

TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **452/2025**

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

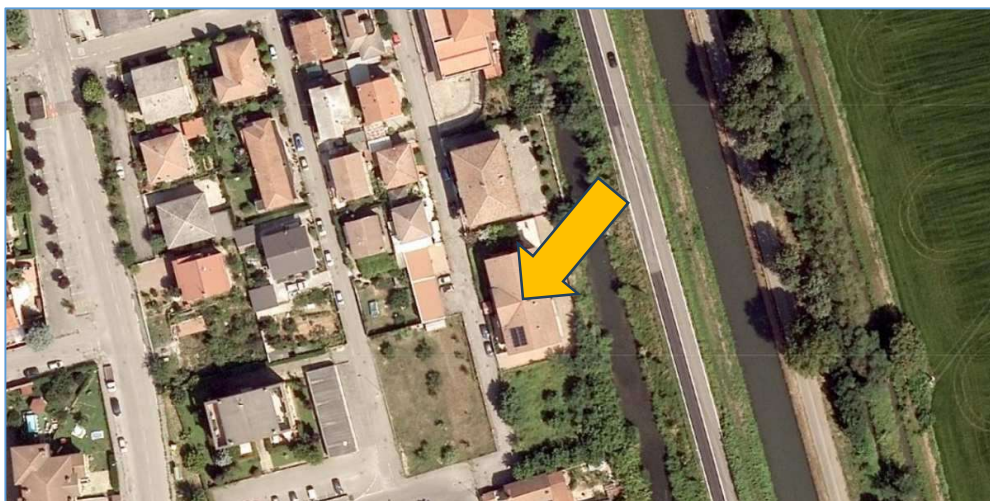
Lo scrivente perito dichiara di agire, nella redazione della presente valutazione, in assenza di conflitto d'interessi, non intrattenendo rapporti con la ditta intestataria, ovvero soggetti ad essa riconducibili. Dichiara inoltre di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione ai beni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



Beni siti in Comune di Certosa di Pavia (PV)

PREMESSA

Il compendio immobiliare di cui tratta la presente perizia è costituito da un appartamento, posto al piano primo, e da un locale autorimessa pertinenziale al primo piano sottostrada, facente parte di un fabbricato condominiale inserito nel contesto urbano periferico del Comune di Certosa di Pavia.



Visione aerea (fonte Geoportale Regione Lombardia)

L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente dalla pubblica Via Galileo Galilei, al civico n.7.



Lo scrivente CTU segnala che la quota oggetto d'esecuzione forzata è in ragione del diritto d'usufrutto pari ad 1/1, anche per tale ragione, seppur i beni siano catastalmente distinti ma pertinenziali tra loro, si propongono gli stessi corpi in LOTTO UNICO.

Beni siti in Comune di Certosa di Pavia (PV)
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA:

1. Unità abitativa, in contesto condominiale, posta nel Comune di Certosa di Pavia, Via G. Galilei 7
Risulta composta, al piano primo, da ingresso, soggiorno/cucina, bagno, una camera ed un balcone.

Proprietà:

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 di nuda proprietà

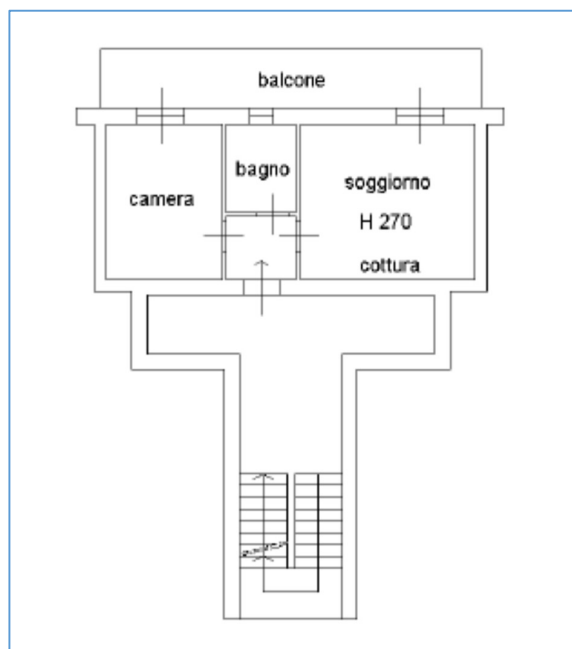
XXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 di nuda proprietà

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

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio A/1, mappale 1598 sub.8, categoria A/3, classe 2, vani 2,5, sup. cat. Mq. 48, rendita € 94,25.

