



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Procedimento n. 242/2025 R.G.E.



Promosso da



con



Contro



con l'Avv. _____



**Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Rocca
Custode Giudiziario I.V.G. di Vigevano
Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE**



Giudice Dott. Francesco Rocca

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*
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

- Abitazione indipendente al piano terra, composta da tre vani oltre agli accessori e da area esterna di pertinenza sita in Vigevano (PV) Via Vecchia per Gambolò 87/E.
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano al Foglio 71, Particella 1108, Categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione).
- Piena proprietà per la quota di 2 ciascuno in capo a :

- Al momento della compravendita del 02/07/2020 l'esecutato risultava essere di stato libero.
- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 23/06/2025, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/07/2020, RG 4679 RP 624, per atto Notaio [redacted] V. Repertorio 198406/20953

Importo totale euro 268.725,00, capitale euro 179.150,00.

A FAVORE di

Gravante sull'immobile al Foglio 71 Particelle 1108

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 23/06/2025, RG 5987 RP 4426, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia UNEP del 09/06/2025 N. Repertorio 4367

A FAVORE di

CONTRO L

Gravante sull'immobile al Foglio 71 Particelle 1108

- Lo stato dell'immobile risulta LIBERO.
- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:
 $€ 165.379,31 - € 24.806,90 - € 70.524,00 - € 6.000,00 - € 1.500,00 = € 62.548,41$
 arrotondato in **€ 63.000,00 (sessantatremila/00)**
- Criticità varie: l'immobile risulta essere in corso di costruzione, non sono state completate tutte le opere. In particolare, si rileva la mancanza della fornitura e posa dei serramenti interni ed esterni, delle porte interne, dei pavimenti e dei rivestimenti, nonché dei sanitari, della rubinetteria, dei frutti dell'impianto elettrico e della caldaia.

Si evidenzia altresì la necessità di procedere a una verifica puntuale e approfondita dello stato di avanzamento e della conformità degli impianti elettrico e idrico-sanitario, al fine di accertarne l'effettiva rispondenza alla normativa vigente.

Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

2. OPERAZIONI PERITALI

Con Decreto di Nomina del 15/07/2025, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 02/12/2025.

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 27/10/2025; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni.
- Reperimento atto Notarile di provenienza tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate - Sister.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, elaborato planimetrico e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Ricezione delle pratiche edilizie tramite portale in data 12/09/2025 e accesso agli atti al Comune di Vigevano (PV) effettuato in data 08/10/2025.

Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Vigevano (PV), in Via Vecchia per Gambolò 87/E. È costituito abitazione indipendente ad uso abitativo al piano terra, composta da tre vani oltre agli accessori e da area esterna di pertinenza.

Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 02/04/2024 RG 3008 RP 2354, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

L'immobile attualmente risulta non ancora ultimato.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il bene risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano come segue:

- Foglio 71, Particella 1108, Categoria F/3 fabbricato in corso di costruzione, Via Vecchia per Gambolò snc, Piano T;

Intestato a:

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

3.2 CONFINI

Dell'unità immobiliare in corpo unico in senso orario: altra u.i. identificata alla Particella 568, Via Vecchia per Gambolò, altra u.i. identificata alla Particella 573, altra u.i. identificata alla Particella 571.

3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

Al Catasto Fabbricati l'immobile è identificato al Foglio 71, Particella 1108, Categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione), deriva da costituzione del 04/02/2020 protocollo n. PV0007485 (n. 82.1/2020) dalla precedente Particella 1108, Categoria F/6 (fabbricato in attesa di definizione). La Particella 1108 categoria F/6 (fabbricato in attesa di definizione) deriva da costituzione del 04/02/2020 protocollo n. PV0007399 associato al tipo mappale del 04/02/2020, protocollo n. PV0007396 (n. 7396.1/2020) dalla Particella 1108 al Catasto Terreni.

Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



Al Catasto Terreni la Particella 1108 (Ente Urbano) deriva dal Tipo Mappale del 04/02/2020 protocollo n. PV0007396 (n. 7396.1/2020) dalla precedente Particella 574.

La Particella 574 deriva dal frazionamento del 13/12/1992 (n.5467.1/1992) della precedente Particella 562.

La Particella 562 deriva dal frazionamento del 29/05/1992 (n. 1880.1/1992) della precedente Particella 422.

