

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 197/2024 R.G.E.**

**PRISMA SPV SRL**  
(Avv. Antonio Donvito)

- creditrice procedente –

CONTRO

**- OMISSIS -**

- debitore esecutato –

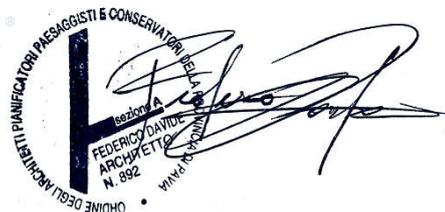
**Immobile sito in Vigevano (PV)**  
**Via Cappuccini n.70**

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesca Claris Appiani

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI**  
**OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



**Arch. Federico Davide**  
Corso Genova, 28  
27029 Vigevano - PV  
Tel/fax. +39 0381 325785  
Mobile: +39 393 8336285  
Pec: federico.ifestudio@pec.it



PREMESSA.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:.....	4
4. STATO DI POSSESSO.....	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	5
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	7
7. PRECEDENTI PROPRIETARI.....	7
8. PRATICHE EDILIZIE.....	8
9. DESCRIZIONE DEL BENE.....	8
10. SPECIFICHE PROPRIETÁ:.....	9
11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI.....	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	11
13. PREZZO BASE D'ASTA.....	12
<b>Allegati.....</b>	<b>13</b>
RILIEVO FOTOGRAFICO.....	14
VALORI OMI.....	17
ESTRATTO PGT E NTA.....	18
VISURA IPOTECARIA.....	21
VISURE CATASTALI.....	23
ATTO DI PROVENIENZA.....	28
PLANIMETRIE CATASTALI.....	33
ESTRATTO DI MAPPA.....	34

## PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Francesca Claris Appiani per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 17/11/2024.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, ha effettuato l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 02/01/2025.

Dopo aver effettuato le misurazioni necessarie, verificato lo stato di usura e consistenza dei beni, completate le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Vigevano, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vigevano (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

<b>BENE SITO NEL COMUNE DI VIGEVANO (PV) Lotto UNICO</b>
--

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE**  
(Quota di 1000/1000 proprietà - OMISSIS - ) sita nel Comune di VIGEVANO (PV), in Via Cappuccini n.70.

La proprietà è costituita da appartamento sito al piano primo di un fabbricato residenziale della tipologia di casa a corte, sviluppato su un totale di due livelli fuori terra e servito da corpo scala esterno, internamente così composto:

- ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e camera da letto.

A completamento della proprietà è da considerarsi una cantina pertinenziale ubicata al piano terra dell'edificio.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a:	<b>mq</b>	<b>88,35</b>
La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a:	<b>mq</b>	<b>66,00</b>
La superficie lorda della cantina è pari a:	<b>mq</b>	<b>10,50</b>
La superficie calpestabile della cantina è pari a:	<b>mq</b>	<b>5,15</b>

Il tutto riportato in Catasto del comune di VIGEVANO (PV) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
	29	2001	9	T-1	A/3	1	4,5	93	185,92	Via Cappuccini 70

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del 10/06/2009 Pratica n. PV0141328 in atti dal 10/06/2009 per Bonifica identificativo catastale: a seguito di tale variazione veniva soppresso il precedente identificativo corrispondente al fg.29 part. 67 sub 9 e veniva costituito l'attuale identificativo, corrispondente al fg.29 part. 2001 sub 9.

- VARIAZIONE del 28/03/2006 Pratica n. PV0052018 in atti dal 28/03/2006 per Diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

*Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:*

- a nord: affaccio su corte comune.
- ad est: altra u.i.
- a sud: parti comuni
- ad ovest: altra u.i.
- 

*Coerenze in contorno alla cantina, partendo da Nord ed in senso orario:*

- a nord: altra u.i.
- ad est: altra u.i.
- a sud: parti comuni
- ad ovest: altra u.i.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da un appartamento di tipo economico sito al piano primo di un fabbricato della tipologia casa di corte con accesso pedonale dalla Via Cappuccini attraverso il civico n.70, sviluppato su un totale di 2 livelli collegati da scala esterna e da ballatoio comune.

