

TRIBUNALE di PAVIA

Sezione I Civile

Proc. n. 132-1/2025

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede legale: Pavia

Sede operativa: Pavia

Giudice Dott.ssa **Lisa MARTINELLI**

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 (albo Nazionale n.81)

C.F. BRCJCP73T02G388A - P. Iva 02708570185

Studio: 27100 Pavia, V.le Indipendenza, 26
Telefono: 038228743
email: info@bricca.eu

Lo scrivente perito dichiara di agire, nella redazione della presente relazione, 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 relazione.



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

Beni in Comune di Chignolo Po, Fraz. Lambrinia – Via Burrone

PREMESSA

La presente perizia è finalizzata alla stima di un compendio immobiliare costituito da una porzione di fabbricato urbano al piano terra con relativi accessori, un appartamento al piano primo con relativi accessori ed un locale autorimessa, posto in zona semicentrale della Frazione Lambrinia di Chignolo Po, inserito in contesto residenziale caratterizzato da case di corte.

Lo scrivente perito, data la differente natura dei beni, la loro ubicazione e funzionalità, propone la formazione di n.2 distinti lotti, così identificati:

- **LOTTO 1: Appartamento al piano primo con locale accessorio (cantina) ed autorimessa**
(oggetto di procedura in ragione della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà)
- **LOTTO 2: Porzione di appartamento al piano terra con vano accessorio (cantina)**
(oggetto di procedura in ragione della quota di 2/9 del diritto di piena proprietà)

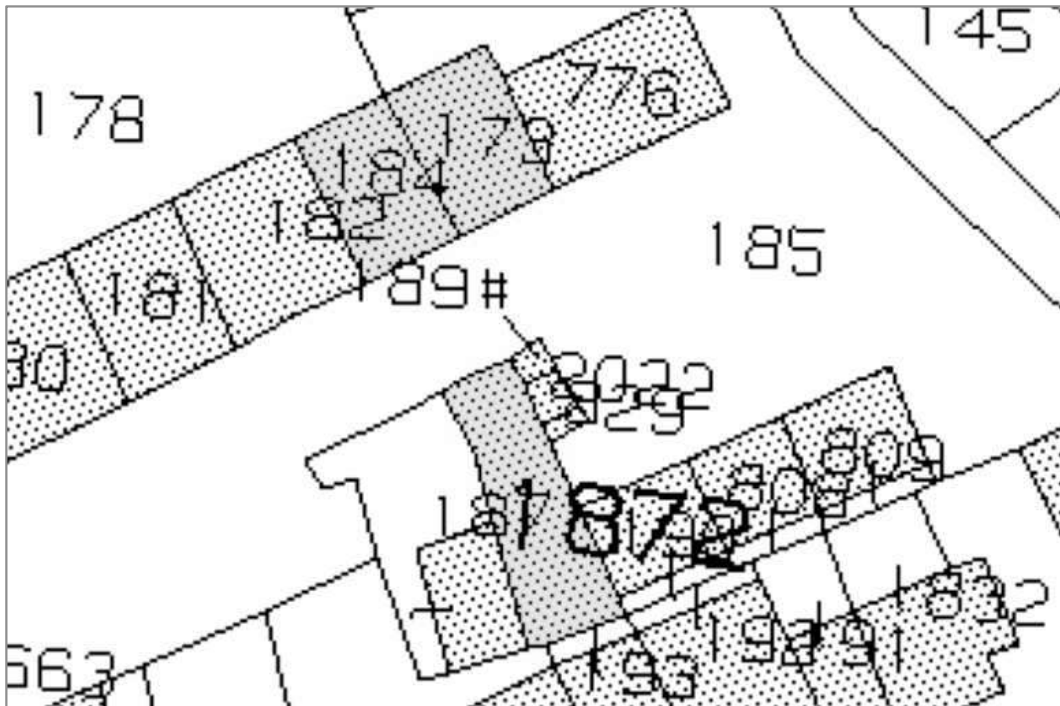
Entrambi i lotti, come vedremo nell'analisi della conformità urbanistica e catastale, presentano significative difformità che si andranno ad evidenziare e per le quali lo scrivente perito ne terrà conto nella valutazione finale.

In macroanalisi si anticipa che vi sono porzioni delle unità che non soddisfano i requisiti minimi igienico sanitari (altezze e rapporti aeroilluminanti) e porzione del lotto 2 il cui accesso può avvenire solo attraverso il lotto 1.

Infine, per quanto concerne il lotto 2 si evidenzia fin da subito che l'unità immobiliare ha l'accesso intercluso in quanto di fatto unita con la porzione limitrofa, estranea alla presente procedura.

Si riporta, innanzitutto, stralcio della visione aerea (fonte Geoportale Lombardia) e dello sviluppo cartografico catastale, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Pavia, dell'intero compendio.





