



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento n. 176/2024 R.G.E.

Promosso da



Con l'Avv.

Contro



Sig. e

Sig.

Con l'Avv.....



Giudice dell'Esecuzione Dr. Erminio Rizzi

Custode Giudiziario I.V.G. di Pavia

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

OGGETTO DI ESECUZIONE



Giudice Dr. Erminio Rizzi

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



SOMMARIO

1. *Conclusioni definitive*
 2. *Operazioni peritali*
 3. *Identificazione dei beni oggetto di vendita*
 - 3.1. *Identificazione catastale attuale*
 - 3.2. *Confini*
 - 3.3. *Identificazione catastale precedente*
 4. *Descrizione sintetica dei beni*
 - 4.1. *Caratteristiche della zona*
 - 4.2. *Caratteristiche del bene*
 5. *Descrizione analitica dei beni*
 - 5.1. *Descrizione dell'unità immobiliare*
 - 5.2. *Superfici nette e commerciali*
 - 5.3. *Caratteristiche delle strutture e finiture*
 6. *Stato di possesso*
 7. *Provenienza dei beni*
 - 7.1. *Attuale proprietà*
 - 7.2. *Proprietari e titoli di provenienza nel ventennio*
 8. *Formalità, vincoli e oneri giuridici*
 - 8.1. *Oneri e vincoli pregiudizievoli*
 - 8.2. *Oneri e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura*
 - 8.3. *Spese condominiali*
 9. *Conformità urbanistico/edilizia*
 - 9.1. *Pratiche edilizie*
 10. *Conformità catastale*
 11. *Valutazione dei beni – Criteri e metodi di stima, fonti di informazione e considerazioni*
 - 11.1. *Stima*
 - 11.2. *Adeguamenti e correzioni alla stima*
 - 11.3. *Prezzo base d'asta*
- Allegati*



1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Appartamento in fabbricato di tre piani fuori terra, posto al piano secondo di 3 vani oltre accessori e autorimessa in corpo staccato al piano terra, sito in Gerenzago (PV) Via Verdi n.17.
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gerenzago (PV) al Foglio 2, Particella 814, Subalterno 5 e Particella 1031, Subalterno 3.
- Piena proprietà in capo a

per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene;

- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 22/05/2024, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/10/2006, RG 24056 RP 5641, per atto Notaio Adolfo Brighina del 28/09/2006 N. Repertorio 33620/14076.

Importo totale euro capitale euro

A FAVORE di

CONTRO -----

per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di scrittura privata con sottoscrizione autentica del 17/06/2020, RG 7852 RP 5053, per locazione ultranovennale del 05/06/2020 notaio Roberto Battiloro n. 4416/3868 di Repertorio.

A FAVORE di -----

.F. ----- e

C.F. -----

CONTRO -----

Durata del contratto dal 05/06/2020 al 04/08/2029.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di verbale di pignoramento immobili del 22/05/2024, RG 9125 RP 6619, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 30/04/2024 N. Repertorio 1317

A FAVORE di





CONTRO -----

per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.

- Lo stato dell'immobile risulta formalmente OCCUPATO, con titolo opponibile all'aggiudicatario fino al 04/08/2029; di fatto risulta LIBERO, occupato dal debitore.
- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%):
€ 63.201,23 - € 9.480,18 = € 53.721,04
arrotondato in **€ 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)**
- Criticità varie:

Si segnala che i conduttori hanno dato disdetta del contratto in data 17/07/2024; è in corso la chiusura definitiva del contratto di locazione ultranovennale presso l'Agenzia delle Entrate.



Giudice Dr. Erminio Rizzi

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini





2. OPERAZIONI PERITALI

Con Decreto di Nomina del 26/08/2024, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 03/12/2024 e poi rinviata definitivamente al 15/04/2025.

Le operazioni hanno compreso, oltre all'esame della documentazione in atti, le seguenti attività e accertamenti:

- Sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione effettuato in data 25/10/2024; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni ad eccezione dell'autorimessa per mancanza delle chiavi.
- Reperimento atto Notarile dal portale Sister, Notaio Adolfo Brighina.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Gerezago (PV) in data 17/10/2024, accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico effettuato in data 22/11/2024.
- Verifica di dati e spese inerenti il Condominio "Castello" presso l'amministratore Geom. Mario Soffientini, con studio in Sant'Angelo Lodigiano (LO).



