

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **369/2022**

Giudice Dr. **Francesca Claris Appiani**

ELABORATO PERITALE

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.



**Beni siti in Comune di Chignolo Po – Fraz. Lambrinia, Via Mariotto n.21/D
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito in Comune di Chignolo Po – Fraz. Lambrinia Via Mariotto n.21/D

in ragione di:

Composta da:

al piano rialzato: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere

al piano seminterrato: locale cantina in altro corpo di fabbrica

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **80**

Completa l'unità sedime di area esterna, orto, di mq. **52** desunti dalla visura catastale.

Identificata al catasto urbano come segue:

foglio A/14, mappale 1309, sub.1 graffato con il mapp. 1305 sub. 15 e mapp. 1328

Cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita: € 188,51

Si segnala che catastalmente l'unità risulta intestata

(precedenti proprietari così come meglio specificato nella cronistoria ventennale)

Coerenze appartamento:

NORD: altra u.i.u. al mapp.1309

SUD: altra u.i.u. al mapp. 1309

OVEST: mapp.1309 (area di corte)

EST: mapp.1309 (marciapiede in fregio alla pubblica Via)

Coerenze cantina:

NORD: altra u.i.u. al mapp. 1305

SUD: altra u.i.u. al mapp. 1305

OVEST: mapp.295 (area di corte)

EST: disimpegno comune

Coerenze orto:

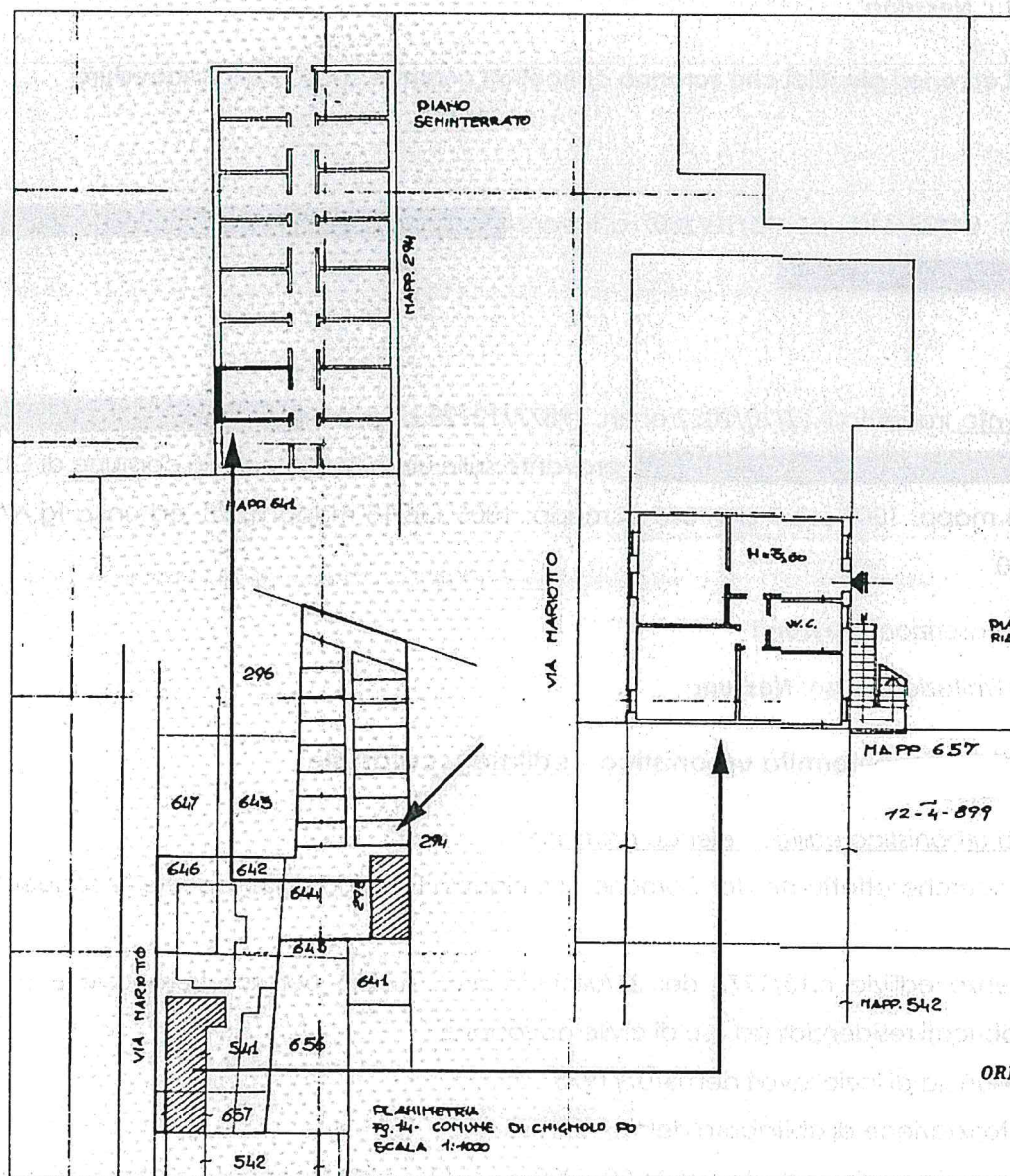
NORD: mapp.1327

SUD: mapp.295 (area di corte)

OVEST: mapp.295 (area di corte)

EST: mapp.291

Note: Nello stralcio della scheda catastale sottoriportato l'orto di pertinenza è individuato dalla freccia rossa ed è posto a ridosso del corpo cantine. Con frecce blu la posizione degli altri corpi. Lo scrivente, di fatto, non è stato in grado di identificare univocamente la perimetrazione di tale area in quanto la zona risulta parzialmente boschiva e l'accesso alla stessa è impraticabile.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferico a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento

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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Comunali: **Nessuna**

4.1.4. Servitù: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1

Iscrizioni:

Ipoteca nn. 24435/6104 del 16/10/2007 a favore

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento trascritto il 12/10/2022 ai nn. 19877/13128 a favore

gravante sulle unità identificate in comune di Chignolo Po al fg. A/14 mapp. 1309 sub.1 graffata al mapp. 1305 sub.15 mapp. 1328, ed unità fg.A/14 mapp. 1307 sub.10

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Come da ricerche effettuate dal Comune di Chignolo Po sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n.13/1975 del 27/04/1975 prot. n. 746 per ristrutturazione e sistemazione fabbricati residenziali ad uso di civile abitazione
- Denuncia di inizio lavori del 08/07/1975
- Autorizzazione di abitabilità del 15/12/1976
- Denuncia di inizio attività del 23/08/2000 prot. 4066 per rifacimento orditura del tetto
- Comunicazione di ultimazione lavori del 12/07/2002 prot. 4636

Dal sopralluogo effettuato in data 28/03/2023 lo scrivente perito non ha riscontrato difformità rispetto allo stato dei luoghi. Si segnala solamente che, antistante l'ingresso dell'abitazione, è stata perimetrata un'area, con rete metallica, non di proprietà. La stessa andrà pertanto rimossa.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 28/03/2023 lo scrivente perito non ha riscontrato difformità rispetto allo stato dei luoghi se non la medesima dell'area abusivamente recintata.

Come già riportato nei precedenti punti sarà necessario aggiornare la ditta presente nelle visure catastali oggi ancora riferita alla precedente proprietà.

Si segnala infine la mancanza del numero civico sulla stessa visura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili risultano di proprietà [redacted] in forza di accettazione tacita di eredità trascritta il 07/09/2022 ai nn.17578/11675. Non risulta trascritta denuncia di successione [redacted]

In origine gli immobili pervennero [redacted] per atto di acquisto fattone [redacted] trascritto il 16/01/1979 ai nn. 423/347.

7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

A. Appartamento sito in Comune di Chignolo Po – Fraz. Lambrinia Via Mariotto n.21/D

in ragione di:

Composta da:

al piano rialzato: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere

al piano seminterrato: locale cantina in altro corpo di fabbrica

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **80**

Completa l'unità sedime di area esterna, orto, di mq. **52** desunti dalla visura catastale.

Identificata al catasto urbano come segue:

foglio A/14, mappale 1309, sub.1 graffato con il mapp. 1305 sub. 15 e mapp. 1328

Cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita: € 188,51

Si segnala che catastalmente l'unità risulta intestata [redacted]

[redacted] (precedenti proprietari così come meglio specificato nella cronistoria ventennale)

CALCOLO SUPERFICI

H interna appartamento mt. 3.20

H interna cantina mt. 2.00

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
Soggiorno	Est	16,55	1,00	16,55
Cucina	Ovest	17,45	1,00	17,45
bagno	Est	6,80	1,00	6,80
Disimpegno	Interno	3,00	1,00	3,00
Camera	Ovest	16,90	1,00	16,90
camera	Est	13,80	1,00	13,80
Cantina	interno	6,55	0,25	1,637
orto	-	52,00	0,10	5,20
totale		133,05		81,34

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di appartamento con cantina e orto in contesto residenziale, condominiale, senza presenza di amministratore pro-tempore.