Questo invece lo stralcio della mappa catastale d'impianto utile per la comprensione dell'evoluzione dei fabbricati e loro numerazione.



Beni in Comune Chignolo Po, Fraz. Lambrinia – Via Burrone n.33/A

Lotto UNO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA

A. Appartamento sito nel Comune Chignolo Po, Fraz. Lambrinia – Via Burrone n.33/A

Composto da:

al piano terra ingresso autonomo, indi attraverso vano scala a rampa unica si accede al piano primo. Quest'ultimo è composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone.

Annesso all'unità locale cantina al piano terra, posto in lato opposto alla corte comune, il cui accesso avviene dal locale autorimessa, di cui al successivo corpo.

Si segnala che nel locale cantina è presente una botola che permette l'accesso al vano solaio (cantina) quale accessorio del Lotto 2.

Proprietà:

xxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2 di piena proprietà in C.L.

xxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2 di piena proprietà in C.L.

Oggetto di procedura in ragione della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Identificato al Catasto Urbano come segue:

Sez. A, Foglio 15, mappale 184/1872/173, sub.3/5/3, cat. A/3, cl. 2, vani 5, rendita € 188,51

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 A A	15	184 1872 173	3 5 3			A/3	2	5 vani	Totale: 83 m² Totale: escluse aree scoperte*: 81 m²	Euro 188,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA BURRONE n. 37/39 Piano T-1									
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)									

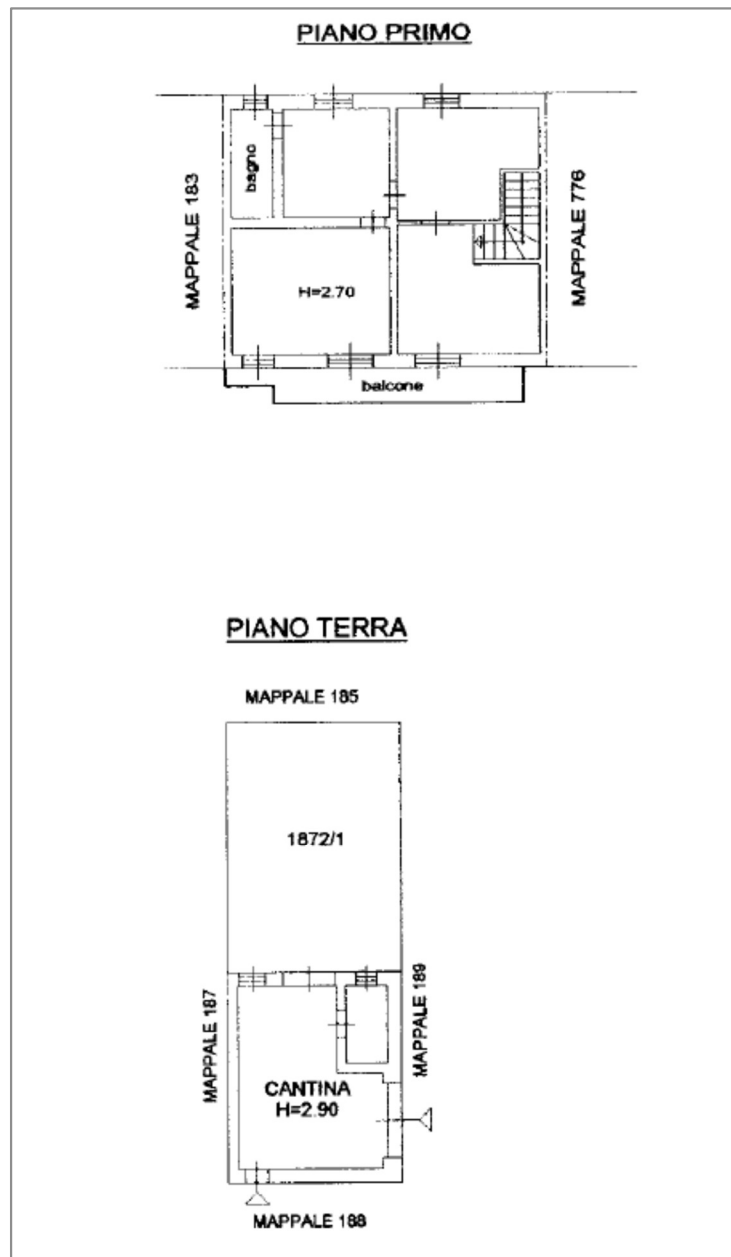
Coerenze del CORPO A:

NORD: Via Burrone e mapp.178

SUD: corte comune al mapp.185

OVEST: mapp.182

EST: mapp.776



B. Autorimessa sito nel Comune Chignolo Po, Fraz. Lambrinia – Via Burrone n.33/A

Composto da:

al piano terra locale autorimessa, da questo si accede al locale cantina del corpo A.

Proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 di piena proprietà in C.L.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 di piena proprietà in C.L.

Oggetto di procedura in ragione della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Tribunale di Pavia
Proc. N. 132-1/2025
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Identificato al Catasto Urbano come segue:

Sez. A, Foglio 15, mappale 1872, sub.1, cat. C/6, cl. 2, mq. 35, rendita € 70,50

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	15	1872	1			C/6	2	35 m²	Totale: 35 m²	Euro 70,50	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA BURRONE n. SNC Piano T									
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)									

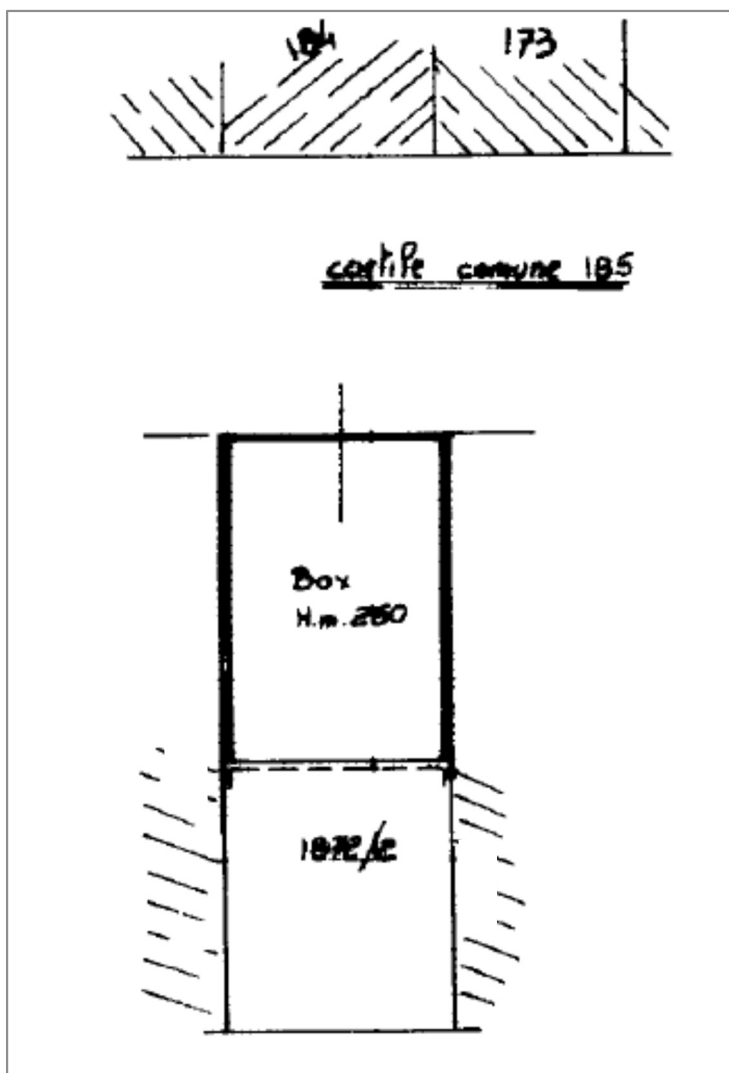
Coerenze del CORPO B:

NORD: corte comune al mapp.185

SUD: mapp.193

OVEST: mapp.187

EST: mappali 185, 189, 2022, 829 e 190



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica con parcheggi comuni destinati alle residenze.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il bene risultava libero, non utilizzato.

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: **Nessuna esplicita**

4.1.4. Servitù: **Nessuna esplicita riportata in atto**

4.1.5 Patti e condizioni: **Nessuno**

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

4.2.1.

Iscrizioni:

ipoteca volontaria: ISCRIZIONE del 21/12/2007 - Registro Particolare 7581, Registro Generale 30287, Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Repertorio 10077/4055 del 18/12/2007: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(rif. Fg.A/15 mapp. 184 sub.2, 1872, sub.4, 173 sub.2 e 1872 sub.1, poi modificati negli attuali corpi A e B)

4.2.2.

Sentenza di apertura di liquidazione controllata: TRASCRIZIONE del 11/11/2025 - Registro Particolare 15367, Registro Generale 22494, repertorio 183 del 24/09/2025 a favore della Massa dei creditori della liquidazione controllata del sovraindebitato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Gravante su entrambi i Lotti del presente elaborato peritale.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

5. CONFORMITA' URBANISTICA

Lo scrivente perito, in data 01/04/2026, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sul fabbricato d'interesse, giusto protocollo 3045/26.

