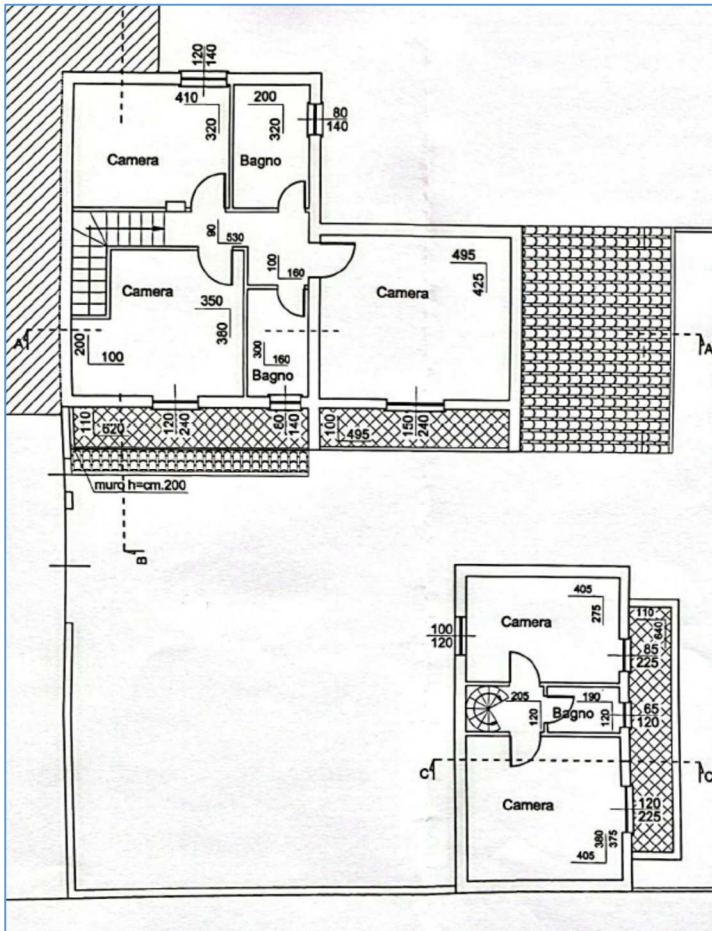
- Nulla Osta n.2782/59 del 29/08/1959 per lavori di restauro al fabbricato (solo porzione dell'attuale mapp.1758).
- D.I.A. n.61/2002 prot. 2688 del 28/11/2002 per recupero fabbricato esistente in relazione alla realizzazione di abitazione.
- Denuncia inizio lavori del 20/02/2003.
- D.I.A. n.60/2013 prot. 2142 del 23/11/2013 per accertamento di conformità opere difformi dalla D.I.A. n.61/20002
- Attestato di agibilità NON presente

In merito alla conformità urbanistica, richiamando l'ultima D.I.A. del 2013, 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 visionato e rilevato in fase di sopralluogo, lo scrivente perito riporta le principali e significative difformità riscontrate utilizzando, quale supporto grafico, le tavole progettuali allegate alla suddetta D.I.A.

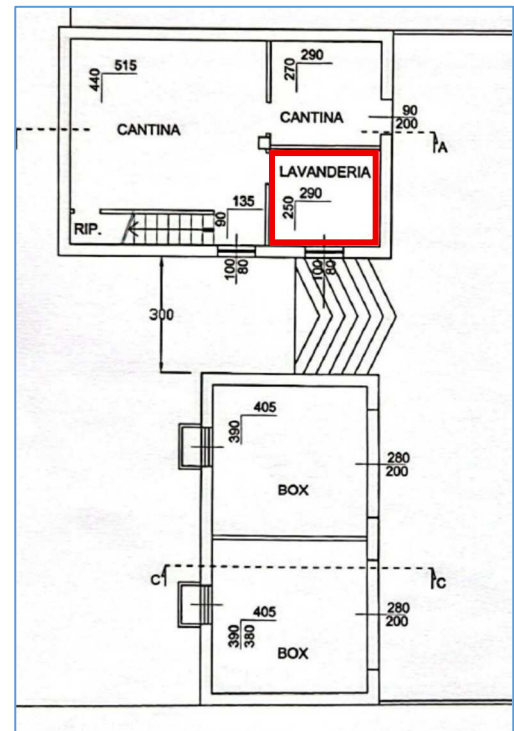


Per quanto concerne il **piano terra**, di cui alla tavola di pagina precedente, fermo restando le tolleranze costruttive di cui all'Art.34-bis del DPR 380/2001 s.m.i., si rileva:

- Errata imposta delle pedate della scala di comunicazione con il piano primo
- Presenza di 2 termocamini a legna monoblocco senza iscrizione al catasto energetico
- Il terrazzo è stato trasformato in veranda chiusa mediante tamponatura delle pareti est e sud



Stralcio tavola progettuale piano primo



Stralcio tavola progettuale piano primo sottostrada

Per quanto concerne i **restanti piani**, di cui alle tavole sopraindicate, fermo restando le tolleranze costruttive di cui all'Art.34-bis del DPR 380/2001 s.m.i., si rileva l'utilizzo del locale lavanderia a piano primo sottostrada quale bagno, con presenza di sanitario.

Lo scrivente CTU ritiene che la maggiore, se non sola, rilevanza comunale sia la trasformazione del terrazzo in veranda chiusa; di minor entità il resto delle difformità.

Tale situazione comporta il venir meno al rispetto dei requisiti igienico sanitari del limitrofo locale cucina in quanto i rapporti aeroilluminanti non sono più verificati.

L'unico intervento possibile e plausibile in questa sede è procedere con la messa in pristino dei luoghi riportando la veranda chiusa a terrazzo coperto, aperto in lato est e sud come da progetto. Sotto questo profilo si consiglia anche la rimozione del sanitario dal locale lavanderia.

In questa sede il perito non potendo conoscere dettagliatamente quali siano gli oneri edili e professionali da sostenersi ma dovendo, cautelativamente, quantificarne i costi ritiene possibile ipotizzare la demolizione parziale delle due pareti, la rifilatura, la sistemazione del terrazzo, la posa di nuovo serramento del locale cucina e la rimozione del sanitario in € 5.000,00.

Non vengono qui quantificati eventuali compensi accessori per progettista e D.L., qualora incaricati per la messa in pristino dei locali.

Il perito terrà conto, nella valutazione finale del bene, della presunzione economica qui indicata.

Si invitano i possibili aggiudicatari ad avvalersi di un professionista del settore per un'attenta analisi volta ad approfondire gli aspetti e le criticità evidenziate.



5.2. Giudizio di conformità catastale

Conformità catastale

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

Nella supposizione che venga effettuata la messa in pristino dei locali lo scrivente perito, cautelativamente, propende alla presentazione di una denuncia catastale di variazione DOCFA quantificando sommariamente il costo professionale pari ad € 1.000,00 oltre oneri e sanzioni di legge. Si evidenzia altresì l'errata indicazione dell'altezza interna dei locali autorimessa in quanto non è H=2,40 bensì H=2,30.

Si invitano i possibili aggiudicatari ad avvalersi di un professionista del settore per un'attenta analisi volta ad approfondire gli aspetti e le criticità evidenziate.

6. STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attualmente il compendio immobiliare risulta di proprietà del xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 di piena proprietà, pervenuta per atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxx del 12/09/2000 nn.3946/23014 di rep., trascritto il 25/09/2000 sia quale RG 8279 RP 5773 che RG 8280 RP 5774 in quanto l'atto notarile è strutturato in due differenti parti, con beni e provenienze diverse, da potere sempre xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

xxxxxxxxxxxxxxxxxx i beni allibrati al Foglio 22, mappali ex 1413-1414-1415, sono pervenuti per 1/4 in forza della successione xxxxxxxxxxxx, apertasi il xxxxxxxx, giusta dichiarazione di successione registrata a Mortara al n.88 vol.505, e per i restanti 3/4 in forza della successione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, apertasi il xxxxxxxx, giusta dichiarazione di successione registrata a Mortara al n.65 vol.590.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx i beni allibrati al Foglio 22, mappale ex 1417, sono pervenuti per acquisto fattone con scrittura privata Notaio xxxxxxxx in data 15/02/2000 rep. 19038, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Vigevano in data 16/03/2000 ai nn.2248/1560.

7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da due corpi di fabbricati residenziali, distinti tra loro, condividenti l'area esterna cintata che permette l'accesso ai locali cantina, in un corpo ed ai locali autorimessa nell'altro. Gli impianti sono autonomi e suddivisi tra i due corpi residenziali con rispettive caldaie. In generale i fabbricati si trovano in buone condizioni seppur l'appartamento, al mappale 1933 sub.1, non risulti attualmente utilizzato quale abitazione.

