



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento n. 94/2025 R.G.E.

Promosso da



PRISMA SPV SR

Con l'Avv. Chiara Eugenia Orlandi



Contro



Sig. _____

Sig.ra _____

Con l'Avv.



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Claris Appiani
Custode Giudiziario I.V.G. di Vigevano
Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE



Giudice Dott.ssa Francesca Claris Appiani

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini





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
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

- Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra, primo e secondo di 2 vani oltre accessori e ripostiglio e area esterna sita in Cilavegna (PV), in Via Francesco Petrarca n. 28;
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cilavegna al Foglio 5, Particella 4805;
- Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo a
_____ nato a MATERA (MT) il 05/09/1966 C.F. _____
_____ nata a VIGEVANO (PV) il 15/07/1974 C.F. _____

- Al momento della compravendita del 19/03/1998 gli esecutati risultavano coniugati fra loro in regime di separazione dei beni;

- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 12/03/2025, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 09/05/2014, RG 3407 RP 2529, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 03/03/2014 N. Repertorio 1822

A FAVORE di Unicredit Credit Management Bank spa con sede a Verona, C.F. 00390840239

CONTRO _____ nato a MATERA (MT) il 05/09/1966 C.F. _____

_____ nata a VIGEVANO (PV) il 15/07/1974 C.F. _____

Gravante sulla piena proprietà del bene.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 26/03/1998, RG 1870 RP 381, per atto Notaio Luigi Liori del 19/03/1998, Repertorio n.127183.

Importo totale euro 160.000,00, capitale euro 80.000,00.

A FAVORE di Credito Italiano spa con sede in Genova, domicilio ipotecario Filiale di Vigevano Coso V. Emanuele II n. 39, C.F. 00348170101

CONTRO _____ nato a MATERA (MT) il 05/09/1966 C.F. _____

_____ nata a VIGEVANO (PV) il 15/07/1974 C.F. _____

Gravante sulla piena proprietà del bene.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca in rinnovazione del 19/02/2018, RG 1367 RP 149, in riferimento all'iscrizione RP 381 del 26/03/1998 derivante da concessione a garanzia di Mutuo per atto Notaio Luigi Ligori del 19/03/1998 N. Repertorio 127183.

Importo totale euro 82.633,10, capitale euro 41.316,55.

A FAVORE di Credito Italiano spa con sede in Genova, domicilio ipotecario Filiale di Vigevano Coso V. Emanuele II n. 39, C.F. 00348170101



ASTE GIUDIZIARIE®
CONTRO _____ nato a MATERA (MT) il 05/09/1966 C.F. _____
_____ nata a VIGEVANO (PV) il 15/07/1974 C.F. _____

Gravante sulla piena proprietà del bene.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 12/03/2025, RG 2221 RP 1646, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 04/03/2025 N. Repertorio 825

A FAVORE di Prisma spv srl con sede a Roma, C.F. 05028250263

ASTE GIUDIZIARIE®
CONTRO _____ nato a MATERA (MT) il 05/09/1966 C.F. _____
_____ nata a VIGEVANO (PV) il 15/07/1974 C.F. _____.

Gravante sulla piena proprietà del bene.

- Lo stato dell'immobile risulta LIBERO.

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 20.462,78 - € 3.069,42 = € 17.393,36

che si arrotonda in

€ 17.000,00 (diciassettemila/00)

- Criticità varie:

- Si segnala che parte dell'area è recintata, parte è adibita a passaggio per l'accesso alle altre unità immobiliari della corte. Non risultano trascritte servitù né risultano segnalazioni nell'atto di provenienza del Notaio Luigi Ligorì del 19/03/1998 n. 127182 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 26/03/1998 RG 1869 RP 1324.
- Si segnala che l'accesso al piano primo e sottotetto avviene tramite scala comune con l'unità immobiliare contigua identificata alla Particella 2239. Non esiste collegamento interno ed esclusivo per l'unità immobiliare in oggetto i piani.



2. OPERAZIONI PERITALI



Con Decreto di Nomina del 12/05/2025, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 21/10/2025.