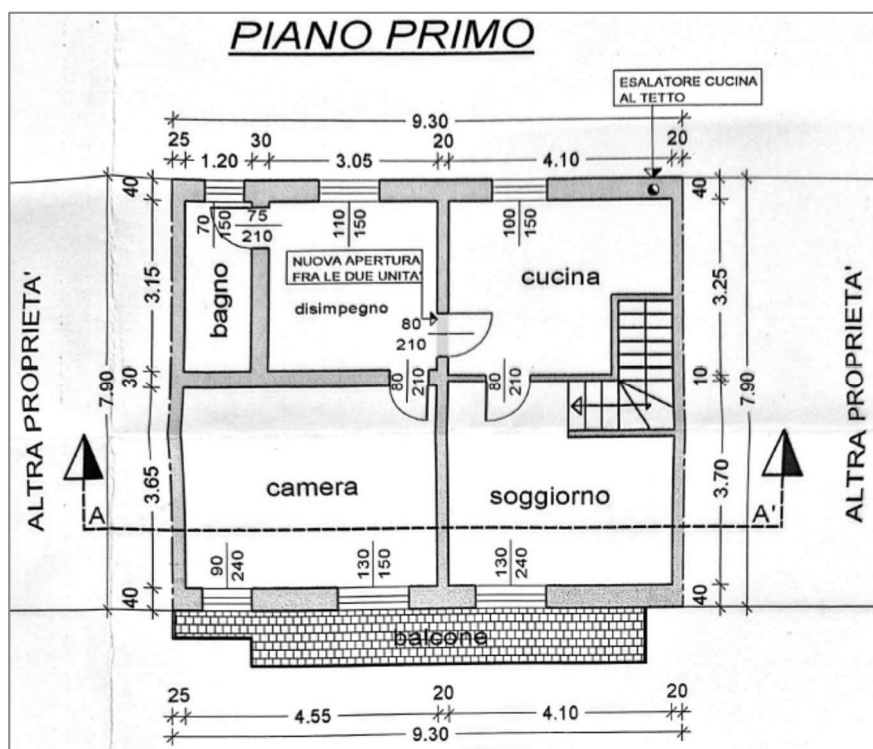
Premesso che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967, dal riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune di Chignolo Po, in evasione alla mia richiesta, sono state recuperate e visionate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia P.E. n.64/1977, prot. n.716, per lavori di riforma del fabbricato.
- Concessione Edilizia P.E. n.123/1977, prot. n.977, per lavori di costruzione balcone e trasformazione di finestra in porta.
- Concessione Edilizia P.E. n.95/1982, prot. n.1087, per lavori di ampliamento autorimessa.
- D.I.A. prot. 5544 del 13/12/2007 per fusione di due unità ed apertura porta interna.
- Certificato di agibilità non trovato

CORPO A - Appartamento

In merito alla conformità urbanistica, richiamando la D.I.A. n.5544/2007, 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 ha rilevato significative difformità tali da rendere necessario un adeguamento urbanistico-edilizio.

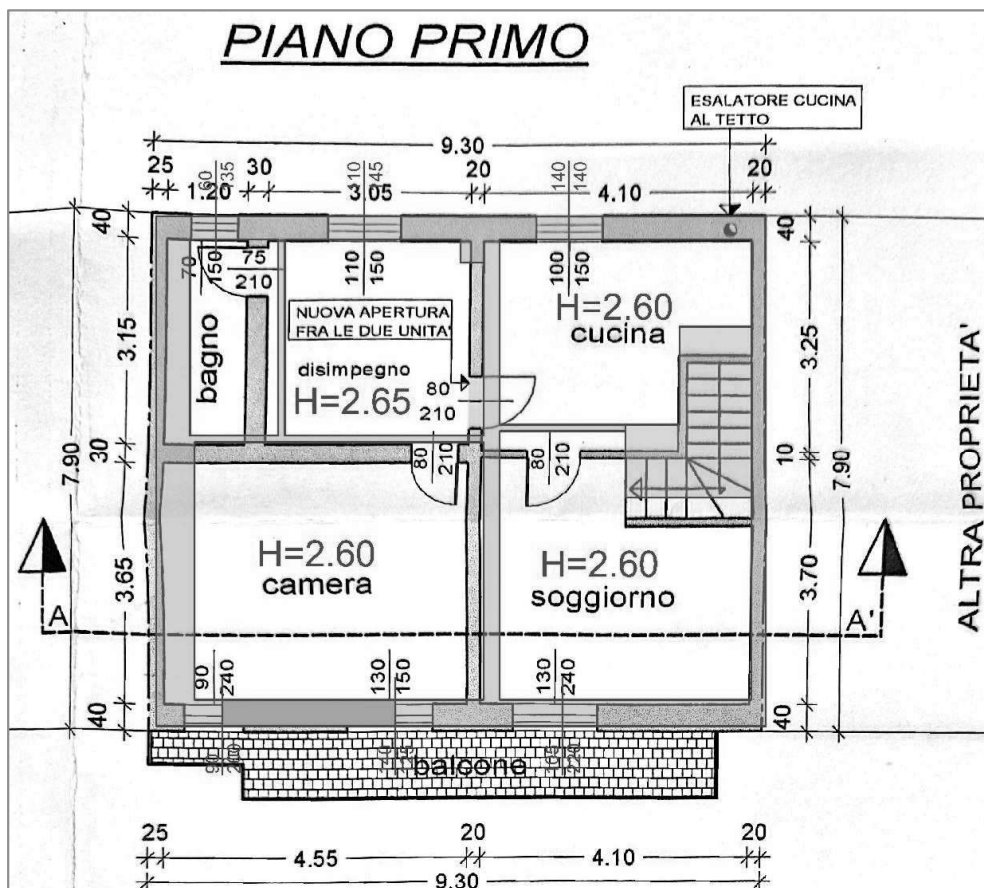
Si riporta stralcio delle ultime tavole progettuali.



