

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

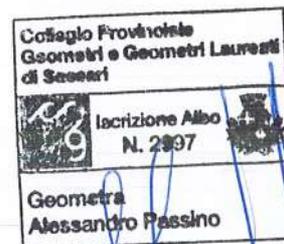
Valore di mercato 27.000

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

(N.C.E.U.)

Se non conformi inserire la descrizione

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

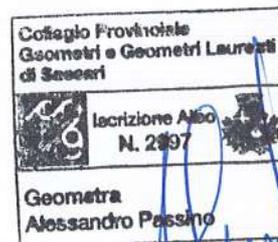
Note

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



SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE	Comune Zona	VIALLANOVA D'ARDENGI Centrale	Provincia Quartiere	PAVIA	CAP Foglio di mappa	27030 2
TIPO DI CONTRATTO	Compravendita		DIMENSIONE	Piccola		
LIVELLO DEGLI SCAMBI	Scarso		FORMA DI MERCATO	Concorrenza monopolistica		
DESTINAZIONE	Residenziale		TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Fabbricato		
Destinazione attuale	Residenziale		1° livello	Abitazione indipendente		
Destinazione alternativa	Residenziale		2° livello	Usato		
TIPOLOGIA EDILIZIA	Abitazione tipica del luogo		CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori		
Tipologia edilizia	Muratura tradizionale		Venditori	Privati		
Tipologia costruttiva			Motivo dell'acquisto	Prima Abitazione		
			Intermediario	Nessuno		
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€ / mq)		PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI	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	
INDICI DI MERCATO	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

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

STIMA

VALORE DA STIMARE	Valore di mercato	Il valore di mercato 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
CRITERIO DI STIMA	MCA	Il Market Comparison Approach consente di determinare il valore di mercato attraverso il confronto con immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.
Comparabile A	Fonte rilevazione Localizzazione	comparabile 1: ricerca autonoma Villa a schiera in Carbonara Ticino
Comparabile B	Fonte rilevazione Localizzazione	comparabile 2: ricerca autonoma Villa a schiera in Zinasco
Comparabile C	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

Prezzo e Caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	25.200,00	76.500,00	
Data (mesi)	2.016,00	6.120,00	
Superficie principale (mq)	315,00	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

Prezzo e Caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
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	

Prezzo corretto	27.990,00	26.055,00	
------------------------	------------------	------------------	--

PESI	50	50	
-------------	----	----	--

VALORE	27.000
---------------	---------------

DIVERGENZA ASSOLUTA	7%
----------------------------	----

VALORE UNITARIO	560
------------------------	------------

SCOST. DA PREZZO MEDIO MERCATO	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

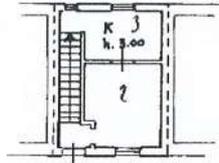
(N. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 459)

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

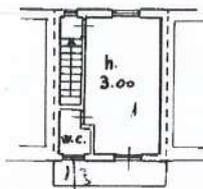
Corta Comune

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Sondrio

Iscrizione Albo
N. 2997

Geometra
Alessandro Passino

3,40
1,03
-
- 33 - 2/10
- 06 -
7



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Geometra: ALESSANDRO PASSINO
Via: ...
C.F. ...

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

CZ A/B
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

Data presentazione: 15/11/1985 - Data: 28/10/2019 - n. T213743 - Richiedente: PSSLSN74C05G203W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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