

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n. 409/2023 R.G.E.

Promosso da

**BCC NPLS 2019 S.R.L.
con l'Avv. Antonio Donvito**

Contro

con l'Avv...

**Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Francesca Claris Appiani
Custode Giudiziario I.V.G. di Pavia e Lodi
Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE**

SOMMARIO

1. *Conclusioni definitive*
2. *Operazioni peritali*
3. *Identificazione dei beni oggetto di vendita*
 - 3.1. *Identificazione catastale attuale*
 - 3.2. *Confini*
 - 3.3. *Identificazione catastale precedente*
4. *Descrizione sintetica dei beni*
 - 4.1. *Caratteristiche della zona*
 - 4.2. *Caratteristiche del bene*
5. *Descrizione analitica dei beni*
 - 5.1. *Descrizione dell'unità immobiliare*
 - 5.2. *Superfici nette e commerciali*
 - 5.3. *Caratteristiche delle strutture e finiture*
6. *Stato di possesso*
7. *Provenienza dei beni*
 - 7.1. *Attuale proprietà*
 - 7.2. *Proprietari e titoli di provenienza nel ventennio*
8. *Formalità, vincoli e oneri giuridici*
 - 8.1. *Oneri e vincoli pregiudizievoli*
 - 8.2. *Oneri e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura*
9. *Conformità urbanistico/edilizia*
 - 9.1. *Pratiche edilizie*
10. *Conformità catastale*
11. *Valutazione dei beni – Criteri e metodi di stima, fonti di informazione e considerazioni*
 - 11.1. *Stima*
 - 11.2. *Adeguamenti e correzioni alla stima*
 - 11.3. *Prezzo base d'asta*

Allegati

1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Appartamento in fabbricato a corte di due piani fuori terra, posto al piano terra e primo di 2 vani oltre accessori, sito in Miradolo Terme (PV) Via Alessandro Volta n. 25.
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Miradolo Terme Sezione B, Foglio 2, Particella 765.
- Piena proprietà in capo a:
_____ nato a Gravina di Puglia (BA) il 22/02/1954 C.F. _____.
- Al momento della compravendita del 05/05/2008 l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni.
- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 22/11/2023, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 12/05/2008 - RG 11080 RP 2252, per atto notaio Alessandro Bianchi del 05/05/2008 Repertorio 60670/20438.
Importo totale euro 52.000,00, capitale euro 30.000,00.
A FAVORE di _____ con sede in Guardamiglio (LO) C.F. _____
CONTRO _____ nato a Gravina di Puglia (BA) il 22/02/1954, C.F. _____
_____ Gravante sulla piena proprietà del bene oggetto di pignoramento.
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 08/10/2018, RG 17101RP 10936, per atto giudiziario degli Ufficiali Giudiziari di Pavia del 24/09/2018 N. Repertorio 7316.
A FAVORE di _____ con sede a Lodi, C.F. _____.
CONTRO _____ nato a Gravina di Puglia (BA) il 22/02/1954, C.F. _____
_____ per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 22/11/2023, RG 21625 RP 14923, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 25/10/2023 N. Repertorio 6655.
A FAVORE di _____ con sede a Conegliano (TV), C.F. _____
CONTRO _____ nato a Gravina di Puglia (BA) il 22/02/1954, C.F. _____

per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

- Lo stato dell'immobile risulta LIBERO, occupato di fatto dall'esecutato.
- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, costi di ripristino, spese di aggiornamento catastale):
$$€ 22.045,74 - € 3.306,86 - € 5.000,00 - € 500,00 = € 13.238,88$$
arrotondato in **€ 13.000,00 (tredicimila/00)**
- Criticità varie: NESSUNA

2. OPERAZIONI PERITALI

Con Decreto di Nomina del 21/01/2024, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 21/05/2024.

Le operazioni hanno compreso, oltre all'esame della documentazione in atti, le seguenti attività e accertamenti:

- Sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione effettuato in data 16/04/2024; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni ad eccezione del balcone, che per motivi di sicurezza è stato visionato dall'interno dell'unità immobiliare.
- Reperimento atto Notarile di provenienza del Notaio Alessandro Bianchi presso l'archivio notarile di Pavia.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Miradolo Terme (PV) in data 20/03/2024, accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale effettuato in data 16/04/2024.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Miradolo Terme – Frazione Camporinaldo (PV), in Via Alessandro Volta n. 25. È costituito da appartamento in fabbricato a corte di due piani fuori terra, posto al piano terra e primo di 2 vani oltre accessori.

Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 22/11/2023 RG 21625 RP 14923, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il bene risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Miradolo Terme come segue:

- Sezione Urbana B Foglio 2, Particella 765, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale Totale 54 mq, Totale escluse aree scoperte 52 mq, Rendita € 89,09, Via Alessandro Volta n. 25 Piano T – 1.

Intestati a:

_____ nato a Gravina di Puglia (BA) il 22/02/1954 C.F. _____
per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

3.2 CONFINI

Dell'appartamento, da Nord in senso orario: cortile della Particella 1360, altra u.i. Particella 1538, cortile comune Particella 296, altra u.i. Particella 1536.

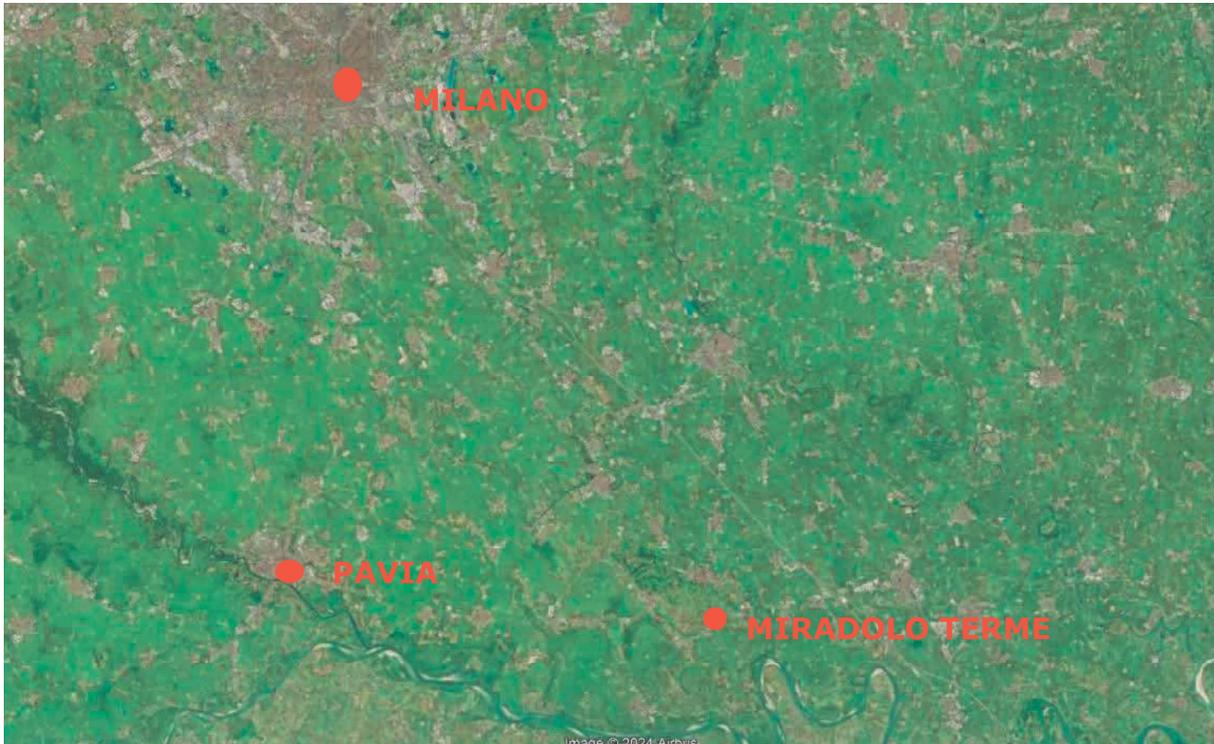
3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata relativamente all'immobile identificato alla Sezione B Foglio 2, Particella 765 deriva da variazione per allineamento mappe del 15/10/2012 (n. 31789.1/2012) dalla precedente Particella 283.

La Particella 283 deriva da divisione del 16/04/2008 (n. 8066.1/2008) delle Particelle 282 e 283 precedentemente graffate, le quali derivano da fusione del 17/10/1995 in atti dal 16/02/1996 (n. 895.1/1995).

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

L'immobile si trova nel Comune di Miradolo Terme (PV) frazione Camporinaldo, in Via Alessandro Volta n. 25.



