

TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 274/2025
"***** "
contro
"***** "

RINVIATA AL 20/01/2026 ore 10:40

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Trattasi di appartamento realizzato all'interno del più ampio fabbricato ad uso industriale/artigianale ed uffici, con annesse aree ad uso esclusivo, il tutto sito in Vigevano (PV) via San Giovanni n. 27.

I beni vengono così di seguito identificati:

Abitazione disposta al piano rialzato composta da ampio soggiorno, studio, cucina, due disimpegni, due bagni e tre camere; al primo seminterrato, collegato tramite scala interna con accesso da enti comuni, vi sono un ampio locale adibito a cantina/locale di sgombero e altri due vani ad uso cantina. Il locale caldaia, posto anch'esso al piano seminterrato, ha accesso indipendente dall'esterno del fabbricato.

Area cortilizia, ma non contigua, posta sul lato est del fabbricato ed avente superficie catastale pari a mq.244. L'area risulta adibita a giardino.

Ulteriore unità immobiliare costituita dal lastrico solare dei box realizzati sul mappale 2963 di casto terreni.

Catastalmente gli immobili risultano così censiti (*vedi allegato 02*):

N.C.E.U. Comune di Vigevano (PV):

Abitazione:

Foglio 36 mappale 533 sub. 5, via San Giovanni n. 27, piano T-S1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 10, rendita catastale € 1.110,38.

Coerenze ricavate dall'elaborato planimetrico del mappale 533 (vedi allegato 03):

Nord: u.i.u. di cui al sub. 7 e enti comuni di cui al sub. 3 (ingresso comune e cortile comune);
Est: u.i.u. di cui al sub. 6 e enti comuni di cui al sub. 3 (cortile comune);
Sud: u.i.u. di cui al sub. 6 e enti comuni di cui al sub. 3;
Ovest: u.i.u. di cui al sub. 7 e enti comuni di cui al sub. 3 (cortile comune e ingresso comune).



L'immobile fa parte del fabbricato che insiste sul mappale n. 533 del foglio 36 di catasto terreni del Comune di Vigevano avente una superficie di are 41 e centiare 50 qualità Ente Urbano.

Allo stesso competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni identificati come beni comuni non censibili di cui al mappale 533 sub. 3.

Area cortilizia:

Foglio 36 mappale 2962, via Umbria n. 7, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 244.

Coerenze ricavate dall'estratto di mappa di catasto terreni (vedi allegato 04):

Nord: mappale 531 del foglio 36;
Est: mappale 532 del foglio 36;
Sud: mappale 532 del foglio 36;
Ovest: mappale 533 del foglio 36.

Si evidenzia l'errato indirizzo riportato dagli atti catastali in quanto l'area è accessibile esclusivamente dal cancello carraio e pedonale posto sulla via San Giovanni al civico n. 27.

L'immobile corrisponde al mappale n. 2962 del foglio 36 di catasto terreni del Comune di Vigevano avente superficie pari ad are 02 e centiare 44 qualità Ente Urbano.

Per tale area è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica ai competenti Uffici Comunali e che viene allegato alla presente (vedi allegato 05).

Lastrico solare :

Foglio 36 mappale 2963 su. 50, via Umbria n. 7, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 69.

Coerenze ricavate dall'estratto di mappa di catasto terreni (vedi allegato 04):

Nord: mappale 532 del foglio 36;
Est: mappale 532 del foglio 36;
Sud: mappale 533 del foglio 36;
Ovest: mappale 533 del foglio 36.

Si evidenzia l'errato indirizzo riportato dagli atti catastali in quanto l'unità immobiliare è accessibile esclusivamente dal cancello carraio e pedonale posto sulla via San Giovanni al civico n. 27.

L'immobile fa parte del fabbricato che insiste sul mappale n. 2963 del foglio 36 di catasto terreni del Comune di Vigevano avente superficie pari a centiare 69 qualità Ente Urbano.

Lo stesso risulta graficamente rappresentato nell'elaborato planimetrico di cui allegato 06 nel quale, all'epoca di redazione dello stesso (anno 1999), veniva identificato con il mappale 2129 sub. 50.

A giudizio di scrivente tale area andrebbe catastalmente censita con una più consona categoria F/5 che identifica specificatamente i lastrici solari ed è anch'essa senza rendita.

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento trascritto a Vigevano in data 23/07/2025 al Reg. Gen. n. 7320 e Reg. Part. n. 5385 (vedi allegato 07).