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	A	1	1598	8			A/3	2	2,5 vani	Totale: 48 m² Totale: escluse aree scoperte**: 44 m²	Euro 94,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA GALILEO GALILEI n. 7 Piano 1										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita validati										



Coerenze del CORPO 1:

NORD: altra unità al mappale 1598 sub.9

SUD: altra unità al mappale 1598 sub.7

OVEST: affaccio su area comune al mappale 1598 sub.1 ed altre u.i.u. ai subb. 2 e 5

EST: vano scala comune al mappale 1598 sub.1 ed altre u.i.u. ai subb. 7 e 9

2. Autorimessa, in contesto condominiale, posta nel Comune di Certosa di Pavia, Via G. Galilei 7

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

Proprietà:

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 di nuda proprietà

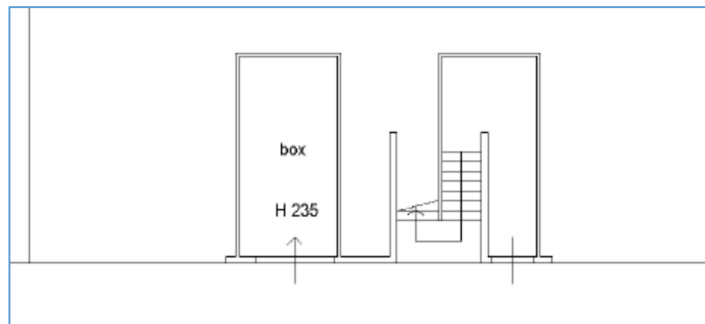
XXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 di nuda proprietà

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

Identificata al catasto urbano come segue:

Foglio A/1, mappale 1598 sub.21, categoria C/6, classe 2, Mq.18, sup. cat. Mq. 20, rendita € 30,68.

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	A	1	1598	21			C/6	2	18 m²	Totale: 20 m²	Euro 30,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA GALILEO GALILEI n. 7 Piano S1									
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita validati									



Coerenze del CORPO 2:

NORD: vano scala e disimpegno comune al mappale 1598 sub.1

SUD: altra unità al mappale 1598 sub.20

OVEST: altra unità al mappale 1598 sub.32

EST: corsello carraio comune al mappale 1598 sub.1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica con parcheggi comuni destinati alle residenze.

3. STATO DI POSSESSO:

Unità abitativa occupata XXXXXXXXXXXXXXXX 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: **Nessuna**

4.1.3. *Precisazioni Notarili: La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutti gli accessori, accessioni e pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive, anche non apparenti e discontinue. È compresa una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni precisando che il cortile, l'androne d'ingresso, il vano scala e l'area di manovre sono identificati al foglio 1 mappale 1598 sub. 1, beni non censibili comuni a tutti i subalterni del mappale 1598.*

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici pregiudizievoli

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria rep. n.56202/21996 del 28/09/2010, iscritta ai nn. 18631/4492 del 07/10/2010 a garanzia di mutuo fondiario concesso XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto a rogito Notaio XXXX XXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in acollo alla parte acquirente, attuali proprietari.

Precisazioni notarili: Le parti convengono che qualora la banca mutuante non liberi la parte venditrice dalla responsabilità per il debito accollato, la parte acquirente sia obbligata a tenere indenne la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo, rimborsandole quindi ogni somma che - in relazione al medesimo debito accollato - essa fosse tenuta a pagare nei confronti della banca creditrice;

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione rep. n.3498/7922 del 22/04/2022 - iscritta ai nn. 7897/1533 del 26/04/2022, Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto.

4.2.2. *Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare del 09/12/2025, rep. 9137/2025, trascritto il 24/12/2025 ai nn. 26448/18126 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto.