L'edificio risulta edificato su un lotto di forma irregolare censito al NCT al fg. 29 part. 2001, confinante a Nord con part.2511 e 1731, ad Est con part.68, a Sud con la part.1996, ad Ovest con la particella 2000.

L'unità residenziale in questione, nello specifico, presenta una distribuzione interna degli ambienti così composta:

ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e camera da letto.

A completamento della proprietà è da considerarsi una cantina pertinenziale ubicata al piano terra dell'edificio.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in mediocri condizioni di manutenzione generale ed in avanzato stato di abbandono: è da segnalare, infatti, la presenza di fenomeni diffusi di distacco dello strato superficiale dell'intonaco, localizzato in prevalenza del servizio igienico. Inoltre è da segnalare che diversi serramenti esterni risultano non funzionanti, privi dei vetri e quindi da sostituire completamente.

### 3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il lotto in cui ricade il fabbricato in oggetto risulta inserito a Vigevano (PV), comune della provincia di Pavia della superficie territoriale di 81,36 km<sup>2</sup> e della densità di 766,78 ab./km<sup>2</sup> <sup>1</sup> dal quale dista circa 17,5 km.

I beni oggetto di stima risultano inseriti in un contesto suburbano a carattere prevalentemente residenziale scarsamente servito da attività commerciali di prima necessità e da mezzi di trasporto pubblici urbani e di collegamento con i comuni limitrofi,

I principali servizi tra cui scuole, ospedali, centri commerciali, parchi e strutture sportive infatti sono da ricercarsi in prossimità del centro cittadino.

La città di Vigevano è ben collegata tramite rete ferroviaria alla vicina Milano, vero punto di sviluppo economico e distante circa 35 km, ad altre città lombarde come Pavia e Lodi, ma anche a centri nevralgici nel piemontese come la città di Novara, dal quale dista complessivamente 28,4 km.

Questo comune in provincia di Pavia è situato al confine tra Lombardia e Piemonte ed offre una posizione logistica strategica grazie alla presenza di infrastrutture autostradali quali il casello di Gropello Cairoli sull'A7, posto alla distanza di 24 chilometri, o al casello di Bereguardo – Pavia Nord, sempre sulla A7, posto a circa 35 chilometri.

Da un punto di vista storico Vigevano, centro industriale di rilievo nazionale, è nota per essere stata a lungo uno dei principali centri di produzione di scarpe nel mondo. Nel 1866 vi sorse il primo calzaturificio a modello industriale, aprendo una stagione che nel secolo successivo avrebbe portato il capoluogo lomellino a produrre decine di milioni di scarpe esportate in tutto il mondo, guadagnandosi l'appellativo di "capitale della scarpa".

Ancora oggi il Museo internazionale della calzatura, ospitato nei locali del Castello Sforzesco, conserva le testimonianze di un periodo cruciale della storia industriale italiana. Il comune è il secondo della provincia per numero di abitanti dopo il capoluogo e primo per superficie, compreso interamente nel parco naturale lombardo della Valle del Ticino.

<sup>1</sup> Dati ISTAT aggiornati al 01/01/2023

Particolare menzione merita la Piazza Ducale, una vasta piazza in stile rinascimentale la cui costruzione iniziò nel 1492 per volere di Ludovico il Moro come anticamera del Castello e ultimata nel 1494, caratterizzata da portici arcuati, pavimentazione con ciottoli e lastre di serizzo risalenti alla metà dell'Ottocento e splendidi affreschi sforzeschi come motivi decorativi pittorici in stile rinascimentale.

#### 4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02 Gennaio 2025, l'immobile oggetto di pignoramento risultava libero da persone e da cose, fatta eccezione per alcuni elementi di arredo in pessime condizioni di manutenzione. Lo smaltimento di tali beni è stato considerato ai fini della determinazione del valore complessivo dell'immobile.