Giudice Dr. Erminio Rizzi

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Gerenzago (PV), in Via G. Verdi n.17. E' costituito da appartamento in fabbricato di tre piano fuori terra, posto al piano secondo di 3 vani oltre accessori e autorimessa in corpo staccato al piano terra. Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 22/05/2024 RG 9125 RP 6619, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

23.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gerenzago (PV) come segue:

- Foglio 2, Particella 814, Subalterno 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale 80 mq, Totale escluse aree scoperte 78 mq, Rendita € 169,66, Via Giuseppe Verdi n. 17, piano 2;
- Foglio 2, Particella 1301, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale Totale 12 mq, Rendita € 20,45, Via Giuseppe Verdi 17, piano T.

Intestati a:

per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene;

3.2 CONFINI

Dell'appartamento, da Nord in senso orario: affaccio su cortile condominiale, affaccio su cortile condominiale verso la Particella 1301, altra U.I, vano scala, affaccio su cortile condominiale verso la Via Giuseppe Verdi.

Dell'autorimessa, da Nord in senso orario: altra U.I., altra U.I. alla Particella 700, altra U.I., cortile condominiale.



3. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata relativamente all'immobile identificato al Foglio 2, Particella 814, subalterno 5 deriva da variazione del 20/09/2005 protocollo n. PV0142602 (n. 47682.1/2005) per attribuzione identificativi. In precedenza identificato come Tipo P Anno 1979 Protocollo 15 costituito in data 15/06/1978.

Relativamente all'immobile identificato al Foglio 2, Particella 1301, Subalterno 3 deriva da variazione del 20/09/2005 protocollo n. PV0142599 (n. 47681.1/2005) per attribuzione identificativi. In precedenza identificato come Tipo P Anno 1979 Protocollo 14 costituito in data 15/06/1978.



4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

L'immobile si trova nel Comune di Gerenzago (PV), in Via Giuseppe Verdi 17.



Localizzazione del Comune di Gerenzago (PV) nel territorio.



Localizzazione del bene nel contesto del Comune di Gerenzago (PV).

Il Comune di Gerenzago è un comune di circa 1.400 abitanti in provincia di Pavia, situato a circa 19 Km ad Est di Pavia, a circa 64 km a Sud/Est di Vigevano e a circa 39 Km a Sud di Milano. Le strade di collegamento al territorio sono di tipo provinciale e statali garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi.

E' previsto un servizio di autolinee di collegamento dei principali comuni circostanti partendo da comune di Villanterio. Sono presenti servizi di vicinato e servizi comunali alla persona; presenti servizi di base quali posta, servizi scolastici quali scuola dell'infanzia e scuola primaria, impianti sportivi, attività commerciali.

L'immobile oggetto di stima si colloca in zona centrale a circa 350 metri dal Municipio; la tipologia edilizia prevalente è rappresentata da palazzine a più piani ed edifici unifamiliari di diverse epoche di edificazione.

4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano secondo di 3 vani oltre accessori e autorimessa al piano terra.

Il bene si colloca in un fabbricato costituito in condominio, denominato "Castello". L'ingresso pedonale e l'ingresso carraio avvengono da Via G. Verdi n. 17.

Il complesso è in generale caratterizzato da finiture di tipo civile e versa in stato di manutenzione sufficiente.

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano secondo è accessibile tramite portoncino blindato in legno di tipo semplice; presenta un livello di finiture di tipo civile, uno stato di manutenzione interno ed esterno sufficiente.

L'autorimessa, posta al piano terra in corpo staccato, è raggiungibile dall'area esterna condominiale. Non è stato possibile accedere all'autorimessa e visionarla internamente.

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

5.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene oggetto del procedimento, costituito da unità abitativa sopra descritta, risulta così articolato:

Accesso al vano scala comune tramite porta in alluminio e vetri, l'immobile non è munito di ascensore.