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

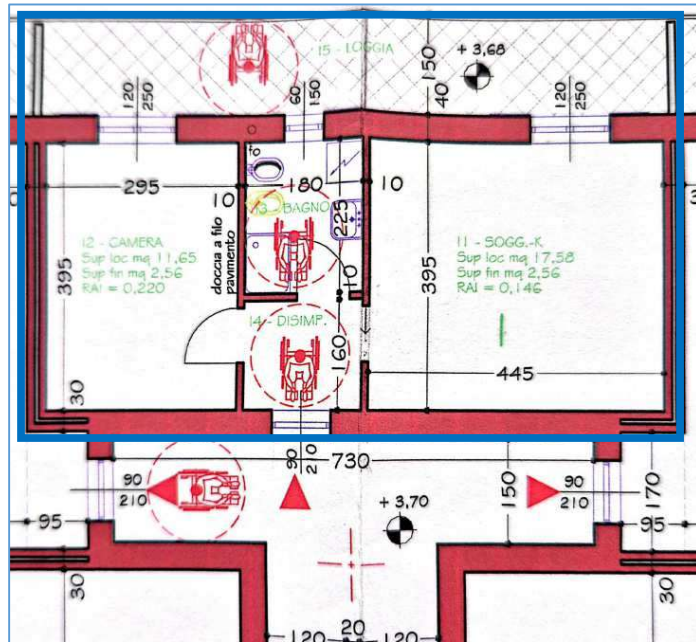
Premesso che il complesso residenziale è stato realizzato tra gli anni 2007 e 2009, lo scrivente perito, in data 12/02/2025, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sul fabbricato d'interesse.

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

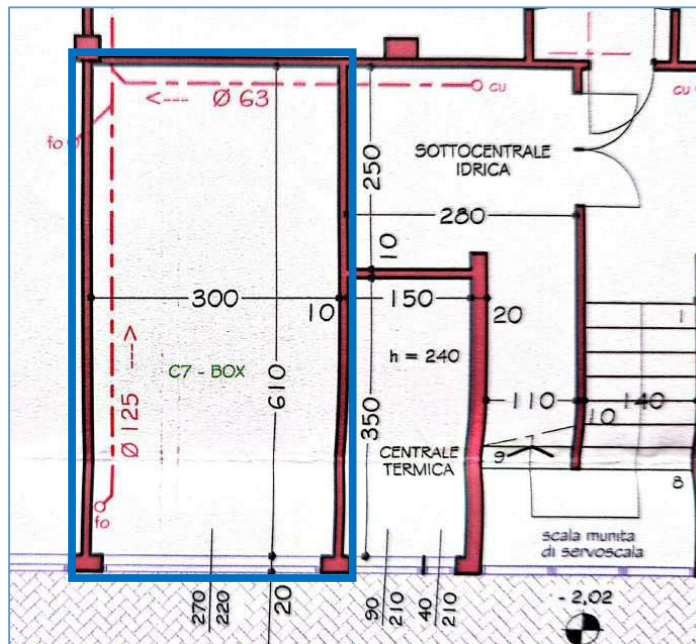
- *Permesso di Costruire P.E. n.51/2007 P.G. n.4092/2007 del 25/06/2007, unitamente al provvedimento di Autorizzazione Paesistica, per lavori di costruzione nuovo complesso residenziale.*
- *Denuncia inizio lavori del 15/09/2007, prot. 6056, unitamente al nulla osta, ai soli fini idraulici, rilasciato da Regione Lombardia.*
- *D.I.A. n.05/2008, prot. 805/2008 del 29/01/2008 per I° variante al P.C. n.51/2007*
- *D.I.A. n.16/2009, prot. 3650/2009 del 17/04/2009 per II° variante al P.C. n.51/2007*
- *D.I.A. n.59/2009, prot. 8689/2009 del 18/09/2009 per opere di urbanizzazione rif. P.C. n.51/2007*
- *Denuncia fine lavori del 29/06/2009, prot. 6404*
- *Richiesta di certificato di agibilità del 06/07/2009, prot. 6644*

In merito alla conformità urbanistica, richiamando l'ultima D.I.A. n.16/2009, 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 **non** ha rilevato significative difformità tali da rendere necessario un adeguamento urbanistico-edilizio.