La Particella 422 deriva da impianto meccanografico del 09/07/1977.



Giudice Dott. Francesco Rocca

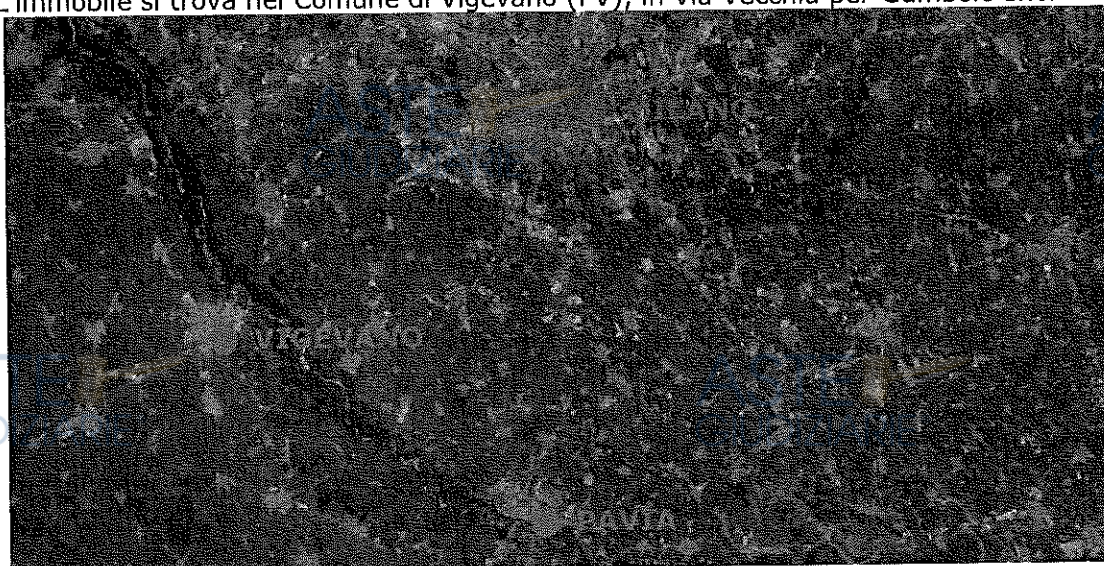
Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

4.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel Comune di Vigevano (PV), in Via Vecchia per Gambolò snc.



Localizzazione del Comune di Vigevano (PV) nel territorio.



Localizzazione dell'immobile nel contesto del Comune di Vigevano

Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

Il Comune di Vigevano è un comune in provincia di Pavia, situato a circa 40 Km a Nord-Ovest di Pavia e a circa 40 Km a Ovest di Milano. È un Comune di circa 63.000 abitanti, secondo della provincia dopo il capoluogo e primo per superficie.

Ben servito per infrastrutture e trasporti, il comune è attraversato dalla Strada Statale 494 Vigevanese che collega Milano ad Alessandria, oltre che da strade di connessione al territorio di tipo Provinciale che garantiscono il collegamento ai paesi limitrofi; è presente la stazione ferroviaria della linea Milano-Mortara; è previsto un regolare servizio di trasporto pubblico cittadino e autolinee a collegamento dei principali Comuni circostanti.

Sono presenti servizi di vicinato e centri commerciali; presenti servizi alla persona, scolastici, sportivi di discreto livello e presidio ospedaliero.

L'immobile oggetto di stima si colloca in zona periferica, a circa 3,7 km dal centro, dalla Piazza Ducale e dal Castello. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da edifici residenziali di due o più piani di recente edificazione.

4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene oggetto del procedimento esecutivo è costituito da abitazione indipendente al piano terra, composta da tre vani oltre agli accessori e da area esterna di pertinenza

L'accesso all'immobile avviene mediante strada privata con immissione dalla Strada Vecchia per Gambolò s.n.c.

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato realizzato in un unico corpo di fabbrica sviluppato su un solo piano fuori terra.

Si segnala che: l'immobile risulta essere in corso di costruzione, non sono state completate tutte le opere. In particolare, si rileva la mancanza della fornitura e posa dei serramenti interni ed esterni, delle porte interne, dei pavimenti e dei rivestimenti, nonché dei sanitari, della rubinetteria, dei frutti dell'impianto elettrico e della caldaia.