Fermo restando che la tavola progettuale allegata alla DIA corrisponde con l'ultima planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia, Ufficio del Territorio, queste le principali criticità urbanistiche:

- Altezze interne non regolamentari: L'altezza utile interna dei locali (fatta eccezione per il solo vano classificato come disimpegno) è risultata pari a 2,60 ml. Tale misura risulta inferiore al requisito minimo igienico-sanitario imposto dal D.M. 05/07/1975 (pari a 2,70 ml). Tale scostamento eccede i limiti della tolleranza del 2% applicabile ai requisiti igienico-sanitari ai sensi del combinato disposto dei commi 1 e 1-ter dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/01, introdotti con Legge 105/2024 (cd. "Salva Casa"). Si valuti l'eventuale possibilità dell'applicazione dell'art. 24 comma 5-bis del medesimo D.P.R.
- Difformità prospettiche (Bucature): Le dimensioni geometriche delle aperture finestrate in facciata non corrispondono a quelle indicate e assentite nei prospetti nord e sud della D.I.A.
- Traslazione planimetrica dei divisori interni: Sebbene a livello visivo e distributivo il "taglio" dei vani rispecchi l'assetto progettuale assentito, la sovrapposizione vettoriale tra il rilievo strumentale odierno e la planimetria progettuale palesa una traslazione planimetrica dei tavolati interni con scostamenti rilevanti, quantificabili nell'ordine di 20-40 cm.

Si riporta la sovrapposizione di quanto rilevato con lo stralcio progettuale.



Conclusioni sulle regolarizzazioni edilizie e incidenza sul valore

Sulla scorta delle difformità rilevate, il cespite non risulta allo stato legittimo. Per ricondurre l'immobile alla parziale conformità urbanistico-edilizia ed aggiornare l'esatta rappresentazione dei luoghi per quanto riguarda le tramezzature interne e i prospetti, sarà necessario istruire e presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi della normativa vigente, unitamente al deposito di un Certificato di Idoneità Statica (C.I.S.), resi necessari in virtù dell'avvenuta modifica dimensionale delle bucatore in facciata.

Lo scrivente CTU, cautelativamente, reputa congruo indicare i costi tecnici professionali per l'espletamento di tale iter in € 4.000,00, oltre sanzioni amministrative che verranno stabilite dall'amministrazione comunale competente.

Di tale onere si terrà conto operando una pari decurtazione dal più probabile valore di mercato in sede di valutazione finale.

Infine, per quanto attiene specificamente all'altezza utile di 2,60 ml, tale circostanza rappresenta un limite ed un vizio non emendabile tramite mere pratiche amministrative. L'impossibilità di garantire i requisiti minimi igienico-sanitari ordinari per i locali di permanenza – con inevitabili preclusioni sul rilascio o sull'attestazione del requisito di Agibilità – costituisce una riduzione del valore intrinseco dell'unità. Di tale limite lo scrivente perito ne terrà conto applicando una proporzionata svalutazione commerciale nella determinazione del prezzo base d'asta del lotto.

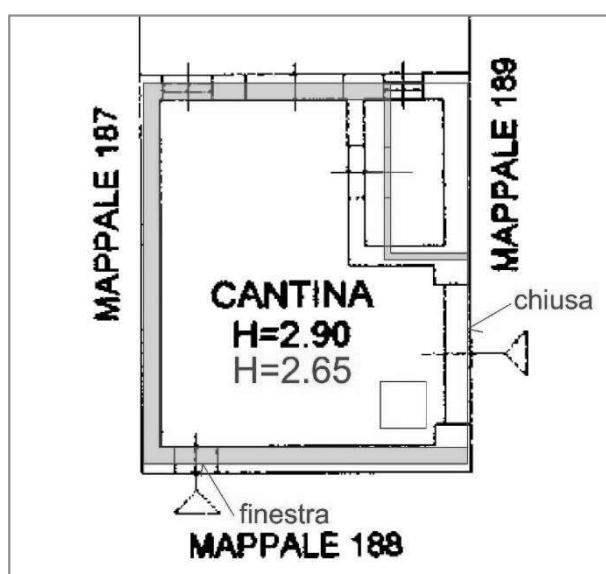
Si invitano i possibili aggiudicatari ad avvalersi di un professionista del settore per un'attenta analisi volta ad approfondire gli aspetti e le criticità evidenziate.