Localizzazione del Comune di Miradolo Terme (PV) nel territorio



Localizzazione dell'immobile nel comune di Miradolo Terme – Frazione Camporinaldo

Il Comune di Miradolo Terme è un comune di circa 3.800 abitanti in provincia di Pavia, situato a circa 26 Km ad Est di Pavia, a circa 52 Km a Sud di Milano e circa 65 km a Ovest di Vigevano. Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi; è previsto un regolare servizio di autolinee a collegamento dei principali Comuni circostanti e di Pavia, è inoltre presente la stazione ferroviaria della linea Pavia-Cremona. Sono presenti servizi di vicinato e servizi comunali alla persona; presenti servizi di base quali posta, servizi scolastici quali scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado, impianti sportivi, ed è presente un centro termale che fornisce servizi di terapie termali, riabilitative e di benessere oltre che attività di diagnostica medica.

L'immobile oggetto di stima si colloca nella frazione Camporinaldo la quale ha circa 500 abitanti ed è posta ad est del Comune di Miradolo Terme. L'immobile è situato in zona periferica a circa 300 metri dal Municipio di Camporinaldo, a circa 2,5 km dal Municipio di Miradolo Terme, a circa 2 km dalla stazione ferroviaria e a 5,5 km dalle Terme di Miradolo. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da fabbricati mono famigliari o edifici a corte.

4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo posta su due piani.

Il bene si colloca in un contesto di edifici a corte. L'ingresso al fabbricato avviene da Via Volta n. 25 da cortile comune.

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano terra e primo è accessibile tramite porta in legno; presenta un livello di finiture di tipo popolare, uno stato di manutenzione interno ed esterno è pessimo.

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

5.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene oggetto del procedimento, costituito da unità abitativa sopra descritta, risulta così articolato:

unità abitativa con ingresso da cortile comune tramite porta in legno, si accede alla zona giorno e ad un ripostiglio ricavato nel sottoscala. Dal locale giorno, tramite una scala interna si accede alla camera da letto e al bagno posti al piano primo.

La zona giorno è dotata di finestra con affaccio a Sud verso il cortile comune. Il sottoscala è privo di finestra. Il locale al piano terra ha un'altezza pari a mt. 2.70.

Dalla zona giorno tramite scala interna si accede piano primo dove si trova la camera dotata di porta finestra con affaccio a Sud verso il balcone. Dalla camera da letto si accede al bagno dotato di finestra con affaccio a Nord. L'altezza dei locali al piano primo è pari a mt. 2.95.

Non è stato possibile accedere al balcone per le scarse condizioni di manutenzione dello stesso. Si riscontra la mancanza di due finestre al piano terra, con affaccio a Nord, una nella zona della scala e l'altra nel ripostiglio (catastalmente è indicato come wc). Manca una finestra al piano primo nella camera da letto.

Nella pratica comunale il locale sottoscala non ha indicazione di destinazione d'uso.

Il bagno al piano primo non è individuato né catastalmente né sulla pratica edilizia. La finestra presente nel bagno è indicata nella pratica edilizia ma non nella planimetria catastale.

5.2 SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione

Locale/elemento	Piano	Superficie netta utile	Altezza netta o media	Esposizione	Condizioni manutenzione
Locale giorno	PT	17,64 mq.	2,70 m	N/S	Pessime
Rip.	PT	1,18 mq.	Sottoscala	N	Pessime
Camera	P. 1	21,00 mq.	2,70 m	S	Pessime
Balcone	P. 1	5,03 mq	///	S	Pessime

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Appartamento	P.T/1	53,77 mq	1,00	53,77 mq
Balcone	P. 1	5,84 mq	0,25	1,46 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				55 mq

Superfici calcolate in riferimento alle disposizioni del "Manuale operativo della banca dati OMI – La misura delle consistenze" e in riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