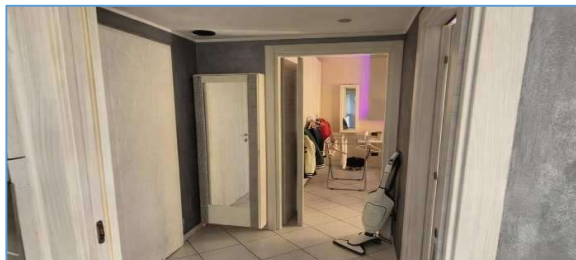
Si riporta stralcio delle ultime tavole progettuali.



Appartamento - Piano Primo



Autorimessa - Piano primo sottostrada





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, corrispondono allo stato dei luoghi pertanto **non** vi è necessità di dover predisporre alcun aggiornamento catastale.

5.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente l'unità immobiliare risulta di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di usufrutto, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di nuda proprietà e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di nuda proprietà pervenuta per atto di compravendita Notaio XXXXXXX del 21/02/2019 nn.2277/2878 di rep., trascritto il 08/03/2019 RG 3872 RP 2519, da potere XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la proprietà è pervenuta per atto Notaio XXXXX del 28/09/2010 nn. 21995/56201 di rep., trascritto il 07/10/2010 RG 18630 RP 10976, da potere XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la proprietà dei terreni su cui è sorto poi il complesso residenziale è pervenuta per atto Notaio XXXXXXX del 27/05/2005 nn. 15629/47932 di rep., trascritto il 20/06/2005 RG 12179 RP 7091, da potere XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Trattasi di unità residenziale, in contesto condominiale, costituito da un appartamento, posto al piano primo, e da un locale autorimessa pertinenziale al primo piano sottostrada,

L'unità residenziale risulta composta da ingresso, soggiorno/cucina, bagno, una camera ed un balcone. Il riscaldamento e l'acqua sanitaria sono centralizzati, a consumo e quota fissa.

In generale l'unità abitativa si trova in buone condizioni.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	edificio		muratura-c.a.			visivamente buone
copertura	edificio	muratura - legno	a falde	coppo lombardo	non verificato	visivamente buone
facciate	abitazione			intonaco civile	assente	buone
finiture interne	abitazione			intonaco civile	assente	buone
infissi esterni	abitazione	legno	vetro doppio	persiane in legno		discrete
infissi interni	abitazione	tamburati	libro-scrigno	porta ingresso blindata		buone
pavimentazione	abitazione	ceramica			non verificato	buone
impianti particolari	abitazione	condizionamento			monosplit	non verificate
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	centralizzato	termosifoni		alluminio	non verificate
Strutture verticali	autorimessa		muratura-c.a.			visivamente buone
facciate	autorimessa			intonaco civile	non verificato	buone
infissi esterni	autorimessa	metallo	basculante			buone
pavimentazione	autorimessa	battuto di cemento			non verificato	sufficienti
impianti particolari	autorimessa	nessuno				
impianto elettrico	autorimessa	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				

7. CONSISTENZA:

Altezza interna media unità residenziale pari a mt. 2,70, locale autorimessa pari a mt. 2,35.

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	1	interno	3,50	100%	3,50
SOGGIORNO-K	1	ovest	20,90	100%	20,90
CAMERA	1	ovest	14,20	100%	14,20
BAGNO	1	ovest	5,10	100%	5,10
BALCONE	1	ovest	14,50	30%	4,35
AUTORIMESSA	S1	est	20,00	50%	10,00
				SOMMANO MQ.	58,05

8. DATI CONDOMINIALI E SPESE DI GESTIONE:

Condominio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Lo scrivente perito rimette le indicazioni pervenute dall'amministratore condominiale pro-tempore:

Millesimi di proprietà appartamento 47,877/1000

Millesimi di proprietà autorimessa 8,805/1000

Saldo passività da versare a congiuglio consuntivo 2024/25 pari ad **€ 15.511,41**