CORPO A – Locale accessorio cantina

In merito alla conformità urbanistica del locale accessorio lo scrivente perito, 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., **non** ha reperito nulla presso il preposto Ufficio, pertanto non può esprimere alcun parere di conformità urbanistica diretto bensì ricondurrà lo stesso al confronto con i documenti catastali.

Si riporta la sovrapposizione di quanto rilevato con lo stralcio catastale.



Queste le principali criticità urbanistiche:

- Altezze interne non regolamentari: L'altezza utile interna dei locali è risultata pari a 2,65 ml.
- Difformità prospettiche (Bucature): Vengono confermate le bucatore verso nord, che si affacciano direttamente sul CORPO B (Autorimessa) da cui si ha anche l'accesso, mentre chiusa la porta in lato est e modificata da porta a finestra quella in lato sud.

Conclusioni sulle regolarizzazioni edilizie e incidenza sul valore

Sulla scorta delle difformità rilevate, il cespite non risulta allo stato legittimo. Per ricondurre l'immobile alla parziale conformità urbanistico-edilizia ed aggiornare l'esatta rappresentazione dei luoghi per quanto riguarda le tramezzature interne e i prospetti, sarà necessario istruire e presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi della normativa vigente.

Lo scrivente CTU, cautelativamente, reputa che i costi tecnici professionali possano essere assorbiti nella presentazione della S.C.I.A. del corpo residenziale.

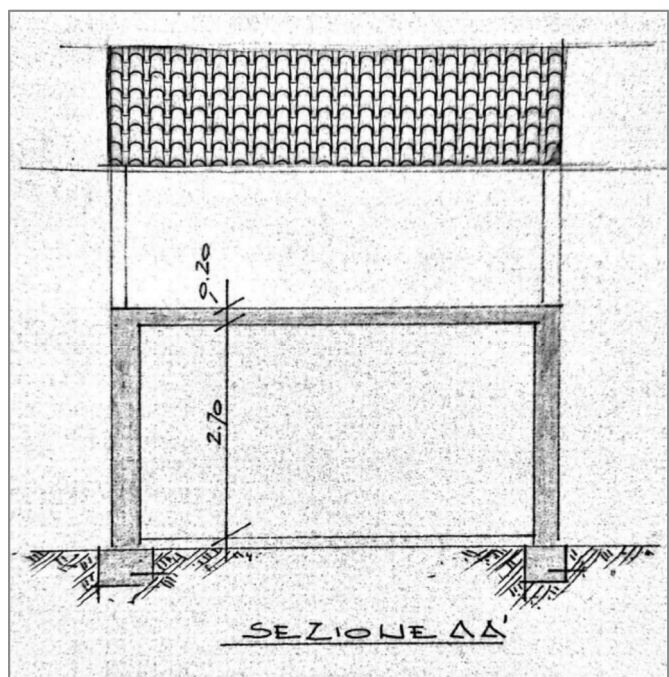
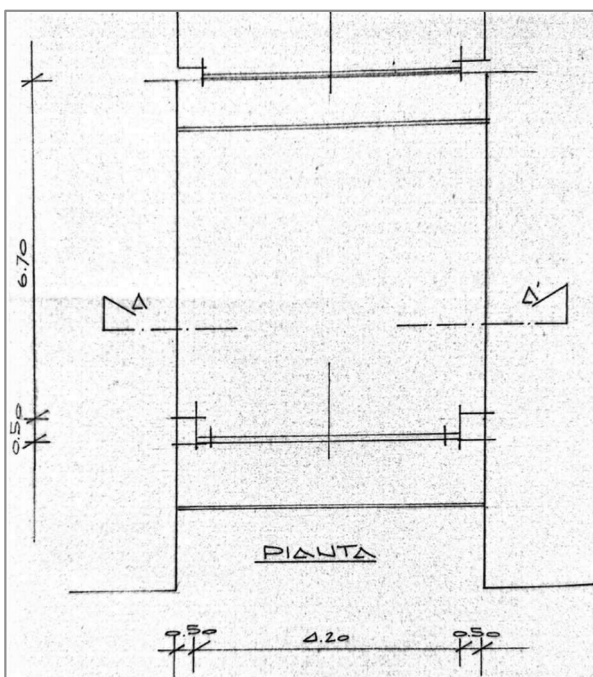
Si invitano i possibili aggiudicatari ad avvalersi di un professionista del settore per un'attenta analisi volta ad approfondire gli aspetti e le criticità evidenziate.