5.3 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

- Fondazioni: caratteristiche e stato non verificabile.
- Solai: in legno, stato apparentemente integro.
- Strutture verticali: in c.a. e tamponamenti, stato apparentemente integro.
- Copertura: a falde, stato non verificabile.
- Facciata esterna: intonacata, statolo pessimo.
- Area esterna comune: sterrato, stato pessimo.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: pessimo.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino in legno semplice, stato pessimo.
- Infissi esterni: persiane in legno, stato pessimo.
- Infissi interni: serramenti in legno con vetro singolo, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in metallo, stato pessimo.
- Porte interne: a battente in legno, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato pessimo.
- Pavimenti: piastrelle in ceramica, stato pessimo;
- Pavimento bagno: piastrella in ceramica, stato pessimo;
- Rivestimenti bagno: piastrelle in ceramica bianca, stato pessimo;
- Rivestimenti zona cottura: piastrelle in ceramica, stato pessimo;
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente pessimo.
- Plafone al piano terra in legno tinteggiati, stato generalmente pessimo. Plafone al piano primo in pannelli, stato generalmente pessimo
- Zoccolino: presente solo la piano primo, in legno, stato pessimo.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto esterno, con prese e punti luce, stato non verificabile.
- Impianto TV: presente, funzionante.
- Telefonico: non verificabile.
- Citofonico: assente.
- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale giorno, attacco lavatrice nel ripostiglio, lavabo, vaso, bidet, doccia, stato non verificabile.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, bidet, vasca completi di rubinetteria finitura cromata, stato pessimo.
- Gas: impianto assente.
- Termico: impianto di riscaldamento assente. E' presente una stufa a legna, stato non verificabile.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'appartamento: pessimo.

6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 16/04/2024, l'immobile risultava abitato dall'esecutato.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Vigevano, per l'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione in essere o alla data del pignoramento.

Lo stato dell'immobile risulta LIBERO, occupato di fatto dall'esecutato.

7. PROVENIENZA DEI BENI

7.1 ATTUALE PROPRIETA'

Alla data della presente perizia si riporta la seguente situazione dell'attuale proprietà:

_____ nato a Gravina di Puglia (BA) il 22/02/1954 C.F. _____

per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

Al momento della compravendita del 05/05/2008 l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 22/11/2023 si riporta la seguente situazione:

_____ nato a Gravina di Puglia (BA) il 22/02/1954 C.F. _____,

acquisto della quota di 1/1 della piena proprietà del bene, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Alessandro Bianchi del 05/05/2008 n. 60669/20437 di Repertorio, trascritto a Pavia il 12/05/2008 RG 11078RP 6723, da

_____ nato a Milano (MI) il 06/08/1978 C.F. _____,

_____ nato a Castel San Giovanni (PC) il 18/07/1987 C.F. _____,

_____ nato a Milano (MI) il 09/09/1980 C.F. _____,

Titolari ciascuno di 2/9 della piena proprietà del bene e da

_____ nata a Lodi (LO) il 22/12/1952 C.F. _____

Titolare di 3/9 della piena proprietà del bene

_____ nato a Milano (MI) il 06/08/1978 C.F. _____,

_____ nato a Castel San Giovanni (PC) il 18/07/1987 C.F. _____,

_____ nato a Milano (MI) il 09/09/1980 C.F. _____,

Titolari ciascuno di 2/9 della piena proprietà del bene e da

_____ Titolare di 3/9 della piena proprietà del bene.

Proprietà a loro pervenuta in virtù di dichiarazione di successione presentata il 07/08/1999 registrata al n. 47, volume 348 presso l'Ufficio del Registro di Corteolona, trascritta a Pavia il

23/09/1999 RG 12217 RP 8498, per morte di _____ nato a Cagliari il 18/01/1931 C.F. _____ e deceduto il 31/12/1998, titolare di 1/1 della piena proprietà del bene.

Titolo anteriore al ventennio.

8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 22/11/2023, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni: NESSUNO
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NESSUNO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NESSUNO
- Altri pesi o limitazioni d'uso: NESSUNO

8.2 ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 22/11/2023, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 12/05/2008 - RG 11080 RP 2252, per atto notaio Alessandro Bianchi del 05/05/2008 Repertorio 60670/20438.

Importo totale euro 52.000,00, capitale euro 30.000,00.

A FAVORE di Banca Centropadana – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Guardamiglio (LO) C.F. 12514870158

CONTRO _____ nato a Gravina di Puglia (BA) il 22/02/1954, C.F. _____.

Gravante sulla piena proprietà del bene oggetto di pignoramento.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 08/10/2018, RG 17101RP 10936, per atto giudiziario degli Ufficiali Giudiziari di Pavia del 24/09/2018 N. Repertorio 7316.

A FAVORE di _____, con sede a Lodi, C.F. _____.

CONTRO _____ nato a Gravina di Puglia (BA) il 22/02/1954, C.F. _____.

per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 22/11/2023, RG 21625 RP 14923, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 25/10/2023 N. Repertorio 6655.

A FAVORE di _____ con sede a Conegliano (TV),
C.F. _____.