Localizzazione immobili in Vigevano:



2. DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di abitazione posta al piano rialzato del fabbricato, composta da grande soggiorno, studio, cucina, due disimpegni, due bagni e tre camere; al piano seminterrato vi sono un ampio locale ad uso cantina/sgombero e due ulteriori locali adibiti a cantina. Presente locale tecnico con accesso esclusivo dal cortile comune adibito a centrale termica. Presente, in corpo staccato, un'area esclusiva adibita a giardino. Ulteriore area ad uso esclusivo ricavata dalla copertura piana dei box edificati sul mappale 2963.

L'edificio, realizzato all'inizio degli anni 70 e successivamente parzialmente ristrutturato negli anni 2006/2009, presenta finiture di media qualità, con serramenti esterni in legno alcuni dotati di vetro camera e alcuni dotati di vetro singolo, tapparelle in alluminio tinta legno; le porte interne sono in legno tamburato con specchiature a vetro, i pavimenti sono in parte in ceramica e in parte in marmo; i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica di buona qualità. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate. Si segnala la probabile presenza di amianto nelle lastre della copertura.

La città di Vigevano dispone di tutti i servizi principali; La destinazione urbanistica della zona su cui insistono gli immobili è prettamente residenziale.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica di cui all'allegato 08.



Localizzazione città di Vigevano:



3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Descrizione analitica degli immobili

Trattasi di abitazione composta al piano rialzato da grande soggiorno, studio, cucina, due bagni, tre camere; al piano seminterrato vi sono un ampio locale ad uso cantina/sgombero e due ulteriori locali adibiti a cantina. Presente locale tecnico con accesso esclusivo dal cortile comune adibito a centrale termica.

L'altezza interna utile dell'abitazione è pari a circa m. 3,00 (salone e studio) mentre la restante parte ha un'altezza di circa m. 3,20. L'altezza dei locali al piano seminterrato è pari a circa m. 2,70.

Presente area urbana adibita a giardino con superficie catastale pari a mq. 244; ulteriore area costituita dalla copertura dei box edificati sul mappale 2963 e avente superficie pari a mq. 69.

LOCALE	SUP. NETTA (mq.)	Coeff. Determinazione Sup. Commerciale	SUP. COMMERCIALE (mq.)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Ingresso soggiorno	75,58	1,10	83,14	E	Buone
Studio	32,25	1,10	35,48	E	Buone
Cucina	18,49	1,10	20,34	S	Buone
Bagno 1	10,63	1,10	11,69	S	Buone
Camera 1	16,20	1,10	17,82	S	Buone
Bagno 2	5,64	1,10	6,20	E	Buone
Camera 2	15,69	1,10	17,26	N	Buone
Camera 3	25,06	1,10	27,57	N	Buone
Disimpegni	13,56	1,10	14,92	-	Buone
Cantine e locale caldaia	184,73	0,35	64,66	-	Sufficienti
Giardino	244,00	0,02	4,88	-	-
Copertura box	69,00	0,10	6,90	-	Sufficienti
TOTALE			310,86		

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

Fondazioni: non visibili, probabilmente fondazioni continue in calcestruzzo.

Strutture portanti verticali e orizzontali: struttura portante in muratura e pilastri in cemento armato; solai probabilmente composti da travetti prefabbricati e laterizio.

Tetto: Struttura in laterizio, manto di copertura in lastre di fibrocemento le quali, vista l'epoca della realizzazione, potrebbero contenere amianto, canali di gronda in lamiera preverniciata.

Caratteristiche dell'appartamento:

Muri: muratura in laterizio rivestito con intonaco e tinteggiato. Stato di manutenzione: buono.

Pavimenti: in parte in piastrelle di ceramica e in parte in marmo. Stato di manutenzione buono.

Pareti interne e soffitti: le pareti interne sono in parte intonacate al civile e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica (bagni e cucina). Stato di manutenzione buono.

Serramenti esterni: i serramenti esterni sono in legno alcuni dotati di vetro camera e alcuni con vetro singolo; le tapparelle sono in alluminio. Solo la tapparella della cucina è ad azionamento elettrico. I davanzali delle finestre sono in marmo. Stato di manutenzione buono.

Serramenti interni: la porte interne sono del tipo tamburato con specchiature a vetro; la porta di accesso è del tipo blindato. Stato di manutenzione buono.

Caratteristiche dei locali al piano seminterrato:

Muri: muratura in laterizio rivestito con intonaco rustico. Stato di manutenzione buono.

Pavimenti: in cemento. Stato di manutenzione buono.

Pareti interne: le pareti interne sono rivestite con intonaco rustico. Stato di manutenzione sufficiente.

Serramenti esterni: la porta di accesso e i restanti serramenti sono in metallo dotati di vetro semplice. Stato di manutenzione sufficiente.