Esecuzione Forzata N. 453/2025
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	edificio		muratura-c.a.			<i>visivamente buone</i>
copertura	edificio	legno	a falde	coppo di cemento	non verificato	<i>visivamente buone</i>
facciate	abitazioni			intonaco civile	assente	<i>discrete</i>
finiture interne	abitazioni			intonaco civile	assente	<i>buone</i>
infissi esterni	abitazioni	legno	vetro doppio	persiane legno		<i>discrete</i>
infissi interni	abitazioni	tamburati	semplice			<i>buone</i>
pavimentazione	abitazioni	ceramica			non verificato	<i>buone</i>
impianti particolari	abitazioni	videosorveglianza	telecamere esterne			<i>non verificate</i>
impianti particolari	abitazioni	camini	monoblocco			<i>non verificate</i>
impianti particolari	abitazioni	stufa pellet	monoblocco			<i>non verificate</i>
Impianto Gas metano	abitazioni	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
impianto elettrico	abitazioni	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto riscaldamento	abitazioni	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto riscaldamento (componenti)	abitazioni	autonomi separati	termosifoni		ghisa	<i>visivamente buone</i>
Strutture verticali	autorimesse		muratura-c.a.			<i>visivamente buone</i>
facciate	autorimesse			intonaco civile	assente	<i>discrete</i>
finiture interne	autorimesse			intonaco civile	assente	<i>discrete</i>
infissi esterni	autorimesse	metallo	basculante			<i>discrete</i>
pavimentazione	autorimesse	battuto di cemento			non verificato	<i>discrete</i>
impianti particolari	autorimesse	nessuno				
impianto elettrico	autorimesse	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				

8. CONSISTENZA:

Altezza interna media unità residenziali pari a mt. 2,70-2,90, per i locali autorimesse pari a mt. 2,30.

Le superfici delle aree esterne sono dedotte dalla differenza tra le indicazioni di Catasto Terreni e la superficie coperta degli edifici e strutture presenti.

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.

CORPO	DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
1	SOGGIORNO	T	sud	34,00	100%	34,00
1	CUCINA	T	sud	27,00	100%	27,00
1	STUDIO	T	nord	13,60	100%	13,60

Esecuzione Forzata N. 453/2025
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1	DISIMPEGNO	T	interno	1,50	100%	1,50
1	BAGNO	T	est	8,00	100%	8,00
1	PORTICO ENTRATA	T	sud	7,30	30%	2,19
1	TERRAZZO IN PRISTINO	T	sud-est	19,00	30%	5,70
1	VANO SCALA PT-S1	T	interno	5,00	100%	5,00
1	VANO SCALA PT-P1	T	interno	5,00	100%	5,00
1	DISIMPEGNO	1	interno	6,20	100%	6,20
1	BAGNO	1	sud	7,00	100%	7,00
1	BAGNO	1	nord	8,00	100%	8,00
1	CAMERA	1	nord	16,20	100%	16,20
1	CAMERA	1	sud	18,40	100%	18,40
1	CAMERA	1	sud	26,10	100%	26,10
1	BALCONE	1	sud	6,00	30%	1,80
1	BALCONE	1	sud	7,50	30%	2,25
1	CANTINA	S1	sud	26,70	50%	13,35
1	CANTINA	S1	est	11,05	50%	5,53
1	LAVANDERIA	S1	sud	8,05	50%	4,03
1	RIPOSTIGLIO	S1	interno	3,00	50%	1,50
1	PORTICO ESTERNO	T	---	8,50	30%	2,55
1	AREA ESTERNA	---	---	220,00	10%	22,00
2	SOGGIORNO/K	T	est-ovest	30,50	100%	30,50
2	BAGNO	T	est	10,10	100%	10,10
2	BALCONE	T	ovest	12,10	30%	3,63
2	BALCONE	T	est	7,90	30%	2,37
2	DISIMPEGNO	1	interno	1,40	100%	1,40
2	BAGNO	1	est	3,00	100%	3,00
2	CAMERA	1	est-ovest	16,30	100%	16,30
2	CAMERA	T	est	17,80	100%	17,80
2	BALCONE	T	est	7,90	30%	2,37
2	AREA ESTERNA	---	---	62,00	10%	6,20
3	AUTORIMESSA	S1	est	20,00	50%	10,00
4	AUTORIMESSA	S1	est	20,00	50%	10,00
					SOMMANO MQ.	350,56

9. VALUTAZIONE LOTTO:

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

Nello specifico si è scelto quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