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 22/09/2025; è stato possibile accedere e visionare i beni.
- Reperimento atto Notarile dal portale Sister dell'Agenza delle Entrate.
- 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 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cilavegna (PV) in data 05/06/2025.



3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Cilavegna (PV), in Via Francesco Petrarca n. 28. È costituito da unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra, primo e secondo di 2 vani oltre accessori, ripostiglio e area esterna.

Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 12/03/2025 RG 2221 RP 1646, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

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

- Foglio 5, Particella 4805, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 123 mq, Totale escluse aree scoperte 112 mq, Rendita € 160,36, Via Francesco Petrarca n.28, T - 1- 2;

Intestato a:

_____ nato a MATERA (MT) il 05/09/1966 C.F. _____

_____ nata a VIGEVANO (PV) il 15/07/1974 C.F. _____

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

3.2 CONFINI

Dell'appartamento, ripostiglio e area esterna in corpo unico, da Nord in senso orario: altra u.i alla Particella n. 2233, altra u.i alla Particella 1032, Via Francesco Petrarca, Altra u.i alla Particella 1036.

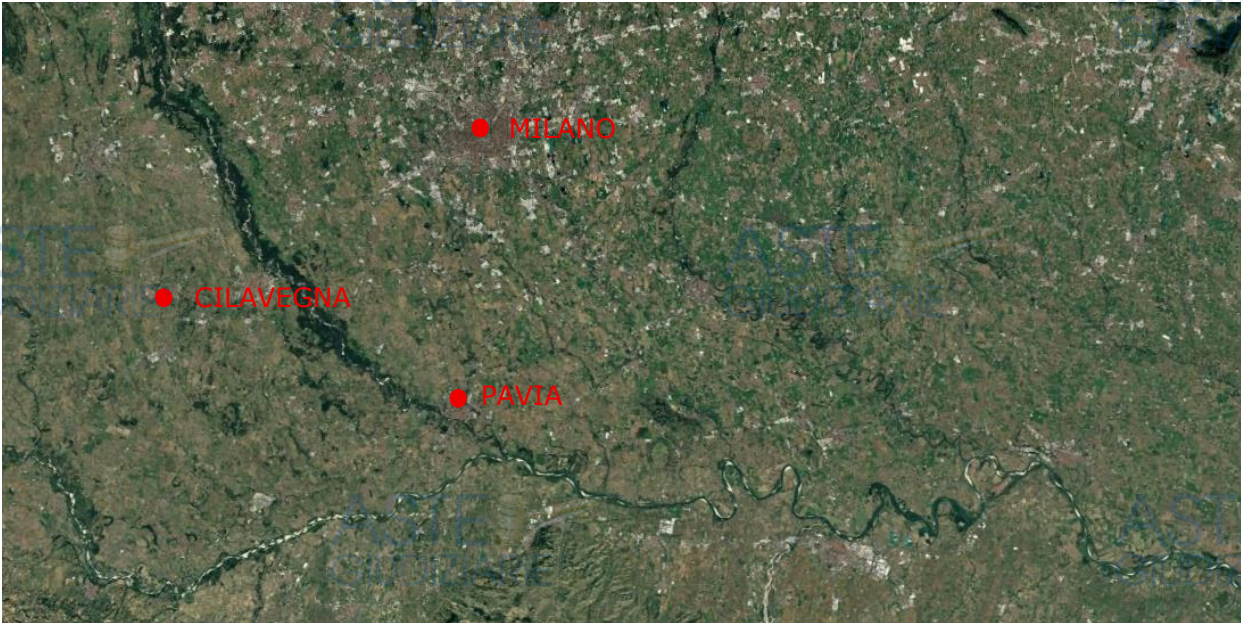
3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata deriva da variazione del 10/02/2009 protocollo n. PV0031020 (n. 2352.1/2009) con variazione della precedente Particella 1461 graffata alla Particella 1034, le quali derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

4.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel Comune di Cilavegna (PV), in Via Francesco Petrarca n. 28.



Localizzazione del Comune di Cilavegna (PV) nel territorio.