Caratteristiche degli impianti:

Impianto elettrico: Impianto con cavi elettrici sotto traccia, cassette di derivazione in materiale plastico e frutti di tipo standard. L'impianto era correttamente in funzione e pertanto parrebbe essere in regola con le normative all'epoca della realizzazione.

Impianto idrosanitario: Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato con tubi infero, alimentato direttamente dalla rete idrica comunale. L'impianto era correttamente in funzione e pertanto parrebbe essere in regola con le normative all'epoca della realizzazione.

Impianto di riscaldamento: Impianto di riscaldamento del tipo autonomo realizzato in epoca recente: al momento del sopralluogo l'impianto risultava completo in tutte le sue componenti (termosifoni, caldaia e ventilconvettori). L'impianto era correttamente in funzione e pertanto parrebbe essere in regola con le normative all'epoca della realizzazione. Presente impianto di climatizzazione estiva.

4. STATO DI POSSESSO

I beni eseguiti risultano così intestati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vigevano (PV):

***** nato a ***** (**) il **/**/****, C.F. *****; i fabbricati sono stati realizzati sui terreni acquistati dall'esecutato con atto di compravendita a rogito Notaio Badalla Pier Candido repertorio 31742/16473 del 19/12/1969 e registrato a Vigevano il 26/01/1970 al n. 2 (vedi allegato 09).

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano in uso al Sig. ***** , figlio dell'esecutato, il quale li utilizza, con la propria famiglia, come dimora principale; visto quanto sopra non sono state effettuate ricerche presso i competenti uffici alla ricerca di eventuali contratti di affitto.

5. VINCOLI GIURIDICI ED ONERI

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:

Nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

vedi punto successivo

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:

vedi punto successivo

Altri pesi o limitazioni d'uso:

Dalle ispezioni effettuate (*vedi allegati 10, 11, 12 e 13*) sono emerse le seguenti formalità:

Iscrizioni:

Conservatoria di Vigevano, nota del 29/04/2014 Reg. Part. n. 330 Reg. Gen. n. 3210: ipoteca giudiziale, Pubblico ufficiale: Corte d'Appello di Milano rep. n. 1926 del 11/06/2004 a favore di ***** C.F.: ***** che colpisce l'abitazione di cui al foglio 36 mappale 533 sub. 5 (*vedi allegato 14*).

Trascrizioni:

Conservatoria di Vigevano, nota del 12/05/1983 Reg. Part. n. 2422 Reg. Gen. n. 2952: vincolo edificatorio, Pubblico ufficiale: Notaio Sedino Paolo rep. n. 8250 del 28/04/1983 a favore del ***** C.F. ***** istituito sul mappale 533 del foglio 36 (*vedi allegato 15*).

Conservatoria di Vigevano: nota del 23/07/2025 Reg. Part. n. 5385 Reg. Gen. n. 7320 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili Pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia rep. n. 5517 del 01/07/2025 a favore della ***** che colpisce gli tutti immobili in vigevano (PV) di proprietà dell'esecutato (*vedi allegato 07*).

Il fabbricato di cui l'abitazione oggetto di esecuzione fa parte, è stato edificato in conformità della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Vigevano in data 19/12/1969 P.G. n. 34792 - n. 799/69 Tecnico e successive varianti in data 09/05/1972 P.G. n. 11333 - n. 799/69 Tecnico, del 04/12/1972 P.G. n. 32926 - n. 799/69 Tecnico e del 29/01/1973 P.G. n. 41837 e n. 799/69 Tecnico (*vedi allegato 16*).

Successiva Denuncia di Inizio Attività n. 0282/2006 del 18/04/2006 prot. n. 11134, per cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale e opere interne. Risulta agli atti la certificazione finale di collaudo e fine lavori compilata dal Direttore dei Lavori ma non risulta richiesta l'agibilità (*vedi allegato 17*).

Le autorimesse, la cui copertura costituisce il lastrico solare oggetto di esecuzione (mappale n. 2963 sub. 50), sono state edificate in conformità della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Vigevano in data 28/05/1975 P.G. n. 9838 protocollo tecnico 171. Non risulta richiesta l'agibilità/permesso d'uso (*vedi allegato 18*).

In fase di sopralluogo è stato possibile rilevare la discordanza tra lo stato di fatto dei luoghi, la scheda catastale (*vedi allegato n. 19*) e i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune sopracitati. Nel particolare è stata rilevata, all'interno dell'abitazione, l'assenza della tramezza tra l'ingresso ed il salone nonché la diversa posizione della porta di accesso allo studio. Al piano seminterrato la mancanza dell'accesso al locale sottoscala e la mancata rappresentazione

grafica dei pilastri. Diversa l'altezza interna indicata in mt. 2,50 ma in realtà misurata in circa mt. 2,70.