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune si raggiunge l'unità.

L'appartamento individuato al piano rialzato risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere. Di pertinenza cantina in altro corpo di fabbrica e orto.

In generale l'immobile si trova in scarse condizioni con necessarie manutenzioni ordinarie e straordinarie.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde - materiale: legno - rivestimento: coppo - isolamento: non verificato
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: alluminio vetro singolo, protezione: scuri interni in legno - condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso metallo e vetro - condizioni: scarse. Porte interne in legno tamburato e legno e vetro - condizioni: scarse.
<i>Pavim. appartamento</i>	materiale: ceramica - condizioni: scarse
<i>Finitura esterna</i>	Intonaco a civile tinteggiato - condizioni: scarse
<i>Impianti:</i>	presenza di stufa a gas, presenza impianto di climatizzazione

Pavim. cantina

materiale: battuto di cemento – condizioni: scarse.

Gas metano (impianto):

conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

Elettrico (impianto):

conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

Termico (impianto):

conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

Il riscaldamento è con termosifoni in alluminio. La caldaia autonoma non funzionante, la produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico.

8. 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 sceglie 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.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

I valori OMI non riportano tipologie simili comparabili. I valori FIMAA riportano, per tipologia simile e stato manutentivo, valori medi pari ad € 400,00/500,00 mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 490,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche 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					tabella indici mercantili		
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject	Saggio annuo di variazione dei prezzi		
		Unità A	Unità B	S	Saggio livello di piano		
Sup. principale		84,00	89,80	74,50	Rapporto compl. area edificata/edificabile		
Sup. libera	0,00				Prezzo medio area edificata		
Sup. libera	0,50						
Sup. balconi	0,50		13,81				
Sup. portici	0,50	10,00			Calcolo pr. marginale sup. principale		
Sup. cantina/solaio	0,25		5,85	6,55	Prezzo medio comparabile A		
Sup. autorimessa	0,50	16,00			Prezzo medio comparabile B		
Superficie esterna	0,10	50,00	47,00	52,00	Prezzo marginale		
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale		
Superficie commerciale	m ²	102,00	102,87	81,34	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale	Unità A	Unità B
		Ag. Immob.	Ag. Immob.	S			
Prezzo totale		€ 57.000,00	€ 59.000,00	incognita			
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 6.099,00	-€ 6.313,00	0	scostamento rich.-prezzo fin.		€ 95,00 € 98,33
Sup. principale		84,00	89,80	74,50	Sup. principale		€ 558,82 € 558,82
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 0,00 € 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera		€ 279,41 € 279,41
Sup. balconi		0,00	13,81	0,00	Sup. balconi		€ 279,41 € 279,41
Sup. portici		10,00	0,00	0,00	Sup. portici		€ 279,41 € 279,41
Sup. cantina/solaio		0,00	5,85	6,55	Sup. cantina/solaio		€ 139,71 € 139,71
Sup. autorimessa		16,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.		€ 279,41 € 279,41
Superficie esterna		50,00	47,00	52,00	Sup. esterno > sup. comm.		€ 55,88 € 55,88
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici		€ 0,00 € 0,00
Impianto condizionamento		0	0	0	Impianto condizionamento		€ 0,00 € 0,00
Livello del piano		1	1	1	Livello del piano		€ 570,00 € 590,00
Stato manutenzione		2	2	2	Stato manutenzione		€ 0,00 € 0,00
Altra caratteristica		0	0	0	Altra caratteristica %		€ 0,00 € 0,00
Tabella di valutazione					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.		
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B				
Prezzo totale		€ 57.000,00	€ 59.000,00				
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 6.099,00	-€ 6.313,00				
Sup. principale		-€ 5.308,82	-€ 8.550,00				
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00				
Sup. balconi		€ 0,00	-€ 3.858,68				
Sup. portici		-€ 2.794,12	€ 0,00				
Sup. cantina/solaio		€ 915,07	€ 97,79				
Sup. autorimessa		-€ 4.470,59	€ 0,00				
Superficie esterna		€ 111,76	€ 279,41				
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00				
Impianto condizionamento		€ 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		€ 39.354,31	€ 40.655,53				
					Sintesi conclusiva		
					Determinazione variazione % assoluta		3,31%
					Prezzo corretto medio €/m²		€ 40.004,92
					Calcolo del valore atteso		
					Ponderazione	Unità A	Unità B
					Attribuzione pesi %	50%	50%
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 40.004,92
					Valore di mercato arrotondato		€ 40.100,00