Unità abitativa al piano secondo: ingresso all'unità abitativa, tramite portoncino blindato in legno di tipo semplice, locale ingresso/disimpegno cieco, locale giorno dotato di finestra con affaccio Est, cucina dotata di finestra con affaccio a Ovest, camere matrimoniale dotata di portafinestra con affaccio su balcone esposto a Est, bagno dotato di finestra con affaccio a Nord, camera dotata di portafinestra con affaccio a Ovest. L'altezza dei locali è pari a mt. 2,96.

Autorimessa, al piano terra: non è stato possibile accedere al locale.

5.2 SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione

<i>Locale/elemento</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie netta utile</i>	<i>Altezza netta o media</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni manutenzione</i>
Ingresso/disimpegno	P. 2	5,64 mq	2,96 m	///	Sufficiente
Soggiorno	P. 2	16,00 mq	3,42 m	E	Sufficiente
Cucina	P. 2	9,13 mq	3,42 m	O	Sufficiente
Camera matrimoniale	P. 2	16,24 mq	3,42 m	E	Sufficiente
Bagno	P. 2	4,94 mq	3,42 m	N	Sufficiente
Camera	P. 2	12,48 mq	3,42 m	O	Sufficiente
Balconi	P. 2	7,04 mq	///	E/O	Sufficiente
Autorimessa	P. T	12,33 mq (da planimetria catastale)	2,10 m	O	Sufficiente

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Appartamento	P. 3	80,27 mq	1,00	80,27 mq
Balcone	P. 3	7,04 mq	0,25	1,76 mq
Autorimessa	P. T	15,04 mq	0,50	7,52 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				90 mq

Superfici calcolate in riferimento alle disposizioni del "Manuale operativo della banca dati OMI – La misura delle consistenze" e in riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

5.3 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

- Fondazioni: caratteristiche e stato non verificabile.
- Solai: in laterocemento, stato apparentemente integro.
- Strutture verticali: in c.a. e tamponamenti, stato apparentemente integro.
- Copertura: a falde, stato non verificabile.
- Facciata esterna: intonacate, prospetti stato sufficiente.
- Area esterna condominiale: parte in cemento, parte in ghiaietto e parte a verde, stato sufficiente.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: sufficiente.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino blindato in legno semplice, stato sufficiente.
- Infissi esterni: persiane in pvc, stato sufficiente.
- Infissi interni: serramenti in legno con doppio vetro, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in metallo, stato sufficiente.
- Porte interne: a battente in legno ad anta vetrata, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato sufficiente.
- Pavimenti: piastrelle in ceramica colore beige e marrone, piastrelle bagno in ceramica colore grigio, una camera ha pavimento in legno laminato, stato sufficiente;
- Rivestimenti: ceramica di colore grigio in bagno e bianche in cucina, stato sufficiente.

- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente sufficiente; plafoni intonacati e tinteggiati, stato sufficiente.
- Zoccolino: in legno, stato sufficiente.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, stato funzionante.
- Impianto TV: presente, non verificabile.
- Telefonico: non verificabile.
- Citofonico: presente, non verificabile.
- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale cucina; lavabo, vaso, bidet, vasca, non verificabile.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, bidet, vasca completi di rubinetteria finitura cromata, stato sufficiente.
- Gas: impianto di riscaldamento centralizzato, caldaietta interna all'unità immobiliare per la produzione di acqua calda sanitaria, stato non verificabile.
- Termico: riscaldamento autonomo, sistema ad emissione con radiatori in ghisa, stato non verificabile.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dell'appartamento: sufficiente.

CARATTERISTICHE DELL'AUTORIMESSA

- Ingresso: porta basculante in lamiera zincata, stato sufficiente.

Non è stato possibile accedere al locale autorimessa.

6. STATO DI POSSESSO

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, per l'immobile risulta trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia il 17/06/2020 RG 7852 RP 5053, un contratto di locazione ultranovennale con durata dal 05/06/2020 al 04/08/2029; è previsto il rinnovo automatico di ulteriori 4 anni; il contratto risulta trascritto antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento del 22/05/2024.

Il contratto prevede un corrispettivo di € 12.000,00 per tutto il periodo, importo già corrisposto in fase di pattuizione, così come riportato nella scrittura privata del 05/06/2020 Repertorio 4416/3868 autenticata dal Notaio Roberto Battiloro.

La sottoscritta ritiene congruo il canone pattuito, tenuto conto dello stato manutentivo e della localizzazione del bene.