CORPO B – Locale Autorimessa

In merito alla conformità urbanistica, richiamando la C.E. n.95/1982, prot. n.1087, 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 ha rilevato significative difformità tali da rendere necessario un adeguamento urbanistico-edilizio.

Si riporta stralcio delle ultime tavole progettuali che, come si può vedere, sono abbastanza scarse di contenuti tecnici.



Queste le principali criticità urbanistiche:

- Altezze interne non regolamentari: L'altezza utile media dei locali è risultata pari a 2,45 ml.
- Misure interne: le misure interne rilevate sono pari a 7,35 ml. x 4,60 ml.

Conclusioni sulle regolarizzazioni edilizie e incidenza sul valore

Sulla scorta delle difformità rilevate, il cespite non risulta allo stato legittimo. Per ricondurre l'immobile alla parziale conformità urbanistico-edilizia ed aggiornare l'esatta rappresentazione dei luoghi per quanto riguarda le tramezzature interne e i prospetti, sarà necessario istruire e presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi della normativa vigente.

Lo scrivente CTU, cautelativamente, reputa che i costi tecnici professionali possano essere assorbiti nella presentazione della S.C.I.A. del corpo residenziale.

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. CONFORMITA' CATASTALE

In merito alla conformità catastale le ultime planimetrie depositate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pavia, richiamando l'analisi urbanistica, si rileva che le stesse NON risultano oggi conformi allo stato dei luoghi.

Effettuate le necessarie sanatorie comunali sarà quindi necessaria la presentazione di una denuncia catastale di variazione DOCFA per adeguamento planimetrico. Si quantifica sommariamente il costo professionale pari ad € 1.000,00 oltre oneri e sanzioni di legge.

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.

7. STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attualmente l'immobile risulta di proprietà dei xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pervenuta per atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxx del 18/12/2007 nn.4054/10076 di rep., trascritto a Pavia il 21/12/2007, RG 30285 RP 16892, da potere xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Si precisa che detto atto risulta altresì trascritto, nel medesimo giorno, anche ai nn. RG 30286 RP 16893 in quanto nello stesso sono indicate due vendite di primo e secondo luogo.

La porzione di fabbricato xxxxxxxxxxxx è pervenuta in forza del combinato disposto della successione xxxxxxxxxxxx, deceduto il xxxxxxxxxxxx, dichiarazione registrata il 30/05/1967 al n.81 vol.237, e della divisione a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx in data 12/04/1970 nn.92171/4978 di rep., trascritta a Pavia il 02/05/1970, RG 2962 RP 2097.

La porzione di fabbricato della xxxxxxxxxxxx è pervenuta per atto a rogito Notaio xxxxxxxx in data 22/09/1972 nn.118759/6376 di rep., trascritta a Pavia il 09/10/1972, RG 6784 RP 4994.

8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Trattasi di appartamento al piano primo, con accesso indipendente, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone. Allo stesso compete il locale accessorio (cantina), posto in corpo staccato, il cui accesso avviene dal locale autorimessa unito al presente Lotto.

Si ricorda che sempre dal locale cantina vi è l'accesso, tramite botola, al vano di solaio sovrastante (catastalmente definito cantina) facente parte del successivo Lotto 2 e la cui rilevanza, in questa sede, riguarda la sola quota di 2/9 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

In generale l'appartamento si trova in sufficienti condizioni, con caratteristiche dell'epoca, a cui sarà necessario ed obbligatorio un adeguamento impiantistico in quanto tutti gli impianti presenti, ad eccezione della luce, sono di fatto uniti e legati alla porzione di appartamento al piano terra estraneo alla presente procedura.

Lo scrivente CTU, anche in questo caso terrà in considerazione tale onere nella valutazione finale.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	edificio		muratura		assente	non verificate
facciate	edificio		muratura	intonaco civile	assente	sufficienti
finiture interne	abitazione			intonaco civile	assente	sufficienti
infissi esterni	abitazione	legno	vetro singolo	tapparelle pvc		sufficienti

Tribunale di Pavia
Proc. N. 132-1/2025
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
porta ingresso	abitazione	legno			assente	sufficienti
porte interne	abitazione	legno-vetro			assente	sufficienti
pavimentazione	abitazione	ceramica			assente	sufficienti
Sistema di riscaldamento	abitazione	unito con altra u.i.u.				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 condizionamento	abitazione	assente				
Altri impianti	abitazione	assenti				
Strutture verticali	locale cantina		muratura		assente	non verificate
finiture interne	locale cantina			intonaco civile	assente	scarse
pavimentazione	locale cantina	battuto di cemento				scarse
Strutture verticali	locale autorimessa		muratura		assente	non verificate
finiture interne	locale autorimessa			intonaco civile	assente	scarse
pavimentazione	locale autorimessa	battuto di cemento				scarse

9. CONSISTENZA

CALCOLO SUPERFICI

Si riporta il calcolo della superficie commerciale secondo standard internazionali, il coefficiente di ragguaglio per l'appartamento (75%) è in ragione dell'altezza interna, inferiore ai minimi di legge.