Si evidenzia altresì la necessità di procedere a una verifica puntuale e approfondita dello stato di avanzamento e della conformità degli impianti elettrico e idrico-sanitario, al fine di accertarne l'effettiva rispondenza alla normativa vigente.

Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



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:

Unità abitativa, ingresso dall'area esterna di pertinenza nel locale giorno/cucina da cui si accede alle camere al disimpegno e al bagno.

La zona giorno è dotata di tre finestre e una porta finestra con affaccio su area esterna di pertinenza esposto a Ovest/Sud/Est.

Dalla zona giorno si accede al disimpegno cieco, da qui al bagno dotato di finestra con affaccio a Ovest, si accede alla cameretta dotata di finestra esposta a nord e alla camera matrimoniale dotata di finestra esposta a Sud e portafinestra esposta a Nord.

Altezza dei locali 2,70 mt.

Area esterna: piantumata, l'area risulta recintata parte con pali e rete metallica e parte con recinzione in ferro.



Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



5.2 SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione

Locale/elemento	Piano	Superficie netta utile	Altezza netta o media	Esposizione	Condizioni manutenzione
Zona giorno/Cucina	P. T	51,89 mq	2,70m	S/E/O	In costruzione
Disimpegno	P. T	3,46 mq	2,70 m	//	In costruzione
Bagno	P. T	6,68 mq	2,70 m	O	In costruzione
Disimpegno	P. T	7,15 mq	2,70 m	//	In costruzione
Cameretta	P. T	11,13 mq	2,70 m	N	In costruzione
Camera matrimoniale	P. T	13,90 mq	2,70 m	N	In costruzione
Bagno	P. T	7,97 mq	2,70 m	S	In costruzione
Portico	P. T	22,53 mq	2,70 m	S/E	In costruzione
Aree di pertinenza	P. T	462,39 mq	///	///	In costruzione

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Appartamento	P. T	121,37 mq	1,00	121,37 mq
Portico	P. T	22,53 mq	0,30	6,76 mq
Area esterna	P. T	462,39 mq	0,05	23,12 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ESCLUSA AREA ESTERNA (arrotondata)				128 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				151 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 in legno, stato non verificabile.
- Facciata esterna: Intonacata, stato discreto.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: discreto.



CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: porta di ingresso non è presente;
- Infissi esterni: serramenti non presenti;
- Infissi interni: serramenti non presenti;
- Porte interne: non presenti;
- Pavimenti: piastrelle non presenti;
- Pavimenti e rivestimenti bagni: piastrelle non presenti;
- Rivestimenti cucina: piastrelle non presenti;
- Intonaci: pareti e plafoni Intonacate manca la tinteggiatura;
- Zoccolino: non presenti.



CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, presenti i cavi ma manca la fornitura e posa dei frutti;
- Impianto TV: stato non verificabile.
- Telefonico: non verificabile.
- Citofonico: stato non verificabile.
- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua nella zona cucina; nei bagni, lavabo, vaso, bidet, vasca, doccia non sono presenti le utenze stato non verificabile;
- Apparecchi Idrosanitari: non presenti;
- Gas: impianto ad uso cucina e riscaldamento, stato funzionante.
- Termico: riscaldamento autonomo, non verificabile.



Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini





CARATTERISTICHE DELL'AREA ESTERNA

In parte pavimentata (marciapiedi e portico) e in parte a verde. E' presente sull'area esterna una baracca di cantiere in legno.



Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini





6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 27/10/2025, l'immobile risultava libero.
Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Vigevano, per l'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione in essere o alla data del pignoramento.

Lo stato dell'immobile risulta LIBERO.



Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



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 1/1 della piena proprietà del bene.

Al momento della compravendita del 02/07/2020 l'esecutato risultava essere di stato libero.

7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 23/06/2025 si riporta la seguente situazione:

acquisto della quota di 1/1 della piena proprietà del bene, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notai il 02/07/2020 n. 198405/20952 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 20/07/2020 RG 4678 RP 3308, da titolare della quota di 1/1 della proprietà dei beni.

acquisto della quota di 1/1 della piena proprietà del bene (Catasto Terreni Foglio 71 Particella 574), pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notai il 31/10/2014 n. 193177/17207 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 24/11/2014 RG 8260 RP 6131, da titolare della quota di 1/1 della proprietà dei beni.

acquisto della quota di 1/1 della piena proprietà del bene, (Catasto Terreni Foglio 71 Particella 574), pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio del 12/05/2011 n. 1824/1494 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 24/05/2011 RG 5085 RP 3307, da titolare della quota di 1/1 della proprietà dei beni.

acquisto della quota di 1/1 della piena proprietà del bene, (Catasto Terreni Foglio 71 Particella 574), pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio il 23/10/2006 n. 34670/5316 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 31/10/2006 RG 13632 RP 8167, da

Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

..., titolare della quota di 1/2 ciascuno della proprietà dei beni.