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		177,00	190,00	255,10
Sup. accessoria	0,50			48,80
Sup. balcone - portici	0,30			76,20
Sup. autorimessa	0,50	16,00	30,00	40,00
Sup. loc. Sottotetto/interrato	0,25			
Sup. accessoria	0,25			
Superficie esterna <= sup.pric.	0,10	200,00	350,00	282,00
Superficie esterna > sup.pric.	0,02			
Determinazione della superficie commerciale				
Superficie commerciale	m²	205,00	240,00	350,56
Tabella dati				
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	S
Prezzo totale		€ 164.000,00	€ 200.000,00	incognita
Data		-€ 13.776,00	-€ 16.800,00	0
Sup. principale		177,00	190,00	255,10
Sup. accessoria		0,00	0,00	48,80
Sup. balcone - portici		0,00	0,00	76,20
Sup. autorimessa		16,00	30,00	40,00
Sup. loc. Sottotetto/interrato		0,00	0,00	0,00
Sup. accessoria		0,00	0,00	0,00
Superficie esterna <= sup.pric.		200,00	350,00	282,00
Superficie esterna > sup.pric.		0,00	0,00	0,00
Servizi igienici		2	2	5
Mancaanza Certificato Agibilità		1	1	0
Livello del piano		0	0	0
Stato manutenzione (messa in pristino)		2	2	1
Altra caratteristica		0	0	0
Tabella di valutazione				
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B	
Prezzo totale		€ 164.000,00	€ 200.000,00	
Data		-€ 13.776,00	-€ 16.800,00	
Sup. principale		€ 62.480,00	€ 52.080,00	
Sup. accessoria		€ 19.520,00	€ 19.520,00	
Sup. balcone - portici		€ 18.288,00	€ 18.288,00	
Sup. autorimessa		€ 9.600,00	€ 4.000,00	
Sup. loc. Sottotetto/interrato		€ 0,00	€ 0,00	
Sup. accessoria		€ 0,00	€ 0,00	
Superficie esterna <= sup.pric.		€ 6.560,00	-€ 5.440,00	
Superficie esterna > sup.pric.		€ 0,00	€ 0,00	
Servizi igienici		€ 24.000,00	€ 24.000,00	
Mancaanza Certificato Agibilità		-€ 3.000,00	-€ 3.000,00	
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00	
Stato manutenzione (messa in pristino)		-€ 5.000,00	-€ 5.000,00	
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00	
PREZZI CORRETTI		€ 282.672,00	€ 287.648,00	

tabella indici mercantili

Saggio annuo di variazione dei prezzi			0,020	
Saggio livello di piano			-0,010	
Rapporto compl. area edificata/edificabile			0,00	
Prezzo medio area edificata			0,00	
Calcolo pr. marginale sup. principale				
Prezzo medio comparabile A			€ 800,00	
Prezzo medio comparabile B			€ 833,33	
Prezzo marginale			€ 800,00	
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			€ 273,33	€ 333,33
Sup. principale			€ 800,00	€ 800,00
Sup. accessoria			€ 400,00	€ 400,00
Sup. balcone - portici			€ 240,00	€ 240,00
Sup. autorimessa			€ 400,00	€ 400,00
Sup. loc. Sottotetto/interrato			€ 200,00	€ 200,00
Sup. accessoria			€ 200,00	€ 200,00
Superficie esterna <= sup.pric.			€ 80,00	€ 80,00
Superficie esterna > sup.pric.			€ 16,00	€ 16,00
Servizi igienici			€ 8.000,00	€ 8.000,00
Mancaanza Certificato Agibilità			€ 3.000,00	€ 3.000,00
Livello del piano			-€ 1.640,00	-€ 2.000,00
Stato manutenzione (arrotondato)			€ 5.000,00	€ 5.000,00
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				1,76%
Prezzo corretto medio €/m²				€ 812,98
Calcolo del valore atteso				
Ponderazione			Unità A	Unità B
Attribuzione pesi %			50%	50%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%				100%
Prezzo corretto medio ponderato				€ 285.160,00
Valore di mercato			arrotondato	€ 285.000,00

I valori OMI riportano tipologie edilizie simili in stato conservativo normale con valore medio pari ad € 830,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 815,00/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).

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 350,56	€ 285.000,00	€ 285.000,00
TOTALE		€ 285.000,00	€ 285.000,00

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguaamenti 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 € 285.000,00 x 15% € 42.750,00

Spese di adeguamento catastale € 1.000,00

(importi medi per messa in pristino terrazzo e mancanza agibilità già conteggiati in stima)

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA, SENZA RIDUZIONI E/O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto degli adeguamenti € 285.000,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 284.000,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 241.250,00

Pavia, lì 02 aprile 2026

Il perito
geom. Jacopo Bricca