Bilancio preventivo gestione 2025/26, totale gestione da versare pari ad **€ 2.811,59**

Si rimette stralcio del regolamento condominiale con indicazione delle proprietà comuni e/o di uso comune

CAP. II - PROPRIETA' COMUNI E/O DI USO COMUNE

Sono di proprietà e/o uso comune indistintamente dai proprietari delle unità immobiliari secondo le quote spettanti:

- a) i cancelli di ingresso al condominio, l'ingresso pedonale completo di copertura, i camminamenti interni pedonali di accesso alle unità immobiliari, la rampa di discesa ai box con relativa area di manovra, il corridoio di accesso alle cantine, l'androne di ingresso al vano scala, il vano scala, il corridoio di ingresso secondario al vano scala, il locale adibito a centrale termica ed il locale utilizzato per gli impianti idrici comuni;
- b) le reti delle canalizzazioni, tubazioni e condutture per acque bianche e nere, le reti per alimentazione idrica, elettrica, del gas, dei videocitofoni, dei telefoni e della televisione, dell'impianto a pannelli solari fino ai punti di attacco con le corrispondenti reti delle singole unità (salvi gli eventuali diritti di proprietà delle aziende installatrici ed erogatrici secondo le norme praticate dalle stesse e gli usi comuni);
- c) i pozzetti di raccolta delle acque piovane e relativi scarichi;
- d) Impianti comuni:
 - impianto automazione cancello carraio
 - impianto videocitofono
 - impianto antenna TV
 - impianto elettrico di illuminazione vano scala, parti esterne
 - impianto messa a terra
 - impianto di sollevamento acque meteoriche (piano seminterrato)
 - rete di scarico fognatura
 - colonne di scarico verticali
 - l'impianto di riscaldamento
 - l'impianto a pannelli solari
 - l'impianto per addolcire l'acqua
- e) tutti gli attrezzi, macchine ed attrezzi da usarsi per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni di cui sopra, dei quali vorrà dotarsi il condominio;
- f) i muri di recinzione e le cancellate esterne ferro;
- g) i serramenti del vano scala
- h) quant'altro di infisso, anche se qui non specificato, trovasi negli spazi sopraindicati.

Confermandosi che tutte le parti comuni e/o in uso comune interne al condominio sono in comproprietà e/o in uso comune pro quota di tutti i proprietari delle unità immobiliari, si precisa che le stesse non sono cedibili separatamente dalle unità stesse.