Localizzazione dell'immobile nel contesto del Comune di Cilavegna.



Il Comune di Cilavegna è un comune di circa 5.400 abitanti in provincia di Pavia, situato a circa 10 Km a Ovest di Vigevano, a 47 Km a Nord-Ovest di Pavia e a circa 45 Km a Sud-Ovest di Milano, si trova nella Pianura Padana nella Lomellina.

Il comune di Cilavegna si trova a pochi km dal Comune di Vigevano ed è ad esso collegato tramite regolare servizio di trasporto pubblico che collega il paese anche con principali Comuni circostanti, Pavia e Novara. Sono presenti servizi di vicinato, servizi alla persona, scolastici, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1^a grado.

L'immobile oggetto di stima si colloca in zona semi-centrale a circa 550 metri dal municipio; la tipologia edilizia prevalente è di tipo residenziale e rappresentata in prevalenza da palazzine di più piani di diverse epoche di edificazione.



4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è costituito da unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra, primo e secondo di 2 vani oltre accessori e ripostiglio al piano terra sita in Cilavegna (PV), in Via Francesco Petrarca n. 28;

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano terra, primo e sottotetto, è accessibile da area esterna tramite cancello pedonale dalla Via Francesco Petrarca n. 28; presenta un livello di finiture di tipo civile, uno stato di manutenzione interno ed esterno generalmente sufficiente.

I locali posti su 3 piani sono raggiungibili esclusivamente tramite una scala condivisa con l'unità immobiliare alla Particella 2233, non esiste un collegamento interno tra i vari piani dell'unità immobiliare.

Il ripostiglio è posto nell'area esterna di pertinenza in corpo separato rispetto all'unità abitativa, presenta un livello di finiture di tipo civile, uno stato di manutenzione interno ed esterno generalmente sufficiente.

Area esterna in parte recintata ed in parte destinata al passaggio per l'accesso ad altre unità immobiliari.





5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI



5.1 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

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

Unità abitativa, al piano terra: ingresso da cortile di proprietà tramite portoncino di tipo semplice in legno e vetri nella zona giorno/cucina dotata di tre finestre una con affaccio Sud verso il cortile di proprietà, una a Nord e una a Ovest, bagno posto nel sottoscala (catastalmente ripostiglio) dotato di finestra con affaccio Nord. L'altezza dei locali è di 2,93.

Piano primo, disimpegno cieco, cameretta dotata di finestra con affaccio Sud verso il balcone, camera dotata di finestra con affaccio Ovest, bagno dotato di finestra con affaccio a Nord.

L'altezza dei locali è di 3,01.

Sottotetto: locale dotato di 3 finestre con affaccio a Nord, Sud e Ovest, altezza catastale 2,60m. Ripostiglio al piano terra: locale cieco, di altezza 2,20 m.

Area esterna: pavimentata con lastre di pietra ed in parte piantumata. Si segnala che parte dell'area è recintata, parte è adibita a passaggio per l'accesso alle altre unità immobiliari della corte. Non risultano trascritte servitù né risultano segnalazioni nell'atto di provenienza del Notaio Luigi Ligori del 19/03/1998 n. 127182 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 26/03/1998 RG 1869 RP 1324.

N.B. L'accesso al piano primo e sottotetto avviene tramite scala comune con l'unità immobiliare contigua identificata alla Particella 2239. Non esiste collegamento interno ed esclusivo per l'unità immobiliare in oggetto i piani.

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/cottura	P. T	30,72 mq	2,93 m	O/S/E	Sufficiente
Ripostiglio/sottoscala	P. T	1,96 mq	variabile	N	Sufficiente
Disimpegno	P. 1	3,86 mq	3,01 m	///	Sufficiente

Camera	P. 1	8,44 mq	3,01 m	S	Sufficiente
Camera	P. 1	11,63 mq	3,01 m	O	Sufficiente
Bagno	P. 1	4,69 mq	3,01 m	N	Sufficiente
Balcone	P. 1	5,46 mq	///	S	Sufficiente
Sottotetto	P. 2	30,40 mq	variabile	O/S/E	Sufficiente
Cantina	P. T	8,35 mq	2,20 m	N	Sufficiente
Area esterna	P. T	103,08 mq	///	///	Sufficiente