CONTRO _____ nato a Gravina di Puglia (BA) il 22/02/1954, C.F.

per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni.

9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nell'Elaborato T35b_PdR_Carta della disciplina delle aree _Frazioni e cascine – Ambiti Residenziali del Tessuto Storico (A) - artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 delle Norme di Attuazione del PdR. Dall'esame della documentazione del PGT e dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, si riscontra la regolarità sotto il profilo urbanistico; dal punto di vista edilizio, si riscontrano le difformità esposte al punto 9.1.

9.1 PRATICHE EDILIZIE

In seguito alle indagini effettuate, l'Ufficio Tecnico del Comune ha prodotto la seguente documentazione:

- P.E. 59/95, protocollo n.3339, rilasciata dal Comune di Miradolo Terme in data 05 giugno 1995, per: a) diversa collocazione di una scala a chiocciola interna; b) creazione di una porta al P.T. e al P.1 al fine di comunicare e fondere in un'unica unità immobiliare le due proprietà, presentata da _____.

Si è presa visione anche della P.E. n. 19/86 rilasciata dal comune di Miradolo Terme in data 17/06/1986 prot. n.2426, indicata nell'atto di compravendita del 05/05/2008 del notaio Alessandro Bianchi e si è riscontrato che questa non riguarda l'immobile oggetto di compravendita.

Si riscontra la mancanza di due finestre al piano terra, con affaccio a Nord, una nella zona della scala e l'altra nel ripostiglio (catastalmente è indicato come wc). Manca inoltre una finestra al piano primo nella camera da letto.

Nella pratica comunale il locale sottoscala non ha indicazione di destinazione d'uso.

Il bagno al piano primo non è individuato né catastalmente né sulla pratica edilizia. La finestra presente nel bagno è indicata nella pratica edilizia ma non nella planimetria catastale.

Per le difformità rilevate occorre il ripristino dello stato autorizzato per le modifiche esterne, per quanto riguarda le variazioni interne occorre valutare la sanabilità rispetto all'adeguamento del servizio igienico, salvo la verifica puntuale presso l'Ufficio preposto; i costi per i ripristini esterni sono valutati a corpo in € 5.000,00.

NON CONFORME – ASSENZA DI TITOLO ORIGINALE

10. CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio identifica e rappresenta l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, conformemente a quanto riportato in visura catastale.

La planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi per la mancanza di individuazione del bagno al piano primo e della finestra. Sono indicate due finestra al piano terra e una nella camera che non sono presenti.

Si rende necessario l'aggiornamento, che è valutato in € 500,00 tra oneri professionali e tasse catastali, in seguito all'eventuale sanabilità di cui al precedente capitolo.

NON CONFORME - SANABILE

11. VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI E METODI DI STIMA, FONTI D'INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali, quali International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard, Linee Guida ABI 2018, Norma UNI 11558:2014 e Norma UNI 11612:2015.

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il valore di mercato, così definito secondo gli EVS 2016 di TEGoVA: *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*. Nella presente relazione, in quanto all'interno di un procedimento giudiziario per cui non sono soddisfatte tutte le suddette condizioni previste dal libero mercato, si determina il valore di mercato *con assunzione*, mediante l'applicazione della riduzione del 15% sul valore stimato.

Il valore di mercato per i beni in oggetto è stimato applicando il metodo del confronto di mercato (market comparison approach-MCA) secondo cui il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha già determinato il prezzo di immobili simili. Con il metodo MCA è possibile determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, compiendo aggiustamenti sistematici sui prezzi marginali delle caratteristiche.

Vista la tipologia, le caratteristiche e la conformazione del bene, la stima viene effettuata su LOTTO UNICO.

Il criterio di misurazione delle superfici è la superficie esterna lorda (SEL), così come dedotta al precedente paragrafo 5.2.

11.1 STIMA PER MCA

La ricerca dei comparabili è stata svolta mediante ispezioni presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia e mediante verifica del mercato immobiliare attuale.

Sono stati individuati nr. 2 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Miradolo Terme nella medesima frazione, appartenenti allo stesso segmento di mercato e con caratteristiche simili all'immobile subject.

- Subject

Comune di Miradolo Terme, Sezione B Foglio 2, Particella 765, Via Alessandro Volta n. 25, appartamento in fabbricato a corte posto al piano terra e primo di 2 vani oltre accessori.

