

Perito

Geometra Nome Alessandro Cognome Passino

Proprietario

	Nome	Cognome
1	Maria	
2	Daniele	
3		
4		
5		

Data del sopralluogo 11/10/2019

Data della stima del valore 25/10/2019

Valore di mercato 27.000

Data del rapporto di valutazione 25/10/2019

**Descrizione**

**Unità immobiliare:** Fabbricato su 2 livelli di 2 vani con accessori  
**Ubicazione:** VIA STEFANO POLLINI, 15 - VILLANOVA D'ARDENGLI (PV) 27030, Piano: 0.  
**Consistenza:** Fabbricato indipendente su 2 livelli di 2 vani ed accessori posto al piano terra avente accesso dal cortile comune  
**Confini:** FABBRICATO: cortile comune, fabbricato indipendente proprietà terzi, cortile comune, cortile comune da via Stefano Pollini, fabbricato indipendente proprietà terzi  
**N.C.E.U.:**

**Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima**



*[Handwritten signature in blue ink]*

**DUE DILIGENCE**

**UBICAZIONE** | Comune  Provincia  CAP   
 Indirizzo  N.civico   
 Interno  Scala  Piano

**DESCRIZIONE CONSISTENZA** |

**DESCRIZIONE CONFINI** |

**IDENTIFICAZIONE TITOLARITA'**

Provenienza  Data dell'atto  Notaio   
 Repertorio  Fascicolo

**TITOLO DI PROPRIETA'**

Dati notarili conformi ai dati catastali

*Se non conformi inserire la descrizione*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**CATASTO FABBRICATI**

Sezione Urbana	Foglio	Particella	sub	Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	2	935	0			A/4	1	3,5	56	54	77,73

Stato attuale conforme allo stato catastale dell'immobile

*Se non conformi inserire la descrizione*

**(N.C.E.U.)**

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Immobile ultimato in data antecedente al 01/09/1967

**IMMOBILE ANTE 1967**

*Sezione da compilare solo se l'immobile è stato ultimato prima del 1967*

Documento di verifica

**INTERVENTI**

Descrizione intervento	Atto autorizzativo	Riferimento	Data

Edificio realizzato in conformità

*Note*

**La valutazione è stata effettuata tenendo conto della regolarità delle opere eseguite e regolarmente registrate in Comune. La verifica ante67 dell'edificio è verificata dalla documentazione fotografica**



*Alexandro Passino*

## SEGMENTO DI MERCATO

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	Comune Zona	VIALLANOVA D'ARDENGI Centrale	Provincia Quartiere	PAVIA	CAP Foglio di mappa	27030 2
<b>TIPO DI CONTRATTO</b>	Compravendita		<b>DIMENSIONE</b>	Piccola		
<b>LIVELLO DEGLI SCAMBI</b>	Scarso		<b>FORMA DI MERCATO</b>	Concorrenza monopolistica		
<b>DESTINAZIONE</b>	Residenziale		<b>TIPOLOGIA IMMOBILIARE</b>	Fabbricato		
Destinazione attuale	Residenziale		1° livello	Abitazione indipendente		
Destinazione alternativa	Residenziale		2° livello	Usato		
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Abitazione tipica del luogo		<b>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</b>	Compratori		
Tipologia edilizia	Muratura tradizionale		Venditori	Privati		
Tipologia costruttiva			Motivo dell'acquisto	Prima Abitazione		
			Intermediario	Nessuno		
<b>LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO</b>	Prezzo medio (€ / mq)		<b>PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI</b>	Presenza di strutture amministrative		
Filtering	Assente		Servita dai mezzi pubblici	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
Fase del ciclo immobiliare	Contrazione		Presenza di attività commerciali	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
			Presenza di strutture sportive	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
			Presenza di strutture ricreative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
			Prossimità a strade di grande comunicazione	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
			Prossimità ad autostrada	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>INDICI DI MERCATO</b>	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili					-0,08
	Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano					0
	Rapporto complementare area / immobile					0
	Prezzo medio terreno					15
	Saggio capitalizzazione del terreno					0,025



**DATO IMMOBILIARE**

<b>TIPO DI MISURA</b>	da planimetria catastale				
	Elaborato grafico utilizzato	planimetria catastale	Fornito da cliente		
<b>CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE</b>	<b>SIL</b>				
<b>CONSISTENZA</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>rapporto mercantile</b>	<b>Superficie commerciale</b>	48,20
	principale	47	1,00	<b>Ascensore</b>	0
	balcone	4	0,30		
			<b>livello di piano</b>	0	
<b>Stato di manutenzione</b>	<b>Edificio</b>	<b>CARATTERISTICHE QUANTITATIVE</b>		sufficiente	
	<b>Immobile</b>	4	3		medocre