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					Tabella indici mercantili		
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject			
		Unità A	Unità B				
Sup. principale		95,00	82,00	43,70	Saggio annuo di variazione dei prezzi		0,020
Sup. principale (<H)	0,75				Saggio livello di piano		-0,010
Sup. balcone - portici	0,30	8,00	9,00	14,50	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00
Sup. autorimessa	0,50	20,00	30,00	20,00	Prezzo medio area edificata		0,00
Sup. loc. Sottotetto/interrato	0,25				Calcolo pr. marginale sup. principale		
Sup. accessoria	0,25				Prezzo medio comparabile A		€ 1.862,20
Superficie esterna <= sup.pric.	0,10				Prezzo medio comparabile B		€ 1.805,42
Superficie esterna > sup.pric.	0,02				Prezzo marginale		€ 1.805,42
					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale		
					(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-5,00%
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche		
Superficie commerciale	m ²	107,40	99,70	58,05	0% di € 0,00	=	€ 0,00 x Sup. commerc. € 0,00
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject			
		Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare		Prezzo marginale	Unità A	Unità B
Prezzo totale		€ 200.000,00	€ 180.000,00	incognita			
Data		-€ 10.000,00	-€ 9.000,00	0			
Sup. principale		95,00	82,00	43,70	Data	€ 333,33	€ 300,00
Sup. principale (<H)		0,00	0,00	0,00	Sup. principale	€ 1.805,42	€ 1.805,42
Sup. balcone - portici		8,00	9,00	14,50	Sup. principale (<H)	€ 1.354,06	€ 1.354,06
Sup. autorimessa		20,00	30,00	20,00	Sup. balcone - portici	€ 541,62	€ 541,62
Sup. loc. Sottotetto/interrato		0,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa	€ 902,71	€ 902,71
Sup. accessoria		0,00	0,00	0,00	Sup. loc. Sottotetto/interrato	€ 451,35	€ 451,35
Superficie esterna <= sup.pric.		0,00	0,00	0,00	Sup. accessoria	€ 451,35	€ 451,35
Superficie esterna > sup.pric.		0,00	0,00	0,00	Superficie esterna <= sup.pric.	€ 180,54	€ 180,54
Servizi igienici		2	1	1	Superficie esterna > sup.pric.	€ 36,11	€ 36,11
Certificato Agibilità		1	1	1	Servizi igienici	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Livello del piano		2	1	1	Mancanza Certificato Agibilità	€ 0,00	€ 0,00
Stato manutenzione		2	2	2	Livello del piano	-€ 2.020,20	-€ 1.800,00
Altra caratteristica		0	0	0	Stato manutenzione (arrotondata)	€ 0,00	€ 0,00
					Altra caratteristica (centralità)	€ 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		€ 200.000,00	€ 180.000,00		Sintesi conclusiva		
Data		-€ 10.000,00	-€ 9.000,00		Determinazione variazione % assoluta		0,93%
Sup. principale		-€ 92.617,85	-€ 69.147,44		Prezzo corretto medio €/m ²		€ 1.643,41
Sup. principale (<H)		€ 0,00	€ 0,00		Calcolo del valore atteso		
Sup. balcone - portici		€ 3.520,56	€ 2.978,94		Ponderazione	Unità A	Unità B
Sup. autorimessa		€ 0,00	-€ 9.027,08		Attribuzione pesi %	50%	50%
Sup. loc. Sottotetto/interrato		€ 0,00	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%
Sup. accessoria		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio ponderato		€ 95.363,66
Superficie esterna <= sup.pric.		€ 0,00	€ 0,00				
Superficie esterna > sup.pric.		€ 0,00	€ 0,00		Valore di mercato	arrotondato	€ 95.400,00
Servizi igienici		-€ 8.000,00	€ 0,00				
Certificato Agibilità		€ 0,00	€ 0,00				
Livello del piano		€ 2.020,20	€ 0,00				
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00				
Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00				
PREZZI CORRETTI		€ 94.922,91	€ 95.804,41				

I valori OMI riportano tipologie edilizie simili in stato conservativo ottimo con valore medio pari ad € 1.700,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 1.645,00/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).

Lo scrivente CTU, in relazione a quanto in oggetto della presente procedura esecutiva, ovvero il diritto di usufrutto per la quota di 1/1, determina lo stesso secondo l'Art. 48 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, ovvero che il valore dell'usufrutto vitalizio si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale e per un coefficiente stabilito in base all'età dell'usufruttuario.

Il calcolo si articola in due passaggi:

- Calcolo della rendita annua: $V(\text{proprietà}) \times \text{Tasso Legale} = \text{Rendita Annua}$
- Applicazione del coefficiente: $\text{Rendita Annua} \times \text{Coefficiente Età} = \text{Valore Usufrutto}$

Descrizione Parametro	Dato / Valore
Valore Piena Proprietà	€ 95.400,00
Data di Nascita Usufruttuario	25/02/1981
Età Usufruttuario (nel 2026)	45 anni
Tasso di Interesse Legale (2026)	2,50%
Rendita Annua Calcolata (Valore×Tasso)	€ 2.385,00
Coefficiente (Fascia Età 41-45)	32
Valore Usufrutto (Rendita×Coefficiente)	€ 76.320,00
Valore Nuda Proprietà (Differenza)	€ 19.080,00
Percentuale Usufrutto	80%
Percentuale Nuda Proprietà	20%

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto Usufrutto
residenziale	Mq. 58,05	€ 95.400,00	€ 76.320,00
TOTALE		€ 95.400,00	€ 76.320,00

10. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguali 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 giudiziarla

Valore di quota € 76.320,00 x 15% € 11.448,00

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, al netto degli adeguamenti € 76.320,00

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 € 64.872,00

Pavia, lì 02 aprile 2026

Il perito
geom. Jacopo Bricca