A margine della nota di trascrizione è riportata la seguente annotazione:

"La parte acquirente ha dichiarato di conoscere la servitù risultante dall'atto in data 15 gennaio 1993 notaio A. ..., repertorio n. 61.501/13.798, registrato a Vigevano il 04 febbraio 1993 al numero 231 e trascritto a Vigevano il giorno 11 febbraio 1993 al numeri 1022/780, nel quale si prevede la destinazione a strada di una striscia di terreno larga m. 2,5 lungo il confine di sud del fondo oggetto del trascrivendo atto".

..., acquisto della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene, (Catasto Terreni Foglio 71 Particella 574), pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio ... nel 10/02/1993 n. 61501 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 11/02/1993 RG 1021 RP 779, da ... , titolare della quota di 1/1 della proprietà dei beni.

Titolo anteriore al ventennio.

Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 23/06/2025, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/07/2020, RG 4679 RP 624, per atto Notaio [redacted] el 02/07/2020 N. Repertorio 198406/20953

Importo totale euro 268.725,00, capitale euro 179.150,00.

A FAVORE di C [redacted]

[redacted]

[redacted]

Gravante sull'immobile al Foglio 71 Particelle 1108

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

- [redacted] [redacted] acquisto della quota di 1/1 della piena proprietà del bene, (Catasto Terreni Foglio 71 Particella 574), pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio [redacted] 34670/5316 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 31/10/2006 RG 13632 RP 8167,

[redacted]

[redacted] titolare della quota di 1/2 ciascuno della proprietà dei beni.

A margine della nota di trascrizione è riportata la seguente annotazione:

"La parte acquirente ha dichiarato di conoscere la servitù risultante dall'atto in data 15 gennaio 1993 notaio [redacted] repertorio n. 61.501/13.798, registrato a Vigevano il 04 febbraio 1993 al numero 231 e trascritto a Vigevano il giorno 11 febbraio 1993 ai numeri 1022/780, nel quale si prevede la destinazione a strada di una striscia di terreno larga m. 2,5 lungo il confine di sud del fondo oggetto del trascrivendo atto".

- 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 23/06/2025, si riporta quanto segue:

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento Immobili del 23/06/2025, RG 5987 RP 4426, per atto giudiziario del 09/06/2025 N. Repertorio 4367
- A FAVORE

CONTRO



Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



Firmato Da: VANESSA STAMPINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 157dc7a



9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nell'Elaborato del Geoportale del Comune di Vigevano nel Piano delle Regole, Tessuto Aperto a medio-bassa densità art. 33 delle Norme di Attuazione.

Dall'esame della documentazione del PGT e dall'esame della documentazione depositata presso l'archivio Comunale, rispetto allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo non si riscontrano difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio.

9.1 PRATICHE EDILIZIE

In seguito alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico, il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Permesso di Costruire n. 131/13, prot. 10749 del 23/02/2013 rilasciato dal comune di Vigevano in data 11/07/2013 per "costruzione di villetta unifamiliare", presentato da
- Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n.582/21 del 21/03/2005 rilasciato dal Comune di Vigevano in data 05/08/2022 per "sanatoria per opere difformi alla Concessione Edilizia p.t. 131/12", presentato da
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.582/21-1 rilasciato dal Comune di Vigevano per "sanatoria per opere difformi alla Concessione Edilizia p.t. 131/12", presentato da
- Scia n. 162/23 presentata in data 23/02/2023 di prot. 15012 per opere di completamento alla pratica PT 131/13 per cui è stato emesso "Divieto di prosecuzione dell'attività e richiesta di conformazione SCIA art. 19 c 4 L 241/90" e richieste integrazioni in merito.
- Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n.457/23 rilasciata dal Comune di Vigevano per "posa di portoncino di primo ingresso e serramenti esterni completi di antoni oscuranti, realizzazione di impianto fotovoltaico e linee vita in copertura, tinteggiatura facciate", presentata da Laverone Roberto in data 10/05/2021.