Tuttavia, al momento del sopralluogo effettuato in data 25/10/2024, l'immobile risultava disabitato e posto in vendita: in data 29/01/2025 il Custode Ivg di Pavia deposita l'aggiornamento della relazione relativa allo stato occupativo, comunicando che i conduttori hanno dato disdetta del contratto in data 17/07/2024; è in corso la chiusura definitiva presso l'Agenzia delle Entrate.

Inoltre, il Custode Ivg di Pavia comunica che dalla data del 26/11/2024 l'esecutato -----
----- è residente presso l'immobile in oggetto.

Lo stato del bene risulta formalmente OCCUPATO, con titolo opponibile all'aggiudicatario fino al 04/08/2029; di fatto risulta LIBERO, occupato dal debitore.

Si fa presente che la quota di locazione non viene dedotta dal valore di stima essendo l'importo già corrisposto integralmente.



7. PROVENIENZA DEI BENI

7.1 ATTUALE PROPRIETA'

Alla data della presente perizia si riporta la seguente situazione dell'attuale proprietà:

per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene;



7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 22/05/2024 si riporta la seguente situazione:

- -----

quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Adolfo Brighina del 28/09/2006 n. 33619/14075 di Repertorio, trascritto a Pavia il 10/10/2006 RG 24055 RP 13858, da -----

----- e da -----

---, titolari della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni



----- e

quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Francesco Rossolillo del 07/12/1988, trascritto a Pavia il 29/12/1988 RG 13966 RP 9236, da -----

-----, titolare della piena proprietà del bene.



Titolo anteriore al ventennio.





8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 22/05/2024, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:
- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di scrittura privata con sottoscrizione autentica del 17/06/2020, RG 7852 RP 5053, per locazione ultranovennale del 05/06/2020 notaio Roberto Battiloro n. 4416/3868 di Repertorio.

A FAVORE di
 e

C.F.

CONTRO

durata del contratto dal 05/06/2020 al 04/08/2029.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NESSUNO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NESSUNO
- Altri pesi o limitazioni d'uso: NESSUNO.

8.2 ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 22/05/2024, si riporta quanto segue:

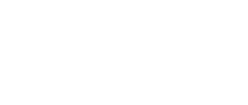
- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/10/2006, RG 24056 RP 5641, per atto Notaio Adolfo Brighina del 28/09/2006 N. Repertorio 33620/14076.

Importo totale euro 220.000,00, capitale euro 110.000,00.

A FAVORE di

 CONTRO

..... per
 la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.





- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di verbale di pignoramento immobili del 22/05/2024, RG 9125 RP 6619, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 30/04/2024 N. Repertorio 1317

A FAVORE di

CONTRO



per

la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.



8.3 SPESE CONDOMINIALI



Come rilevato dall'esame della documentazione fornita dall'amministratore, i millesimi di proprietà in capo all'immobile oggetto di procedimento risultano pari a 166,67 millesimi.

Le spese relative ai millesimi di proprietà per la gestione ordinaria media sono di circa € 2.500,00.

Per la gestione ordinaria 2021/2022 a consuntivo risultano spese non pagate pari a € 162,41, per la gestione ordinaria 2022/2023 a consuntivo risultano spese non pagate pari a € 821,45, per la gestione ordinaria 2023/2024 a consuntivo risultano spese non pagate pari a € 1.049,82, per un totale di € 2.033,68.

Risulta scaduta anche una rata della gestione 2024/2025 pari a € 226,39.

L'amministratore non informa di spese straordinarie deliberate.

Si allega il regolamento di Condominio.



Giudice Dr. Erminio Rizzi

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nell'Elaborato Tavola_21_PdR_Carta della disciplina delle aree, Citta Consolidata – Ambiti del tessuto consolidato – Ambiti residenziali, Art. dal 26 al 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

Dall'esame della documentazione del PGT e dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, si riscontra la regolarità sotto il profilo urbanistico.