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Appartamento	P. T/1	80,58 mq	1,00	80,58 mq
Balconi	P. 1	5,46 mq	0,25	1,36 mq
Sottotetto	P. 2	30,40 mq	0,60	18,24 mq
Cantina	P. T	10,02 mq	0,30	3,06 mq
Area esterna	P. T	67,26 mq	0,10	6,73 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ESCLUSA AREA ESTERNA (arrotondata)				103 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				110 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: presumibilmente in c.a., 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: intonacata e tinteggiata, prospetti stato sufficiente.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino di tipo semplice, stato sufficiente.
- Infissi esterni: persiane in legno al piano terra e primo, scuri interni nel sottotetto non presenti nel lato Nord e Ovest, stato sufficiente.
- Infissi interni: serramenti in legno verniciato bianco con vetro singolo, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in metallo, stato sufficiente.
- Porte interne: a battente in legno, complete di maniglia e ferramenta in metallo, stato sufficiente., porta bagno (sottoscala) al piano terra a soffietto in pvc;
- Pavimenti: piastrelle in ceramica al piano terra e nel bagno al piano primo, in graniglia di marmo nelle camere e in cemento nel sottotetto, stato sufficiente.
- Rivestimenti: ceramica parete attrezzata cucina e bagni, stato sufficiente;
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente sufficiente; plafoni intonacati e tinteggiati, stato sufficiente.
- Zoccolino: locale giorno/cucina in ceramica stato sufficiente.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, stato non verificabile.
- Impianto TV: 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; vasca, lavabo, vaso, bidet, punto lavatrice nel bagno, stato non verificabile.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, bidet, vasca, completi di rubinetteria finitura cromata, stato sufficiente.
- Gas: impianto ad uso cucina e riscaldamento, stato non verificabile.
- Termico: riscaldamento autonomo, sistema di emissione a radiatori in ghisa, stato non verificabile; caldaia posta nel ripostiglio.

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

CARATTERISTICHE DEL SOTTOTETTO

- Pavimento: in battuto di cemento
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, stato generalmente sufficiente;
- Copertura a vista e in legno non isolato, stato sufficiente;
- Elettrico: assente;



- Idrico sanitario e riscaldamento: assente.



CARATTERISTICHE DEL RIPOSTIGLIO

- Pavimento: in battuto di cemento
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, stato generalmente sufficiente;
- Copertura a vista e in legno non isolato, stato sufficiente;



AREA ESTERNA

- Pavimentazione: in pietra e parte piantumato, stato sufficiente





6. STATO DI POSSESSO



Al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/09/2025, l'immobile risultava libero.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Pavia, per l'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione in essere o alla data del pignoramento.



Lo stato dell'immobile risulta LIBERO.





7. PROVENIENZA DEI BENI



7.1 ATTUALE PROPRIETA'

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

_____ nato a MATERA (MT) il 05/09/1966 C.F. _____

_____ nata a VIGEVANO (PV) il 15/07/1974 C.F. _____

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

Al momento della compravendita del 19/03/1998 gli esecutati risultavano coniugati fra loro in regime di separazione dei beni.



7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 12/03/2025 si riporta la seguente situazione:

_____ nato a MATERA (MT) il 05/09/1966 C.F. _____

_____ nata a VIGEVANO (PV) il 15/07/1974 C.F. _____

acquisto della piena proprietà del bene (al tempo Particella 1034 graffata alla Particella 1461), pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Luigi Ligori del 19/03/1998 n. 127182 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 26/03/1998 RG 1869 RP 1324, _____

nata a Cilavegna il 09/05/1938 C.F. _____, _____ nata a Cilavegna il 16/05/1942 C.F. _____, _____ nato a Cilavegna il 06/06/1951 C.F. _____

_____, titolari ciascuno della quota di 1/3 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 12/03/2025, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:
- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 23/09/2010 RG 9392 RP 2141 derivante da atto amministrativo Equitalia Esatri Spa del 15/09/2010, Repertorio n. 15523/79.