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 81,34	€ 40.100,00	€ 40.100,00
TOTALE		€ 40.100,00	€ 40.100,00

9. 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 lotto € 40.100,00 x 15% € 6.015,00

Spese di adeguamento catastale ed urbanistico € 0,00

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

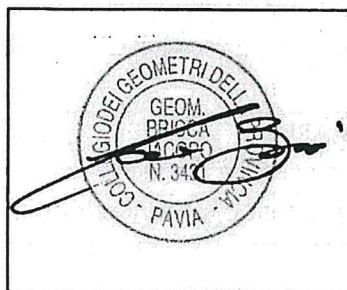
Valore del lotto nello stato in cui si trova € 40.100,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova, al netto di adeguamenti e correzioni € 34.085,00

Pavia, li 15 aprile 2023

Il perito
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Chignolo Po – Fraz. Lambrinia Via Mariotto 21
Lotto 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Autorimessa sita in Comune di Chignolo Po – Fraz. Lambrinia Via Mariotto 21

in ragione di:

[REDACTED]
[REDACTED]

Composta da:

al piano terra: locale autorimessa

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **12**

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio A/14, mappale 1307, sub.10, classe 2, mq.12, rendita: € 24,17

Si segnala che catastalmente l'unità risulta intestata [REDACTED]

[REDACTED] intestazione precedente all'accettazione tacita di eredità)

Coerenze appartamento:

NORD: altra u.i.u. al mapp. 1307

SUD: altra u.i.u. al mapp. 1150 e 1151

OVEST: mapp.1309

EST: mapp.1155

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferico a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

L'autorimessa [REDACTED]

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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. Precisazioni Comunali: **Nessuna**

4.1.4. Servitù: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1.

Iscrizioni:

Ipoteca nn. 24435/6104 del 16/10/2007 a favore

4.2.2.

Trascrizioni:

Pignoramento trascritto il 12/10/2022 ai nn. 19877/13128 a favore

gravante sulle unità identificate in comune di Chignolo Po al fg. A/14 mapp. 1309 sub.1 graffata al mapp. 1305 sub.15 mapp. 1328, ed unità fg.A/14 mapp. 1307 sub.10

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3.1 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia - elenco pratiche:

Come da ricerche effettuate dal Comune di Chignolo Po sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n.13/1975 del 27/04/1975 prot. n. 746 per ristrutturazione e sistemazione fabbricati residenziali ad uso di civile abitazione
- Denuncia di inizio lavori del 08/07/1975
- Autorizzazione di abitabilità del 15/12/1976

Dal sopralluogo effettuato in data 28/03/2023 lo scrivente perito non ha riscontrato difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 28/03/2023 lo scrivente perito non ha riscontrato difformità rispetto allo stato dei luoghi.

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili risultano di proprietà in forza di accettazione tacita di eredità trascritta il 07/09/2022 ai nn.17578/11675.

In origine gli immobili pervennero per atto di acquisto fattone trascritto il 16/01/1979 ai nn. 423/347.

7. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA:

A. Autorimessa sita in Comune di Chignolo Po – Fraz. Lambrinia Via Mariotto 21

in ragione di:

[REDACTED]

[REDACTED]

Composta da:

al piano terra: locale autorimessa

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq. **12**

Identificata al catasto terreni come segue:

foglio A/14, mappale 1307, sub.10, classe 2, mq.12, rendita: € 24,17

Si segnala che catastalmente l'unità risulta intestata [REDACTED]

[REDACTED] (intestazione precedente all'accettazione tacita di eredità)

CALCOLO SUPERFICI

H interna mt. 3.00

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Valore parametrizzato
autorimessa	ovest	12,00	1,00	12,00
totale		12,00		12,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di autorimessa in contesto residenziale, condominiale, senza presenza di amministratore pro-tempore. Si segnala presenza di eternit in copertura

L'accesso avviene dalla Pubblica Via, indi, attraverso area comune si raggiunge l'unità.