Lo stato di fatto esistente visionato e rilevato corrisponde a quanto assentito dal Permesso di Costruire in Sanatoria n.582/21-1.

Si segnala che, rispetto al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 582/21-1, non sono state eseguite ulteriori opere successivamente al suo rilascio.

Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

Le opere non risultano completamente ultimate. In particolare, si evidenzia la mancanza della fornitura e posa dei serramenti interni ed esterni, delle porte interne, dei pavimenti e dei rivestimenti, nonché dei sanitari, della rubinetteria, dei frutti dell'impianto elettrico e della caldaia.

Si evidenzia altresì la necessità di procedere a una verifica puntuale e approfondita dello stato di avanzamento e della conformità degli impianti elettrico e idrico-sanitario, al fine di accertarne l'effettiva rispondenza alla normativa vigente.

Per la regolarizzazione della situazione edilizia è necessario presentare una pratica edilizia seguita dalla documentazione a corredo della pratica per l'Agibilità dell'edificio, fatta salva la puntuale verifica presso l'Ufficio competente per l'aggiornamento alla normativa vigente al momento della regolarizzazione, unitamente alla verifica degli eventuali oneri mancanti.

Le spese tecniche ipotizzabili per la regolarizzazione edilizia (pratica edilizia e collaudi per agibilità) si possono stimare in € 6.000,00, cifra comunque indicativa in quanto dipendente anche da fattori ad oggi non prevedibili.

NON CONFORME - REGOLARIZZABILE

Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



10. CONFORMITA' CATASTALE

Alla data di perizia l'immobile risulta catastalmente "in corso di costruzione", pertanto non risulta presente la planimetria catastale.

Sarà possibile aggiornare la situazione catastale al termine dell'iter edilizio-amministrativo di conclusione dell'opera di cui al precedente paragrafo.

I costi possono essere stimati indicativamente in € 1.500,00.

NON CONFORME - REGOLARIZZABILE



Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



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, 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. 2 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Vigevano nella stessa zona, appartenenti allo stesso segmento di mercato e con caratteristiche simili all'immobile subject.

- Subject

Comune di Vigevano, Foglio 71, Particella 1108, Via Vecchia per Gambolò n.87/E, abitazione indipendente al piano terra, composta da tre vani oltre agli accessori e da area esterna di pertinenza.

- Comparabile A

Comune di Vigevano, Foglio 71, Particella 36, Subalterni 1, 2 e 3, Via Vecchia per Gambolò n. 108/16, abitazione indipendente al piano primo, composta da tre vani oltre agli accessori, cantine al piano terra e da area esterna di pertinenza. Atto di compravendita a rogito l' el 21/10/2024 n. 649.671 di Repertorio, trascritto a Vigevano in data 24/10/2024 RG 9628 RP 7194.

- Comparabile B

Comune di Vigevano, Foglio 71, Particella 933, Subalterno 1 e 2, Via Gustavo Modena n. 14, abitazione indipendente al piano primo, composta da tre vani oltre agli accessori, cantine al piano terra e da area esterna di pertinenza. Atto di compravendita a rogito Notaic 09/10/2024 n. 150743 di Repertorio, trascritto a Vigevano in data 29/10/2024 RG 9775 RP 7279.

Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Comparabile A	Comparabile B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	76.000,00	140.000,00	
dati DAT (mesi)	12	12	0,00
superficie SUP (mq)	90,67	98,71	121,37
Balconi BAL (mq)	7,02	3,84	0,00
Portico POR (mq)	0,00	11,12	22,53
Autorimessa BOX (mq)	0,00	72,55	0,00
Cantina CAN (mq)	98,95	63,88	0,00
Superficie est. SUE (mq)	226,93	472,13	463,00
Servizi SER (n)	1	1	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	4	5
Stato manut int. STMi (n)	3	4	5

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
Coefficiente mercantile balcone - p(BAL)/p(SUP)	0,250
Coefficiente mercantile portico - p(POR)/p(SUP)	0,300
Coefficiente mercantile autorimessa - p(BOX)/p(SUP)	0,500
Coefficiente mercantile cantina - p(CAN)/p(SUP)	0,300
Rapporto area edificata/edificabile	0,050
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	10.000,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	30.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	122,11
SUP commerciale comparabile B	158,45
SUP commerciale subject S	128,13