Importo totale euro 31.949,28, capitale euro 15.974,64.

A FAVORE di Equitalia Esatri spa con sede in Milano, domicilio ipotecario Equitalia Esatri spa Via Campari 38 Pavia.

CONTRO _____ nato a MATERA (MT) il 05/09/1966 C.F. _____

Gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà del bene.

ANNOTAZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di cancellazione totale presentata in data 06/02/2023, RG 1021 RP 172.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NESSUNO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NESSUNA
- 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 12/03/2025, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 03/08/2006 RG 9917RP 2470 derivante da atto amministrativo Equitalia Esatri Spa del 26/07/2006, Repertorio n. 15523/79.

Importo totale euro 31.949,28, capitale euro 15.974,64.

A FAVORE di Equitalia Esatri spa con sede in Milano, domicilio ipotecario Equitalia Esatri spa Via Campari 38 Pavia.

CONTRO _____ nato a MATERA (MT) il 05/09/1966 C.F. _____

Gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà del bene.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 09/05/2014, RG 3407 RP 2529, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 03/03/2014 N. Repertorio 1822

A FAVORE di Unicredit Credit Management Bank spa con sede a Verona, C.F. 00390840239

CONTRO _____ nato a MATERA (MT) il 05/09/1966 C.F. _____

_____ nata a VIGEVANO (PV) il 15/07/1974 C.F. _____

Gravante sulla piena proprietà del bene.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 26/03/1998, RG 1870 RP 381, per atto Notaio Luigi Ligori del 19/03/1998, Repertorio n.127183.

Importo totale euro 160.000,00, capitale euro 80.000,00.

A FAVORE di Credito Italiano spa con sede in Genova, domicilio ipotecario Filiale di Vigevano Coso V. Emanuele II n. 39, C.F. 00348170101

CONTRO _____ nato a MATERA (MT) il 05/09/1966 C.F. _____

_____ nata a VIGEVANO (PV) il 15/07/1974 C.F. _____

Gravante sulla piena proprietà del bene.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca in rinnovazione del 19/02/2018, RG 1367 RP 149, in riferimento all'iscrizione RP 381 del 26/03/1998 derivante da concessione a garanzia di Mutuo per atto Notaio Luigi Ligori del 19/03/1998 N. Repertorio 127183

Importo totale euro 82.633,10, capitale euro 41.316,55.

A FAVORE di Credito Italiano spa con sede in Genova, domicilio ipotecario Filiale di Vigevano Coso V. Emanuele II n. 39, C.F. 00348170101

CONTRO _____ nato a MATERA (MT) il 05/09/1966 C.F. _____

_____ nata a VIGEVANO (PV) il 15/07/1974 C.F. _____

Gravante sulla piena proprietà del bene.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 12/03/2025, RG 2221 RP 1646, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 04/03/2025 N. Repertorio 825

A FAVORE di Prisma spv srl con sede a Roma, C.F. 05028250263

CONTRO _____ nato a MATERA (MT) il 05/09/1966 C.F. _____

_____ nata a VIGEVANO (PV) il 15/07/1974 C.F. _____.

Gravante sulla piena proprietà del bene.



9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA



Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nell'Elaborato "carta-della-disciplina-delle-aree-il-territorio-comunale-zona-nord" del Piano delle Regole, Tessuto residenziale consolidato ad alta densità, disciplinato dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dall'esame della documentazione del PGT, si riscontra la regolarità sotto il profilo urbanistico.

L'immobile risulta essere stato edificato anteriormente al 1967, come riportato nell'atto di provenienza del 19/03/1998 n. 127.182 di Repertorio.

Come da dichiarazione dell'Ufficio Tecnico rilasciata in data 19/06/2025, non sono state reperite pratiche edilizie dell'edificazione originale o la citata dichiarazione di abitabilità.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto visionato al sopralluogo.

MANCANZA DI TITOLO ORIGINARIO



**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 risulta conforme allo stato dei luoghi così come esaminato e rilevato in fase di sopralluogo.