CONFORME

9.1 PRATICHE EDILIZIE

In seguito alle indagini effettuate, l'Ufficio Tecnico del Comune ha prodotto la seguente documentazione, per cui il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- P.E. N. 27/1976 presentata il 02/07/1976 prot. 741 e rilasciata in data 09/07/1976, per costruzione di condominio, presentata dal Sig. -----.
- P.E. 34/1977 presentata il 18/07/1977 prot. 828 e rilasciata in data 02/03/1978, per aggiornamento al progetto di costruzioni portichetti e vano caldaia e recinzione dell'area con costruzione n.2 cancelli, presentata dal Sig. -----.
- Abitabilità rilasciata dal comune di Gerenzago in data 28/04/1978.
- Non è stata reperita documentazione relativa alle Dichiarazioni di Conformità degli impianti.

Lo stato di fatto esistente visionato e rilevato corrisponde a quanto autorizzato dalle suddette pratiche edilizie.



10. CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale acquisita presso l’Agenzia del Territorio identifica e rappresenta l’unità immobiliare oggetto del presente procedimento, conformemente a quanto riportato in visura catastale.

La planimetria, così come esaminato e rilevato in fase di sopralluogo, risulta coerente con lo stato di fatto e CONFORME rispetto alle pratiche edilizie.

CONFORME



11. VALUTAZIONE DEI BENI – CRITERI E METODI DI STIMA, FONTI D'INFORMAZIONE E CONSIDERAZIONI

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali, quali International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard, Linee Guida ABI 2018, Norma UNI 11558:2014 e Norma UNI 11612:2015.

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il valore di mercato, così definito secondo gli EVS 2016 di TEGoVA: *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.* Nella presente relazione, in quanto all'interno di un procedimento giudiziario per cui non sono soddisfatte tutte le suddette condizioni previste dal libero mercato, si determina il valore di mercato *con assunzione*, mediante l'applicazione della riduzione del 15% sul valore stimato.

Il valore di mercato per i beni in oggetto è stimato applicando il metodo del confronto di mercato (market comparison approach-MCA) secondo cui il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha già determinato il prezzo di immobili simili. Con il metodo MCA è possibile determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, compiendo aggiustamenti sistematici sui prezzi marginali delle caratteristiche.

Vista la tipologia, le caratteristiche e la conformazione del bene, la stima viene effettuata su LOTTO UNICO.

Il criterio di misurazione delle superfici è la superficie esterna lorda (SEL), così come dedotta al precedente paragrafo 5.2.

11.1 STIMA PER MCA

La ricerca dei comparabili è stata svolta mediante ispezioni presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano e mediante verifica del mercato immobiliare attuale.

Sono stati individuati nr. 3 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Gerenzago nella medesima zona, appartenenti allo stesso segmento di mercato e con caratteristiche simili all'immobile subject.

- Subject

Comune di Gerenzago, Foglio 2, Particella 814, Subalterno 5 e Particella 1031, Subalterno 3.

Appartamento in fabbricato di tre piani fuori terra, posto al piano secondo di 3 vani oltre accessori e autorimessa in corpo staccato al piano terra.

- Comparabile A

Comune di Gerenzago, Foglio 2, Particella -----, Subalterno 7 e 8, Via Giuseppe Verdi n.--, appartamento posto al piano primo di 3 vani oltre accessori e autorimessa posta al piano terra. Atto di compravendita a rogito Notaio Mario Bertelli del 29/10/2024 n. -----/----- di Repertorio, trascritto a Pavia in data 05/11/2024 RG ----- RP -----

- Comparabile B

Comune di Gerenzago, Foglio 2, Particella -----, Subalterno 5, Piazza Umberto I n. --, abitazione di 3 vani oltre accessori al piano primo. Atto di compravendita a rogito Notaio Federico Montagna del 12/07/2024 n. ----/---- di Repertorio, trascritto a Pavia in data 23/07/2024 RG ----- RP -----.

- Comparabile C

Comune di Gerenzago, Foglio 2, Particella -----, Subalterno 7 e 9, Via Papa Paolo VI n. -, abitazione di 2 vani oltre accessori al piano secondo e autorimessa posta al piano interrato. Atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Magnani del 30/07/2024 n. -----/----- di Repertorio, trascritto a Pavia in data 01/08/2024 RG ----- RP -----.

Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			subject
	Comparabile A di fronte	Comparabile B	Comparabile C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	65.000,00	66.000,00	80.000,00	
dati DAT (mesi)	1	5	4	0
superficie SUP (mq)	81,89	61,93	61,69	80,27
Balconi BAL (mq)	6,62	0,00	42,23	7,04
Autorimessa BOX (mq)	18,89	0,00	26,40	15,04
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	1	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	1	1	0	1
livello del piano LIV (n)	1	1	2	2
Stato manut est. STMe (n)	3	4	4	3
Stato manut int. STMi (n)	3	4	4	3

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - p(DAT)/PRZ\ (annuale)	0,000
Coefficiente mercantile Balconi - p(BAL)/p(SUP)	0,250
Coefficiente mercantile autorimessa - p(BOX)/p(SUP)	0,500
Coefficiente mercantile livello - p(LIV)/PRZ	-0,010
Costo intervento manut. est. (euro)	3.000,00
Costo intervento manut. int. (euro)	15.000,00

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	92,99
SUP commerciale comparabile B	61,93
SUP commerciale comparabile C	85,45
SUP commerciale subject S	89,55

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	699,00
Prezzo medio comparabile B	1.065,72
Prezzo medio comparabile C	963,25
Prezzo marginale	699,00

Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	2500
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	500

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	3500

Riscal Centr	
Costo (euro)	4500
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	900

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	699,00	699,00	699,00
P(BAL) (euro/mq)	174,75	174,75	174,75
p(BOX) (euro/mq)	349,50	349,50	349,50
p(SER) (euro)	500,00	500,00	500,00
p(RIA) (euro)	3.500,00	3.500,00	3.500,00
p(RIC) (euro)	900,00	900,00	900,00
p(LIV) (euro)	-650,00	-660,00	-800,00
p(STMe) (euro)	3.000,00	3.000,00	3.000,00
p(STMi) (euro)	15.000,00	15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (euro)	65.000,00	66.000,00	80.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00	0,00
SUP (euro)	-1.132,38	12.819,66	12.987,42
BAL (euro)	73,39	1.230,24	-6.149,45
BOX (euro)	-1.345,57	5.256,48	-3.970,32
CAN (euro)	0,00	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00	-3.500,00
RIC (euro)	0,00	0,00	900,00
LIV (euro)	-650,00	-660,00	0,00
STMe (euro)	0,00	-3.000,00	-3.000,00
STMi (euro)	0,00	-15.000,00	-15.000,00
PREZZI CORRETTI	61.945,44	66.646,38	62.267,65

SINTESI DI STIMA

PREZZI CORRETTI	€ 61.945,44	€ 66.646,38	€ 62.267,65
MEDIA PESATA	50,00%	25,00%	25,00%
VALORE STIMATO	€ 63.201,23		
€/MQ	€ 705,76		



VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	7,59%	VERIFICATO

La divergenza percentuale assoluta misura la qualità della stima effettuata ed è calcolata, in percentuale, pari a (prezzo corretto massimo – prezzo corretto minimo) / prezzo corretto minimo. È ritenuto accurato il valore di stima rientrante nel parametro del 10%.

I dati di riferimento delle quotazioni OMI Anno 2024 Semestre 1 per la zona centrale, abitazioni civili in stato conservativo normale, sono variabili da €/mq 870 a 960; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 705,761, inferiore alle quotazioni OMI riferite alla zona, ma coerente con l'andamento del mercato immobiliare attuale, la tipologia di tipo economico e le condizioni dell'immobile.

Al paragrafo successivo si applica la riduzione per determinare il valore di mercato *con assunzione*, ovvero il valore *di vendita forzata*.

11.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 9.480,18
---	------------



11.3 PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 63.201,23 - € 9.480,18 = € 53.721,04

che si arrotonda in

€ 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrasso, 14/03/2025



L'Esperto Valutatore

Arch. Vanessa Stampini
(documento firmato digitalmente)





ALLEGATI

1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Atto di provenienza
4. Visure catastali storiche
5. Planimetrie catastali
6. Estratto di mappa catastale
7. Elenco immobili
8. Ispezioni ipotecarie
9. Verifica esistenza locazione
10. Estratto Pratiche Edilizie
11. Estratto spese condominiali
12. Regolamento di condominio
13. Riferimenti comparabili
14. Riferimento quotazioni OMI



Giudice Dr. Erminio Rizzi

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