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	591,27
Prezzo medio comparabile B	839,41
Prezzo marginale	591,27

Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	3000
anni (t)	1
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	2880

Riscal Auton	
Costo (euro)	5000
anni (t)	1
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	4800

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

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale		p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)		0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)		591,27	591,27
p(BAL) (euro/mq)		147,82	147,82
p(POR)/p(SUP) (euro/mq)		177,38	177,38
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)		295,64	295,64
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)		177,38	177,38
p(SUE) (euro/mq)		14,83	14,83
p(SER) (euro)		2.880,00	2.880,00
p(RIA) (euro)		4.800,00	4.800,00
p(RIC) (euro)		3.500,00	3.500,00
p(STMe) (euro)		10.000,00	10.000,00
p(STMi) (euro)		30.000,00	30.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	76.000,00	140.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	18.151,99	13.398,18
BAL (euro)	-1.037,68	-567,62
POR (euro)	3.996,40	2.023,92
BOX (euro)	0,00	-21.448,33
CAN (euro)	-17.551,85	-11.331,10
SUE (euro)	3.500,07	-135,37
SER (euro)	2.880,00	2.880,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	20.000,00	10.000,00
STMi (euro)	60.000,00	30.000,00
PREZZI CORRETTI	165.938,93	164.819,69

Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 165.938,93	€ 164.819,69
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 165.379,31	
€/MQ	€ 1.290,73	

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	0,68%	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 2025 Semestre 1 per la zona periferica, abitazioni civili in stato conservativo normale sono variabili da €/mq 900 a 1150; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 1.290,73, leggermente superiore alle quotazioni OMI riferite alla zona, tenendo conto che la valutazione viene effettuata sul valore a nuovo con successiva decurtazione a SAL (Stato Avanzamento Lavori).

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

I costi necessari a concludere l'opera sono stimati in € 70.524,00 e sono calcolati tramite interpolazione con applicativo CNAPPC-CRESME (Centro Ricerche Economiche e Sociali del Mercato dell'Edilizia, applicazione ufficiale che permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola la suddivisione del costo totale stimato suddiviso tra edilizia, strutture e impianti), calcolando quindi la quota percentuale realizzata e i costi mancanti, come riportato sinteticamente nella tabella seguente.

Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

costi costruzione	Totale €	quota dell'intero %	quota parte realizzata %	Realizzato €	Mancante €
edilizia	€ 76.428,00	63,69	25%	€ 19.107,00	€ 57.321,00
strutture	€ 34.332,00	28,61	75%	€ 25.749,00	€ 8.583,00
impianti elettrici	€ 3.876,00	3,23	50%	€ 1.938,00	€ 1.938,00
altri impianti	€ 5.364,00	4,47	50%	€ 2.682,00	€ 2.682,00
	€ 120.000,00	100		€ 49.476,00	€ 70.524,00
quota realizzata su intero % 41,23					

Tabella degli adeguamenti e correzioni

Riduzione forfettaria del 15% per assenza della garanzia per vizi	€ 24.806,90
Riduzione SAL costi di realizzazione mancanti	€ 70.524,00
Spese tecniche per pratica regolarizzazione edilizia - <i>stimato</i>	€ 6.000,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale - <i>stimato</i>	€ 1.500,00

11.3 PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

$$€ 165.379,31 - € 24.806,90 - € 70.524,00 - € 6.000,00 - € 1.500,00 = € 62.548,41$$

che si arrotonda in

€ 63.000,00 (sessantatremila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrosso, 02/11/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
 ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto Valutatore
Arch. Vanessa Stampini
(documento firmato digitalmente)

Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



ALLEGATI

1. Perizia formato privacy
2. Documentazione fotografica
3. Atto di provenienza
4. Visure catastali storiche
5. Elaborato planimetrico
6. Estratto di mappa catastale
7. Ispezioni ipotecarie
8. Verifica esistenza locazione
9. Estratto Pratiche Edilizie
10. Riferimenti comparabili
11. Riferimento quotazioni OMI



Firmato Da: VANESSA STAMPINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 157dc7a



Giudice Dott. Francesco Rocca

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