Le opere realizzate in difformità dai provvedimenti autorizzativi rilasciati e inerenti l'abitazione risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 applicando una sanzione pecuniaria a titolo di oblazione pari ad € 1.000,00 a cui si dovranno aggiungere le spese tecniche per l'istruttoria delle relative pratiche di regolarizzazione dell'abuso (C.I.L.A. in sanatoria e successiva richiesta di agibilità con relativo aggiornamento catastale) che possono essere quantificate in prima approssimazione in circa € 3.500,00 oltre all'IVA e ai contributi previdenziali.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: nessuna.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.

Importo spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente stima: nessuna.

Eventuali cause in corso: dalle ispezioni effettuate non risultano domande giudiziali trascritte (vedi allegati 10, 11, 12 e 13).

Attuali proprietari:

***** nato ad ***** (**) il **/**/****, C.F. ***** proprietario per l'intero, per acquisto dei terreni sui quali sono stati edificati gli immobili come da atto di compravendita a rogito Notaio Badalla Pier Candido repertorio 31742/16473 stipulato in data 19/12/1969, registrato a Vigevano il 02/01/1970 al n. 2.

Precedenti proprietari nel ventennio:

Nessuno.

Accertamento conformità urbanistico edilizia.

Si rimanda al precedente capitolo n. 5 Vincoli giuridici ed oneri a carico dell'acquirente.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in **un unico lotto**

Premessa

Il comune di Vigevano, il cui territorio ha una superficie di circa 63 Kmq., è dotato di tutti i servizi principali ed è presente la stazione ferroviaria; è possibile accedere all'autostrada A4 Torino - Trieste tramite il casello di Novara o Marcallo Mesero. L'autostrada A7 Milano - Genova è accessibile dal casello di Gropello Cairoli. Il Comune di Vigevano ha una popolazione di circa 63.500 abitanti (dati Istat 2025).

Criterio di stima

Sintetica comparata prendendo in considerazione la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche, le finiture, lo stato d'uso, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza in zona dei servizi primari e di quanto indicato nella premessa di cui sopra.

Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione: Agenzie immobiliari, Osservatori Immobiliari e Agenzia delle Entrate tramite Banca dati delle quotazioni immobiliari (vedi allegato 20).

LOTTO UNICO

Appartamento con annesse cantine al piano seminterrato e aree di pertinenza esclusiva:

Abitazione:

Comune di Vigevano, Foglio 36 mappale 533 sub. 5, via San Giovanni n. 27, piano T-S1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 10, superficie catastale mq. 304, rendita catastale € 1.110,38.

Area urbana

Comune di Vigevano, Foglio 36 mappale 2962, via Umbria n. 7, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 244.

Lastrico solare

Comune di Vigevano, Foglio 36 mappale 2963 sub. 50, via Umbria n. 7, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 69.

IMMOBILE	SUP. COMM. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE TOTALE (€)
Abitazione e aree	310,86	750,00	233.145,00
TOTALE			233.145,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

- Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti ed incentivo all'acquisto all'asta: 15%	€	34.971,75
- Abbattimento forfettario per probabile presenza di amianto in copertura: 15%	€	34.971,75
- A dedurre costi per regolarizzazione edilizia	€	4.500,00
Restano	€	158.701,50

VALORE FINALE DEL BENE IN CIFRA ARROTONDATA € 155.000,00

Quanto sopra si riferisce ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Voghera lì 22/12/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Gianfelice Muzio



Allegati:

- 01) Copia presente relazione formato privacy;
- 02) Visure catastali N.C.E.U. attuali;
- 03) Elaborato planimetrico mapp. 533;
- 04) Estratto di mappa;
- 05) Certificato di destinazione urbanistica;
- 06) Elaborato planimetrico mapp. 2962;
- 07) Nota trascrizione pignoramento;
- 08) Documentazione fotografica;
- 09) Atto notarile di provenienza rogito Notaio Badalla Pier Candido rep. 31742/16473;
- 10) Ispezione Agenzia delle Entrate nominativo esecutato;
- 11) Ispezione Agenzia delle Entrate N.C.E.U. Vigevano foglio 36 mapp. 533 sub. 5;
- 12) Ispezione Agenzia delle Entrate N.C.E.U. Vigevano foglio 36 mapp. 2962;
- 13) Ispezione Agenzia delle Entrate N.C.E.U. Vigevano foglio 36 mapp. 2963 sub. 50;
- 14) Iscrizione R.G. 3210 del 2014 Ipoteca giudiziale;
- 15) Trascrizione R.G. 2952 del 1983 vincolo edificatorio;
- 16) Licenza edilizia anno 1969;
- 17) Denuncia Inizio Attività anno 2006;
- 18) Licenza edilizia anno 1975;
- 19) Planimetria catastale attuale;
- 20) Estratto banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 21) Visura catastale storica NCEU fg. 36 mapp. 533 sub. 5;
- 22) Visura catastale storica NCEU fg. 36 mapp. 533 sub. 1;
- 23) Visura catastale storica NCEU fg. 36 mapp. 533 sub. 2;
- 24) Visura catastale storica NCEU fg. 36 mapp. 2962;
- 25) Visura catastale storica NCEU fg. 36 mapp. 2963 sub. 50.



TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 274/2025

Contro

RINVIATA AL 20/01/2026 ore 10:40

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN
COMUNE DI VIGEVANO (PV) VIA SAN GIOVANNI N. 27

Il giorno 15 dicembre 2025, previo accordo telefonico con il figlio del proprietario, scrivente esperiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, al termine del quale, assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto è in grado di rispondere al quesito posto come segue:

Abitazione disposta al piano rialzato composta da ampio soggiorno, studio, cucina, due disimpegni, due bagni e tre camere; al primo seminterrato, collegato tramite scala interna con accesso da enti comuni, vi sono un ampio locale adibito a cantina/locale di sgombero e altri due vani ad uso cantina. Il locale caldaia, posto anch'esso al piano seminterrato, ha accesso indipendente dall'esterno del fabbricato. Si segnala la probabile presenza di amianto nelle lastre della copertura.

Area cortilizia, ma non contigua, posta sul lato est del fabbricato ed avente superficie catastale pari a mq.244. L'area risulta adibita a giardino.

Ulteriore unità immobiliare costituita dal lastrico solare dei box realizzati sul mappale 2963 di casto terreni.

Il tutto sito in Vigevano (PV) via San Giovanni n. 27

Il beni pignorati appartengono per intero all'esecutato. Non è prevista alcuna formazione di lotti.

I beni sono colpiti dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizioni:

Conservatoria di Vigevano, nota del 29/04/2014 Reg. Part. n. 330 Reg. Gen. n. 3210: ipoteca giudiziale, Pubblico ufficiale: Corte d'Appello di Milano rep. n. 1926 del 11/06/2004 a favore di ***** C.F.: ***** che colpisce l'abitazione di cui al foglio 36 mappale 533 sub. 5.

Trascrizioni:

Conservatoria di Vigevano, nota del 12/05/1983 Reg. Part. n. 2422 Reg. Gen. n. 2952: vincolo edificatorio, Pubblico ufficiale: Notaio Sedino Paolo rep. n. 8250 del 28/04/1983 a favore del ***** C.F. ***** istituito sul mappale 533 del foglio 36.



Conservatoria di Vigevano: nota del 23/07/2025 Reg. Part. n. 5385 Reg. Gen. n. 7320 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili Pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia rep. n. 5517 del 01/07/2025 a favore della ***** che colpisce gli tutti immobili in Vigevano (PV) di proprietà dell'esecutato.

Stato di possesso dei beni:

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano in possesso del figlio dell'esecutato con la sua famiglia che attualmente li utilizzano come dimora principale.

In sede di sopralluogo e dai successivi accertamenti presso i competenti uffici comunali è emersa la presenza di opere edili realizzate in assenza/difformità dai provvedimenti autorizzativi rilasciati. I costi per la sanatoria edilizia sono più dettagliatamente quantificati nell'allegata relazione di stima e, complessivamente ammontanti, in via strettamente prudenziale, in complessivi € 1.000,00 a cui andranno sommate le relative spese tecniche quantificate in via forfettaria in complessivi € 3.500,00.

La determinazione del valore conclusivo del compendio immobiliare deriva dalle seguenti considerazioni:

• valore iniziale dell'immobile	€	233.145,00
detrazioni:		
• Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti ed incentivo all'acquisto all'asta: 15%	€	34.971,75
• Abbattimento forfettario per probabile presenza di amianto in copertura: 15%	€	34.971,75
• A dedurre costi per regolarizzazione edilizia	€	4.500,00

Restano	€	158.701,50

VALORE FINALE DEL BENE IN CIFRA ARROTONDATA € 155.000,00

Salvo quanto evidenziato non si segnalano impedimenti di carattere tecnico alla vendita dei beni pignorati ma si rimanda comunque all'allegata relazione di stima.

Quanto sopra si riferisce ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Voghera lì 22/12/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Gianfelice Muzio