Strutture verticali	materiale: muratura c.a.
Copertura	tipologia: a falde – materiale: c.a. – rivestimento: <u>eternit</u> – isolamento: non verificato
Infissi esterni	tipologia: basculante in metallo - condizioni: scarse
Pavim. autorimessa	materiale: ceramica – condizioni: scarse
Finitura esterna	Intonaco a civile tinteggiato – condizioni: scarse

8. 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 sceglie 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.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene.

La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

I valori OMI non riportano tipologie similari comparabili. I valori FIMAA riportano, per tipologia similare e stato manutentivo, valori medi pari ad € 420,00 mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio pari ad € 400,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche 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					tabella indici mercantili	
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject		
		Unità A	Unità B			
Sup. principale		16,00	15,00	12,00	Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,020
Sup. libera	0,00				Saggio livello di piano	0,010
Sup. libera	0,50				Rapporto compl. area edificata/edificabile	0,00
Sup. balconi	0,50				Prezzo medio area edificata	0,00
Sup. portici	0,50					
Sup. cantina/solaio	0,25				Calcolo pr. marginale sup. principale	
Sup. libera	0,50				Prezzo medio comparabile A	€ 531,25
Superficie esterna	0,10				Prezzo medio comparabile B	€ 466,67
					Prezzo marginale	€ 466,67
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale fra richiesta e prezzo finale	
Superficie commerciale	m ²	16,00	15,00	12,00	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento	-10,70%
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali	
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject		
		Ag. Immob.	Ag. Immob.			
Prezzo totale		€ 8.500,00	€ 7.000,00	incognita	Prezzo marginale	Unità A Unità B
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 909,50	-€ 749,00	0	scostamento rich.-prezzo fin.	€ 14,17 € 11,67
Sup. principale		16,00	15,00	12,00	Sup. principale	€ 466,67 € 466,67
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera	€ 0,00 € 0,00
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. libera	€ 233,33 € 233,33
Sup. balconi		0,00	0,00	0,00	Sup. balconi	€ 233,33 € 233,33
Sup. portici		0,00	0,00	0,00	Sup. portici	€ 233,33 € 233,33
Sup. cantina/solaio		0,00	0,00	0,00	Sup. cantina/solaio	€ 116,67 € 116,67
Sup. libera		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna <= sup. comm.	€ 233,33 € 233,33
Superficie esterna		0,00	0,00	0,00	Sup. esterna > sup. comm.	€ 46,67 € 46,67
Servizi igienici		0	0	0	Servizi igienici	€ 0,00 € 0,00
Impianto condizionamento		0	0	0	Impianto condizionamento	€ 0,00 € 0,00
Livello del piano		1	1	1	Livello del piano	€ 85,00 € 70,00
Stato manutenzione		2	2	2	Stato manutenzione	€ 0,00 € 0,00
Altra caratteristica (presenza eternit)		0	1	1	Altra caratteristica %	-€ 1.000,00 € 0,00
Tabella di valutazione					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 2,69% Prezzo corretto medio €/m² € 4.787,42 Calcolo del valore atteso Ponderazione Unità A Unità B Attribuzione pesi % 50% 50% Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100% 100% Prezzo corretto medio ponderato € 4.787,42 Valore di mercato arrotondato € 4.800,00	
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B			
Prezzo totale		€ 8.500,00	€ 7.000,00			
Scostamento tra richiesta e prezzo finale		-€ 909,50	-€ 749,00			
Sup. principale		-€ 1.866,67	-€ 1.400,00			
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00			
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00			
Sup. balconi		€ 0,00	€ 0,00			
Sup. portici		€ 0,00	€ 0,00			
Sup. cantina/solaio		€ 0,00	€ 0,00			
Sup. libera		€ 0,00	€ 0,00			
Superficie esterna		€ 0,00	€ 0,00			
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00			
Impianto condizionamento		€ 0,00	€ 0,00			
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00			
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00			
Altra caratteristica (presenza eternit)		-€ 1.000,00	€ 0,00			
PREZZI CORRETTI		€ 4.723,83	€ 4.851,00			

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO RIDOTTA			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residenziale	Mq. 12,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00
TOTALE		€ 4.800,00	€ 4.800,00

9. 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 lotto € 4.800,00 x 15%	€	720,00
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico	€	0,00

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

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 4.800,00

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 € 4.080,00

Pavia, li 15 aprile 2023

Il perito
geom. Jacopo Bricca