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

- Subject

Comune di Cilavegna, Foglio 4 Particella 4805, Via Francesco Petrarca n.28, appartamento in fabbricato residenziale al piano terra, primo e secondo di 2 vani oltre accessori, ripostiglio e area esterna.

- Comparabile A

Comune di Cilavegna, Foglio __, Particella __ Subalterno 3 graffata alla Particella ____ e Particella __, Corso XX Settembre n. __, appartamento su tre piani di 3 vani oltre accessori, ripostigli, autorimessa al piano terra e area esterna. Atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Pandolfi del 10/09/2025 n. _____ di Repertorio, trascritto a Pavia in data 15/09/20235 RG ____ RP ____.

- Comparabile B

Comune di Cilavegna, Foglio __, Particella _____, Via dei Mille n. __, appartamento posto su due piani di 4 vani oltre accessori, cantine, autorimessa al piano terra e area esterna. Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Strasso del 10/06/2025 n. _____ di Repertorio, trascritto a Pavia in data 01/07/2025 RG ____ RP ____.



Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Comparabile A	Comparabile B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	13.000,00	35.000,00	
dati DAT (mesi)	1	3	0,00
superficie SUP (mq)	84,47	163,59	80,58
Balconi BAL (mq)	8,76	10,99	5,46
Autorimessa BOX (mq)	15,58	21,91	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	30,40
Cantina CAN (mq)	13,55	62,96	10,02
Superficie est. SUE (mq)	53,33	157,41	67,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	2	3	3
Stato manut int. STMi (n)	3	3	3

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - $p(DAT)/PRZ \backslash (annuale)$	0,000
Coefficiente mercantile balcone - $p(BAL)/p(SUP)$	0,250
Coefficiente mercantile autorimessa - $p(BOX)/p(SUP)$	0,500
Coefficiente mercantile sottotetto - $p(SOT)/p(SUP)$	0,600
Coefficiente mercantile cantina - $p(CAN)/p(SUP)$	0,300
Prezzo medio area esterna (euro/mq)	50,00
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	6.000,00
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	15.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	98,52
SUP commerciale comparabile B	196,18
SUP commerciale subject S	103,19

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	104,89
Prezzo medio comparabile B	138,29
Prezzo marginale	104,89

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

Riscal Centr	
Costo (euro)	4500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	4500

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	700

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00	
p(SUP) (euro/mq)	104,89	104,89	
p(BAL) (euro/mq)	26,22	26,22	
p(SOT)/p(SUP) (euro/mq)	62,94	62,94	
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	52,45	52,45	
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	31,47	31,47	
p(SUE) (euro/mq)	50,00	50,00	
p(SER) (euro)	500,00	500,00	
p(RIA) (euro)	700,00	700,00	
p(RIC) (euro)	4.500,00	4.500,00	
p(STMe) (euro)	6.000,00	6.000,00	
p(STMi) (euro)	15.000,00	15.000,00	

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	13.000,00	35.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-408,03	-8.707,14
BAL (euro)	-86,54	-145,01
SOT (euro)	1.913,24	1.913,24
BOX (euro)	-817,11	-1.149,10
CAN (euro)	-111,08	-1.665,91
SUE (euro)	696,50	-4.507,50
STMe (euro)	6.000,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	20.186,98	20.738,58



SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 20.186,98	€ 20.738,58
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 20.462,78	
€/MQ	€ 198,30	

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	2,73%	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 2 per la zona B1 centrale, abitazioni civili in stato conservativo normale, sono variabili da €/mq 830 a 970; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 198,30, inferiore alle quotazioni OMI riferite alla zona, ma coerente con la tipologia popolare, l'andamento del mercato immobiliare attuale e con lo stato conservativo.

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	€ 3.069,42
---	------------

11.3 PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 20.462,78 - € 3.069,42 = € 17.393,36

che si arrotonda in

€ 17.000,00 (diciassettemila/00)



Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrosso, 13/10/2025



L'Esperto Valutatore

Arch. Vanessa Stampini

(documento firmato digitalmente)





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