- Comparabile A

Comune di Miradolo Terme, Sezione B Foglio 2, Particella _____, Subalterno 1, Via Alessandro Volta n. _____, appartamento in fabbricato a corte posto al piano terra e primo di 2 vani oltre accessori. Atto di compravendita a rogito Notaio Paola Baggini del 24/04/2024 n. _____ di Repertorio, trascritto a Pavia in data 02/05/2024 RG _____ RP _____.

- Comparabile B

Comune di Miradolo Terme, Sezione B Foglio 2, Particella _____, Subalterno 1, Particella 952 e 705, Via Carlo Vignali n. ____, appartamento posto al piano terra e primo di 3 vani oltre accessori e aree esterne. Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Dente del 25/03/2024 n. _____ di Repertorio, trascritto a Pavia in data 29/03/2024 RG _____ RP _____.

Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Comparabile A	Comparabile B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	27.000,00	69.000,00	
dati DAT (mesi)	1	2	0,00
superficie SUP (mq)	69,74	78,04	53,77
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	5,84
Superficie est. SUE (mq)	0,00	58,00	0
Servizi SER (n)	1	2	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	2	4	2
Stato manut int. STMi (n)	2	4	2

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - $p(\text{DAT})/\text{PRZ}$ (annuale)	0,000
Coefficiente mercantile balcone - $p(\text{BAL})/p(\text{SUP})$	0,250
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	120,000
Saggio di variazione del livello di piano - $p(\text{LIV})/\text{PRZ}$	0,010
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	4.000,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	11.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	69,74
SUP commerciale comparabile B	78,04
SUP commerciale subject S	55,69

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	387,15
Prezzo medio comparabile B	794,98
Prezzo marginale	387,15

Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	2500
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	500

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	3500

Riscal Centr	
Costo (euro)	4500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	4500

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	387,15	387,15	387,15
p(BAL) (euro/mq)	96,79	96,79	96,79
p(SUE) (euro/mq)	120,00	120,00	120,00
p(SER) (euro)	500,00	500,00	500,00
p(RIA) (euro)	3.500,00	3.500,00	3.500,00
p(RIC) (euro)	4.500,00	4.500,00	4.500,00
p(LIV) (euro)	270,00	690,00	270,00
p(STMe) (euro)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
p(STMi) (euro)	11.000,00	11.000,00	11.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	<i>Comparabile A</i>	<i>Comparabile B</i>
PRZ (euro)	27.000,00	69.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-6.182,82	-9.396,19
BAL (euro)	565,24	565,24
SUE (euro)	0,00	-6.960,00
SER (euro)	0,00	-500,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	-8.000,00
STMi (euro)	0,00	-22.000,00
PREZZI CORRETTI	23.864,09	25.880,35

SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 21.382,42	€ 22.709,06
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 22.045,74	
€/MQ	€ 399,16	

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	6,20%	VERIFICATO

La divergenza percentuale assoluta misura la qualità della stima effettuata ed è calcolata, in percentuale, pari a (prezzo corretto massimo – prezzo corretto minimo)/ prezzo corretto minimo. È ritenuto accurato il valore di stima rientrante nel parametro del 10%.

I dati di riferimento delle quotazioni OMI Anno 2023 Semestre 2 per la zona centrale, abitazioni civili in stato conservativo normale sono variabili da €/mq 1.100 a 1.200; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 339,16, minore rispetto alle quotazioni OMI riferite alla zona, coerentemente con la tipologia di immobile di tipo popolare, le condizioni dell'immobile, la localizzazione e l'andamento del mercato immobiliare attuale.

Al paragrafo successivo si applica la riduzione per determinare il valore di mercato *con assunzione*, ovvero il valore *di vendita forzata*.

11.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 3.306,86
Spese per ripristini facciata	€ 5.000,00
Spese per aggiornamento catastale	€ 500,00

11.3 PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 22.045,74 - € 3.306,86 - € 5.000,00 - € 500,00 = € 13.238,88

che si arrotonda in

€ 13.000,00 (tredicimila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrasso, 16/05/2024

L'Esperto Valutatore
Arch. Vanessa Stampini
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI

1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Atto di provenienza
4. Visure catastali storiche
5. Planimetrie catastali
6. Estratto di mappa catastale
7. Ispezioni ipotecarie
8. Verifica esistenza locazione
9. Estratto Pratiche Edilizie
10. Riferimenti comparabili A e B
11. Riferimento quotazioni OMI