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna**

5.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna.**

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

##### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** per Euro 260.000,00 di cui 130.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 30 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Ciccariello Raffaele, Notaio in Mortara (PV), in data 21/04/2006 rep. 784/422, iscritta a Vigevano in data 03/05/2006 al registro Particolare n. 1095 e al Registro Generale n. 4781

- a favore di: UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA, con sede in Milano (MI), (domicilio ipotecario eletto: Milano, Via Tortona n. 33)

- contro - [REDACTED] - OMISSIS -

gravante sugli immobili in oggetto.

5.2.2 Trascrizioni:

**Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 30/06/2010 al Registro Particolare n. 4208 e al Registro Generale n.6664 emesso dal Tribunale di Pavia in data 08/06/2010 al n.rep. 1663

- a favore UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK SPA con sede in Milano (MI), (Richiedente: Notaio Alba Maria Ferrara – Milano - Via Privata Maria Teresa N°4)

- contro - OMISSIS - nata a Vigevano [REDACTED]  
gravante sugli immobili in oggetto.

**Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano in data 20/05/2024 al Registro Particolare n. 3593 e al Registro Generale n.4684 emesso dal Tribunale di Pavia in data 30/04/2024 al n.rep. 3522

- a favore PRISMA SPV SRL con sede in Roma (RM), (Richiedente: Viseb srl per avv. Antonio Donvito per Dovalue SPA – Perugia - Via G.B. Pontani n.14)  
- contro - OMISSIS - [REDACTED] - OMISSIS -  
gravante sugli immobili in oggetto.

### **5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali**

5.3.1 Con riferimento al PGT del Comune di Vigevano, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'immobile risulta inserito all'interno della zona classificata come Città Consolidata, e nello specifico all'interno del Tessuto aperto a medio-bassa densità, il tutto regolamentato dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

#### *5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:*

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di VIGEVANO non è stato possibile reperire nessun titolo edilizio attribuibile all'immobile oggetto di stima o allo storico delle proprietà che si sono succedute nel corso degli anni.

Dall'atto di provenienza a firma del notaio dott. Raffaele Ciccariello in data 21/04/2006 si apprende che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Tale considerazione risulta sufficientemente supportata dall'analisi della tipologia costruttiva del fabbricato desunte in sede di sopralluogo.

#### *5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:*

In seguito al sopralluogo effettuato ed esaminate le schede catastali si evidenzia la seguente difformità:

- Realizzazione di un ripostiglio in muratura in corrispondenza del soggiorno mediante divisori in muratura.

**Trattasi di difformità di lieve entità, regolarizzabile mediante opere murarie di ripristino allo stato autorizzato forfettariamente stimate in € 3.000,00.**

Non si ritiene percorribile la regolarizzazione mediante pratica edilizia in accertamento di conformità in quanto il manufatto, sottraendo superficie calpestabile alla camera da letto, incide di fatto sul calcolo dei rapporti aero-illuminanti riducendone l'apporto della superficie calpestabile in relazione alla superficie vetrata della finestra.

5.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di **VIGEVANO IDENTIFICA** l'attuale proprietà:

## 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattandosi di un appartamento facente parte di un fabbricato composto da diverse unità immobiliari distribuite per piani e in aderenza ad altri edifici, con parti e impianti comuni, si precisa che non è stata costituita una gestione condominiale con la nomina di un amministratore. A livello organizzativo interno, le spese relative alle parti e ai servizi comuni vengono ripartite attraverso accordi diretti tra i proprietari, senza l'adozione di tabelle millesimali né la redazione di verbali di assemblea che deliberino il riparto annuale delle spese ordinarie e/o straordinarie.