**STIMA**

<b>VALORE DA STIMARE</b>	<b>Valore di mercato</b>	Il <b>valore di mercato</b> è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.
<b>CRITERIO DI STIMA</b>	<b>MCA</b>	Il <b>Market Comparison Approach</b> consente di determinare il valore di mercato attraverso il confronto con immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.
<b>Comparabile A</b>	Fonte rilevazione Localizzazione	<b>comparabile 1: ricerca autonoma</b> <b>Villa a schiera in Carbonara Ticino</b>
<b>Comparabile B</b>	Fonte rilevazione Localizzazione	<b>comparabile 2: ricerca autonoma</b> <b>Villa a schiera in Zinasco</b>
<b>Comparabile C</b>	Fonte rilevazione Localizzazione	

**TABELLA DEI DATI**

Prezzo e Caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
Prezzo di mercato (euro)	25.200	76.500		0
Data (mesi)	0	0		0
Superficie principale (mq)	80	70		47
Superficie balcone (mq)	0	0		4
Superficie portico/terrazzo (mq)	0	20		0
Superficie cantina/deposito (mq)	0	0		0
Superficie soffitta/sottotetto (mq)	0	0		0
Superficie box auto/garage (mq)	0	20		0
Superficie posto auto (mq)	0	0		0
Superficie esterna (mq)	40	0		0
Servizio igienico (n)	1	1		1
Riscaldamento autonomo (n)	1	1		0
Stato di manutenzione edificio (n)	1	4		2
Stato di manutenzione immobile (n)	1	4		2
Livello di piano (n)	0	0		0



*(Handwritten signature in blue ink)*

**CALCOLI**

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

<b>Prezzo e Caratteristica</b>	<b>Immobile di confronto A</b>	<b>Immobile di confronto B</b>	<b>Immobile di confronto C</b>
Prezzo di mercato (euro)	25.200,00	76.500,00	
Data (mesi)	2.016,00	6.120,00	
Superficie principale (mq)	<b>315,00</b>	315,00	
Superficie balcone (mq)	0,00	0,00	
Superficie portico/terrazzo (mq)	0,00	0,00	
Superficie cantina/deposito (mq)	0,00	0,00	
Superficie soffitta/sottotetto (mq)	0,00	0,00	
Superficie box auto/garage (mq)	0,00	0,00	
Superficie posto auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie Esterna (mq)	0,38	0,38	
Servizio Igenico (n)	1.666,67	1.666,67	
Riscaldamento autonomo (n)	3.500,00	3.500,00	
Stato di manutenzione edificio (n)	1.200,00	2.400,00	
Stato di manutenzione immobile (n)	12.000,00	24.000,00	
Livello di piano (n)	0,00	0,00	

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

<b>Prezzo e Caratteristica</b>	<b>Immobile di confronto A</b>	<b>Immobile di confronto B</b>	<b>Immobile di confronto C</b>
Prezzo di mercato (euro)	25.200,00	76.500,00	
Data (mesi)	0,00	0,00	
Superficie principale (mq)	-10.395,00	-7.245,00	
Superficie balcone (mq)	0,00	0,00	
Superficie portico/terrazzo (mq)	0,00	0,00	
Superficie cantina/deposito (mq)	0,00	0,00	
Superficie soffitta/sottotetto (mq)	0,00	0,00	
Superficie box auto/garage (mq)	0,00	0,00	
Superficie posto auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie Esterna (mq)	-15,00	0,00	
Stato di manutenzione edificio (n)	1.200,00	4.800,00	
Stato di manutenzione immobile (n)	12.000,00	-48.000,00	
Livello di piano (n)	0,00	0,00	

<b>Prezzo corretto</b>	<b>27.990,00</b>	<b>26.055,00</b>	
------------------------	------------------	------------------	--

<b>PESI</b>	50	50	
-------------	----	----	--

<b>VALORE</b>	<b>27.000</b>
---------------	---------------

<b>DIVERGENZA ASSOLUTA</b>	7%
----------------------------	----

<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>560</b>
------------------------	------------

<b>SCOST. DA PREZZO MEDIO MERCATO</b>	93%
---------------------------------------	-----



MODULARIO  
F. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

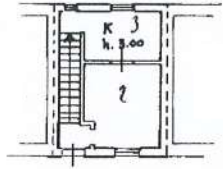
(N. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 459)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VILLANOVA D'ARDENGHI Via Pollini, 15

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PAVIA

SCHEMA MC 04054



PIANO TERRA

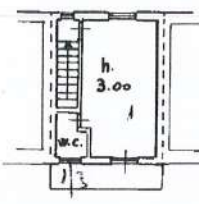
Corta Comune

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Sondrio

Iscrizione Albo  
N. 2997

Geometra  
Alessandro Passino

2 3,40  
1 0,43  
- - -  
- 23 - 2/10  
- 0,06 -  
7



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Geometra: Alessandro Passino  
Villanova d'Ardenghi, Pavia  
ISCRIZIONE ALBO N. 2997  
C.F. 002045308828 G3887

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12/11/85  
PROT. N° 523

PARTE 67 P.A.  
FOGLIO 2  
M.C. 706  
SCHEDA 1

Compilata dal geom. ANGELO SACCHI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di PAVIA

DATA 12/11/1985

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di VILLANOVA D'ARDENGHI (L.983) - Foglio: 2 - Particella: 935 - Subalterno: 0 - Inchi 01 VIA STEFANO POLLINI n. 15 piano: T-1;