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 (vano scala)	T-1	nord	6,40	75%	4,80
SOGGIORNO	1	sud	17,80	75%	13,35
CUCINA	1	nord	11,50	75%	8,63
CAMERA	1	nord	11,00	75%	8,25
CAMERA	1	sud	20,70	75%	15,53
BAGNO	1	nord	5,70	75%	4,28
BALCONE	1	sud	8,40	30%	2,52
CANTINA	T	interno	28,00	25%	7,00
AUTORIMESSA	T	nord	38,00	50%	19,00
				SOMMANO MQ.	83,35

10. VALUTAZIONE

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.

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		140,00	120,00		Rapporto compl. area edificata/edificabile		
Sup. principale (<H)	0,75			73,10	Prezzo medio area edificata		
Sup. balcone - portici	0,30			8,40	Calcolo pr. marginale sup. principale		
Sup. autorimessa	0,50		25,00	38,00	Prezzo medio comparabile A		
Sup. loc. cantina	0,25	70,00		28,00	Prezzo medio comparabile B		
Sup. accessoria	0,50				Prezzo marginale		
Superficie libera	0,00				Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale		
Superficie esterna esclusiva	0,10				(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche		
Superficie commerciale	m ²	157,50	132,50	83,35	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	Prezzo marginale		
		Comparables 1	Comparables 2	S	Unità A		
Prezzo totale		€ 89.000,00	€ 75.000,00	incognita			
Data		€ 7.476,00	€ 6.300,00	0	Data		
Sup. principale		140,00	120,00	0,00	Sup. principale		
Sup. principale (<H)		0,00	0,00	73,10	Sup. principale (<H)		
Sup. balcone - portici		0,00	0,00	8,40	Sup. balcone - portici		
Sup. autorimessa		0,00	25,00	38,00	Sup. autorimessa		
Sup. loc. cantina		70,00	0,00	28,00	Sup. loc. cantina		
Sup. accessoria		0,00	0,00	0,00	Sup. accessoria		
Superficie libera		0,00	0,00	0,00	Superficie libera		
Superficie esterna esclusiva		0,00	0,00	0,00	Superficie esterna esclusiva		
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici		
Altra caratteristica (messa in pristino locali)		0	0	0	Altra caratteristica		
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano		
Stato manutenzione (impianti da sostituire)		2	2	1	Stato manutenzione (arrotondato)		
Altra caratteristica (no agibilità)		1	1	0	Altra caratteristica		
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		Sintesi conclusiva		
Prezzo totale		€ 89.000,00	€ 75.000,00		Determinazione variazione % assoluta		
Data		€ 7.476,00	€ 6.300,00		Prezzo corretto medio €/m ²		
Sup. principale		-€ 79.111,11	-€ 67.809,52		Calcolo del valore atteso		
Sup. principale (<H)		€ 30.980,48	€ 30.980,48		Ponderazione		
Sup. balcone - portici		€ 1.424,00	€ 1.424,00		Attribuzione pesi %		
Sup. autorimessa		€ 10.736,51	€ 3.673,02		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		
Sup. loc. cantina		-€ 5.933,33	€ 3.955,56		Prezzo corretto medio ponderato		
Sup. accessoria		€ 0,00	€ 0,00		Valore di mercato arrotondato		
Superficie libera		€ 0,00	€ 0,00				
Superficie esterna esclusiva		€ 0,00	€ 0,00				
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00				
Altra caratteristica (messa in pristino locali)		€ 0,00	€ 0,00				
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00				
Stato manutenzione (impianti da sostituire)		-€ 5.000,00	-€ 5.000,00				
Altra caratteristica (no agibilità)		-€ 3.000,00	-€ 3.000,00				
PREZZI CORRETTI		€ 46.572,54	€ 45.523,52				

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

I valori OMI non riportano tipologie edilizie similari mentre l'osservatorio F.I.M.A.A. riporta quotazioni medie, con stato conservativo medio (max 40 anni), valori massimi pari ad € 500,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 555,00/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. 83,35	€ 46.100,00	€ 46.100,00
TOTALE		€ 46.100,00	€ 46.100,00

12. 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 ridotto € 46.100,00 x 15% € **6.915,00**

Spese di adeguamento urbanistico-catastale € **5.000,00**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **46.100,00**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO CON RIDUZIONI

Valore del lotto con riduzione al netto di adeguamenti € **39.185,00**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO CON RIDUZIONI E ADEGUAMENTI

Valore del lotto con riduzione al netto di adeguamenti € **34.185,00**

Pavia, lì 03 luglio 2026

Il perito
geom. Jacopo Bricca