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: .....	€ 0,00
Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: .....	€ 0,00
Spese condominiali da deliberare: .....	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: .....	€ 0,00
Altre spese: .....	nessuna
Cause in corso: .....	nessuna nota

## 7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

### ATTUALE PROPRIETÀ:

- OMISSIS - , nata a Vigevano (PV) il 10/01/1984, c.f. - OMISSIS - per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

All'esecutata - OMISSIS - le unità immobiliari oggetto di stima sono pervenute, per la quota parte pari a 1000/1000 del diritto di piena proprietà, mediante atto di compravendita a rogito Dott. Ciccariello Raffaele, Notaio in Mortara (PV), del 21/04/2006 rep. 783/421, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 03/05/2006 al n. 2860 di formalità dai sigg. - OMISSIS -

la piena proprietà ciascuno, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Ai sigg.ri – OMISSIS - e – OMISSIS -l'unità immobiliare oggetto di stima è pervenuta a seguito di atto di compravendita a rogito Dott. Pandolfi Angelo, Notaio in Vigevano, del 25/03/1985 rep.134871, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Vigevano il 24/04/1985 al n. 1690 di formalità dai sigg. – OMISSIS - [REDACTED]

Ai sigg.ri – OMISSIS - e – OMISSIS - l'unità oggetto di stima è pervenuta per titoli antecedenti il ventennio.

## 8. PRATICHE EDILIZIE

### 8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di VIGEVANO non è stato possibile reperire nessun titolo edilizio attribuibile all'immobile oggetto di stima o allo storico delle proprietà che si sono succedute nel corso degli anni.

Dall'atto di provenienza a firma del notaio dott. Raffaele Ciccariello in data 21/04/2006 si apprende che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Tale considerazione risulta sufficientemente supportata dall'analisi della tipologia costruttiva del fabbricato desunte in sede di sopralluogo.

## 9. DESCRIZIONE DEL BENE

**9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE** (Quota di 1000/1000 proprietà - OMISSIS - ) sita nel Comune di VIGEVANO (PV), in Via Cappuccini n.70.

La proprietà è costituita da appartamento sito al piano primo di un fabbricato residenziale della tipologia di casa a corte, sviluppato su un totale di due livelli fuori terra e servito da corpo scala esterno, internamente così composto:

- ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e camera da letto.

A completamento della proprietà è da considerarsi una cantina pertinenziale ubicata al piano terra dell'edificio.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a:	<b>mq</b>	<b>88,35</b>
La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a:	<b>mq</b>	<b>66,00</b>
La superficie lorda della cantina è pari a:	<b>mq</b>	<b>10,50</b>
La superficie calpestabile della cantina è pari a:	<b>mq</b>	<b>5,15</b>

Il tutto riportato in Catasto del comune di VIGEVANO (PV) come segue:

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat	Classe	Vani	Superficie mq	Rendita €	Indirizzo
	29	2001	9	T-1	A/3	1	4,5	93	185,92	Via Cappuccini 70

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del 10/06/2009 Pratica n. PV0141328 in atti dal 10/06/2009 per Bonifica identificativo catastale: a seguito di tale variazione veniva soppresso il precedente identificativo corrispondente al fg.29 part. 67 sub 9 e veniva costituito l'attuale identificativo, corrispondente al fg.29 part. 2001 sub 9.

- VARIAZIONE del 28/03/2006 Pratica n. PV0052018 in atti dal 28/03/2006 per Diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

*Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:*

- a nord: affaccio su corte comune.
- ad est: altra u.i.
- a sud: parti comuni
- ad ovest: altra u.i.

*Coerenze in contorno alla cantina, partendo da Nord ed in senso orario:*

- a nord: altra u.i.
- ad est: altra u.i.
- a sud: parti comuni
- ad ovest: altra u.i.

## 10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

### 10.1 – Abitazione (sub.51)

Destinazione	Sup. Pavimento mq	Esposizione	Condizione
<b>Piano primo</b>			
Soggiorno	21,45	Nord	Sufficienti
Cucina	15,85	Sud	Sufficienti
Servizio igienico	6,8	Nord	Mediocri
Disimpegno	3,05	-	Sufficienti
Ripostiglio	5,20	-	Sufficienti
Camera da letto	13,65	Nord	Sufficienti
<b>Piano terra</b>			
Cantina	5,15	Nord	Mediocri

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 300.

**Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.**

Abitazione e accessori					
Destinazione d'uso	N.	Piano	Sup.Lorda mq	Ragguglio %	Superficie Commerciale mq
Abitazione	1	1	88,35	100	88,35
Cantina	1	S1	10,5	25	2,63
<b>Totale mq</b>					<b>90,98</b>

## 11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

<i>Copertura:</i>	A falde in legno – discrete condizioni.
<i>Fondazioni:</i>	in c.a. – non rilevabili.
<i>Scala:</i>	in calcestruzzo di cemento armato – discrete condizioni
<i>Ascensore:</i>	<i>non presente</i>
<i>Solai:</i>	solai in latero-cemento – discrete condizioni.
<i>Strutture verticali:</i>	Muratura in mattoni – discrete condizioni.
<i>Pareti esterne:</i>	in muratura tradizionale con intonaco civile e tinteggiatura - discrete condizioni.
<i>Manto di copertura:</i>	tegole in cotto.

### Componenti Edilizie

<i>Accessi:</i>	Accesso pedonale e carraio dalla Via Cappuccini
<i>Infissi esterni:</i>	in legno con vetri singoli. Porta d'ingresso blindata – pessime condizioni.
<i>Soglie e davanzali:</i>	in serizzo – sufficienti condizioni.
<i>Porte interne:</i>	porte in tamburato a battente cieco – pessime condizioni
<i>Pavimenti interni:</i>	in gres porcellanato e marmette – sufficienti condizioni.
<i>Rivestimenti interni:</i>	in ceramica nella cucina e nel servizio igienico – sufficienti condizioni.
<i>Balconi:</i>	non presente.
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati – scarse condizioni.
<i>Tramezzature interne:</i>	in mattoni forati in laterizio spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura – sufficienti condizioni.
<i>Box:</i>	non presente.

## Caratteristiche Impianti

<i>Campanello:</i>	Citofono di ingresso – funzionalità non verificabile.
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia, prese e punti luce in numero più che adeguato - <i>tensione di rete:</i> 220 V – non a norma, <i>impianto tv:</i> impianto interno sottotraccia – funzionalità non verificabile
<i>Idrico:</i>	sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati:</i> lavello cucina; <i>bagno:</i> lavabo, vasca da bagno, wc., bidet e attacco lavatrice, – funzionante
<i>Telefonico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	autonomo con corpi radianti in ghisa – funzionalità non verificabile
<i>Climatizzazione:</i>	non presente.
<i>Rete fognaria:</i>	fossa biologica collegata alla rete fognaria comunale.
<i>Impianto di allarme</i>	non presente

La disposizione dei locali, l'arieggiamento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi discreti. Lo stato di conservazione generale è da definirsi mediocre.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 12.1 Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

### 12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.

Conservatoria dei RR. di: Vigevano.

Ufficio tecnico del Comune di Vigevano .

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

### 12.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. comm.	Valore sup./mq	Valore Totale
Abitazione	88,35	700,00 €	61.845,00 €
Cantina	2,63	700,00 €	1.837,50 €
<b>Totale valore commerciale</b>			<b>€ 63.682,50</b>
<b>Totale valore commerciale della quota di 100/100</b>			<b>€ 63.682,50</b>
<b>Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato</b>			<b>€ 63.700,00</b>

#### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese: **€ 9.555,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0,00**

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso **€ 0,00**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 3.000,00**

#### 13. PREZZO BASE D'ASTA

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

Valore di mercato del lotto: ..... **€ 63.700,00**

A dedurre adeguamenti e correzioni di stima:..... **- € 13.055,00**

Totale: ..... **€ 50.645,00**

**TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:.....€ 50.650,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'III.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, lì 11/01/2025

il C.T.U.

Arch. Davide Federico  
  
 FEDERICO DAVIDE  
 ARCHITETTO  
 N. 892  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI PRAESAGISTI E PERITI AGRARIATORI DELLA PROV. VA